

REGIONE LAZIO

COMUNE DI RIPI

Provincia di Frosinone



PIANO REGOLATORE GENERALE Norme Tecniche d'Attuazione

Aggiornamento: ai sensi delle prescrizioni indicate nel Voto n. 136/2 espresso dal Comitato Regionale per il Territorio nella seduta del 28/02/2008 e della presa d'atto assunta con delibera di C.C. n. 10 del 14/03/2008
15/03/2008

Aggiornamento:
03/03/2022

Inseriti gli articoli 4.11 e 4.12 - Rigenerazione Urbana L.R. 07/2017 con D.C.C. n. 01 del 03/03/2022 e D.C.C. n. 02 del 03/03/2022

Arch. ELIO LORETI
Geol. MARIO MURCHIO – Geol. DANILA SPINACARA
Dott. Forestale GIUSEPPE FRANCAZI
Arch. PIETRO RECINE dirigente Servizio Urbanistica – comune di Ripi
Arch. AUGUSTO FRATARCANGELI responsabile procedimento Lavori Pubblici – comune di Ripi

INDICE

TITOLO I° - GENERALITA'

- Art. 1.1 - Applicazione del Piano Regolatore Generale**
- Art. 1.2 - Riferimenti legislativi e criteri generali di applicazione**
- Art. 1.3 - Permesso in deroga alle presenti Norme Tecniche di Attuazione**
- Art. 1.4 - Adeguamento al P.R.G. di opere ed edifici esistenti**

TITOLO II° - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- Art. 2.1 - Definizione degli indici e dei parametri**

TITOLO III° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

- Art. 3.1 - Modi di attuazione del P.R.G.**
- Art. 3.2 – Il Permesso di Costruire**
- Art. 3.3 – La Denuncia di Inizio Attività**
- Art. 3.4 – Attività edilizia libera**
- Art. 3.5 – Permesso di Costruire con oneri concessori ridotto**
- Art. 3.6 – Permesso di Costruire non oneroso**

TITOLO IV° - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

- Art. 4.1 - Divisione del territorio comunale in zone**
- Art. 4.2 – Zona A – Intervento nel Centro Storico**
- Art. 4.3 – Zona B – Completamento**
- Art. 4.4 – Zona C – Espansione**
- Art. 4.5 – Zona D – Produttiva**
- Art. 4.6 – Zona E – Agricola**
- Art. 4.6.1 - Norme comuni agli interventi previsti in tutte le zone agricole**
- Art. 4.6.2 - Vincoli di inedificabilità e destinazione.**
- Art. 4.7 – Zona F – Servizi e attrezzature di uso pubblico**
- Art. 4.8 – Zona V – Verde**
- Art. 4.9 – Zona P – Parcheggi**
- Art. 4.10 – Zona R – Vincoli - Aree ed immobili soggetti a Tutela e Vincoli territoriali**
- Art. 4.11 - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017 (1)**
- Art. 4.12 - Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici) ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 7/2017 (2)**

TITOLO V° - RISPETTI

- Art. 5.1 - Rispetto alla viabilità al di fuori dei nuclei residenziali e produttivi**
- Art. 5.2 - Distanze minime dalle strade e dalle aree pubbliche nei nuclei residenziali e produttivi**
- Art. 5.3 - Distanze minime dai confini di proprietà e di zona**
- Art. 5.4 - Distanze minime tra fabbricati**

1) Articolo inserito con Delibera di Consiglio Comunale n. 01 del 03/03/2022

2) Articolo inserito con Delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 03/03/2022

Art. 5.5 - Rispetto alle condotte idriche e ai collettori principali

Art. 5.6 - Rispetto all'abitato nelle aree agricole

Art. 5.7 - Rispetto alle opere di presa

Art. 5.8 - Alberatura di arredo

Art. 5.9 - Recinzioni e coloritura dei fabbricati

TITOLO VI° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 6.1 – Cave

Art. 6.2 – Miniere

Art. 6.3 – Serre

Art. 6.4 – Depositi a cielo aperto

Art. 6.5 – Demolizioni

Art. 6.6 – Interventi relativi al verde, ai parchi, ai giardini

Art. 6.7 – Interventi per opere provvisorie

Art. 6.8 – Aree a rischio elettromagnetico

Art. 6.9 – Piste ciclopedonali, itinerari museali e cicloturistiche, percorsi escursionistici, sentieri ginnici

Art. 6.10 – Edicole

Art. 6.11 – Portici annessi a fabbricati residenziali o ad attività del terziario

TITOLO VII° - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 7.1 – Decadenza di norme in contrasto con il P.R.G.

Art. 7.2 – Concessioni in contrasto con il P.R.G.

Art. 7.3 – Piani particolareggiati, Convenzioni fatti salvi

Art. 7.4 – Edifici in contrasto con le destinazioni del PRG e relative NTA

TITOLO VIII° - SANATORIA DI OPERE ABUSIVE

Art. 8.1 – Normativa per gli edifici o parti di essi in relazione alle disposizioni di cui alla Legge n. 47/1985, Legge n. 724/1994, Legge n. 326/2003, L. R. n. 28/1980 e L. R. n. 12/2004

TITOLO IX° - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 9.1 – Norme riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie

Art. 9.2 – USI CIVICI : Aree di demanio e private gravate da usi civici

TITOLO I°

GENERALITA'

Art. 1.1 - Applicazione del Piano Regolatore Generale

Ai sensi della legge 17 Agosto 1942 n. 1150, modificata con Legge 6 Agosto 1967 e successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolamentata dall'insieme di elaborati che compongono il Piano Regolatore Generale del Comune di Ripi.

Il territorio comunale viene suddiviso nelle zone territoriali omogenee previste dal D.M. 02/04/1968 n. 1444, secondo le rispettive definizioni.

Il PRG è composto da elaborati grafici a varie scale, dalle Norme Tecniche di Attuazione e da relazioni tecniche: in caso di contrasto fra i vari elaborati, prevale quanto contenuto nella Tavola alla scala minore.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Ripi è composto dai seguenti elaborati:

- ELAB. A - Relazione illustrativa**
- ELAB. B - Norme Tecniche di Attuazione**
- ELAB. C - Relazione Agro-Pedologica**
- ELAB. C1 - Relazione Uso del Suolo**
- ELAB. C2 - Carta Agro-Pedologica 1:10000**
- ELAB. C3 - Carta Uso del Suolo 1:10000**
- ELAB. D - Relazione Geologica**
- ELAB. D1 - Carta Geomorfologia-Litologico-Idrogeologico 1:10000**
- ELAB. D2 - Carta Clinometrica 1:10000**
- TAV. 1 - Inquadramento Territoriale 1:25000**
- TAV. 2 - Struttura Morfologica del Territorio (C.T.R.) 1:10000**
- TAV. 3.1 - Toponomastica 1:10000**
- TAV. 3.2 - Servizi di rete – Rete fognaria e depuratori 1:10000**
- TAV. 3.3 - Servizi di rete – Metanodotto 1:10000**
- TAV. 3.4 - Servizi di rete – Illuminazione 1:10000**
- TAV. 3.5 - Servizi di rete – Rete idrica 1:10000**
- TAV. 4.1 - Vincoli di rispetto delle acque pubbliche 1:10000**
- TAV. 4.2 - Terreni boschivi 1:10000**
- TAV. 4.3 - Vincoli di natura archeologica 1:10000**
- TAV. 4.4 - Vincoli dell'Autorità di Bacino dei fiumi
Liri – Volturno – Garigliano di natura idrogeologica 1:10000**
- TAV. 5.1 - Proprietà comunali 1:10000**
- TAV. 5.2 - Stato attuale del Centro Urbano
Ubicazione degli edifici pubblici e privati esistenti:
commerciali, artigianali e professionali 1:1000**
- TAV. 5.3 - Ubicazione servizi pubblici e privati esistenti sul territorio:
commerciali, artigianali e professionali 1:10000**
- TAV. 6.A – Zone Territoriali Omogenee: Lato centro – nord 1:5000**
- TAV. 6.B – Zone Territoriali Omogenee: Lato centro – sud 1:5000**
- TAV. 7.A – Zone Territoriali Omogenee: Lato nord 1:2000**

- TAV. 7.B – Zone Territoriali Omogenee: Centro 1:2000**
TAV. 7.C – Zone Territoriali Omogenee: Lato sud 1:2000
TAV. 7.D – Zone Territoriali Omogenee: Lato sud 1:2000
TAV. 7.E – Zone Territoriali Omogenee: Centro Urbano 1:2000
TAV. 8 – Consistenza edilizia e verifica standard 1:10000
- TAV. 9 – Individuazione del patrimonio edilizio da assoggettare a Piani di Recupero 1:1000**
TAV. 10 – Censimento del patrimonio edilizio abusivo 1:10000
TAV. 11 – Norme Urbanistiche 1:10000
TAV. 12 – Tavola di raffronto con P.R.G. precedentemente adottato con Delibera C.C. n. 49 del 21/07/1986 1:2000
TAV. 13.1 – Carta di Idoneità Territoriale (Zona Centro-Nord) 1:5000
TAV. 13.2 – Carta di Idoneità Territoriale (Zona Centro-Sud) 1:5000

Art. 1.2 - Riferimenti legislativi e criteri generali di applicazione

In tutto il territorio comunale i contenuti del presente P.R.G. hanno vigore a tempo indeterminato.

Ai sensi delle leggi: 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni; 30/04/1976 n. 373; 28/01/1977 n. 10; 28/02/1985 n. 47; 8/8/1985 n. 431; 24/03/1989 n. 122; 09/01/1991 n. 10; del D.P.C.M. 29/04/1992; del D.L. 30/04/1992 n. 285; del D.P.R. 16/12/1992 n. 495; D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni; DLgs 27/12/2002 n. 301; D.M. 02/04/1968 n. 1444; L.R. 12/06/1975 n. 72; L.R. 02/05/1980 n. 28; L.R. 17/12/1996 n. 58; L.R. 06/07/1998 n. 24; Capo II L.R. 18/11/1999 n. 33; L.R. 22/12/1999 n. 38; L.R. 04/09/2000 n. 28; L.R. 17/03/2003 n. 8; L.R. 08/11/2004 n. 12; L.R. 09/12/2004 n. 18, la disciplina urbanistica del PRG si applica al territorio comunale secondo le indicazioni delle planimetrie e le prescrizioni delle presenti norme di attuazione.

Ogni attività che comporta modificazione urbanistica e/o edilizia, anche temporanea, sul territorio comunale:

- è disciplinata dal presente P.R.G., dal Regolamento Edilizio, dalle leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia;
- è subordinata al rilascio di Permesso di Costruire o al deposito presso lo Sportello Unico dell'Edilizia della Denuncia di Inizio Attività ai sensi delle presenti N.T.A. e del Regolamento Edilizio e della legislazione vigente in materia;

- partecipa agli oneri di urbanizzazione ad essa relativi, ed è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione, ovvero alla loro contestuale esecuzione ovvero alla esistenza di apposito atto di impegno a realizzarle, secondo le modalità stabilite dalle presenti N.T.A. e dalla legislazione vigente in materia.

Per quanto non espressamente normato, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico preposto, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire e di istruttoria delle D.I.A., avvalendosi degli organi consultivi preposti, interpreta ed applica le presenti Norme.

Art. 1.3 - Permesso in deroga alle presenti Norme Tecniche di Attuazione

Nei limiti e nelle forme stabiliti dall'articolo 41 quater della L. 17 agosto 1942, n. 1150, dall'articolo 3 della L. 21 dicembre 1955, n. 1357 e dall'articolo 14 comma1 del T.U. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale abilitato al rilascio del Permesso di Costruire, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Inoltre:

1. Sono escluse dal Permesso in deroga le zone omogenee A di cui all'articolo 2 del D.M. aprile 1968, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 16 aprile 1968, n. 97.
2. Sono altresì non derogabili le norme relative alle destinazioni di zona, per le quali sono necessarie specifiche Varianti allo strumento urbanistico.
3. La facoltà di deroga può essere estesa ad interventi sperimentali da realizzare con finanziamento pubblico.

Art. 1.4 - Adeguamento al P.R.G. di opere ed edifici esistenti

Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con Norme del presente P.R.G. potranno soltanto subire trasformazioni che li adeguino ad esse, ovvero essere soggetti ad interventi di sola manutenzione.

TITOLO II°

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 2.1 - Definizione degli indici e dei parametri

Le norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale utilizzano i parametri di seguito elencati:

1-Capacità insediativa teorica delle aree già edificate

In tali aree al fine di individuare agevolmente la capacità insediativa teorica per il calcolo degli standards da prevedere in sede di Piano Particolareggiato si dovrà usare il rapporto convenzionale di *1 vano ISTAT = 100 mc.*

2-Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade di servizio degli insediamenti
- b) strade pedonali
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico
- d) rete fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono
- e) pubblica illuminazione
- f) aree di arredo alla viabilità
- g) spazi di verde pubblico attrezzato al servizio delle abitazioni

3-Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido
- b) scuole materne
- c) scuole dell'obbligo
- d) attrezzature collettive civiche: centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, mercati pubblici rionali, ecc.
- e) attrezzature collettive religiose
- f) parchi di quartiere
- g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi
- h) allacciamenti ai servizi urbani canalizzati
- i) attrezzature viarie e di collegamento con la città

4.1- Parametri urbanistici

a) Superficie Territoriale (ST)

E' l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione ovvero, è la superficie delle aree soggette ad intervento preventivo, come perimetrata nelle tavole di

progetto del PRG, comprensiva della superficie fondiaria (S.F.) e delle aree per opere di urbanizzazione.

b) Superficie Fondaria (SF)

E' l'area destinata all'edificazione, che risulta dalla ST sottraendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero, è la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori al netto delle strade destinate al pubblico transito e degli altri spazi pubblici.

c) Indice di fabbricabilità territoriale (IT)

E' il rapporto tra il volume (V) massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

d) Indice di utilizzazione territoriale UT)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa (valore massimo espresso in mq. della superficie complessiva (SCP) edificabile per ogni mq. di superficie territoriale ST).

e) Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)

E' il rapporto tra il volume (V) e la superficie fondiaria (SF).

f) Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) e la superficie fondiaria (SF).

4.2- Parametri edilizi

g) Superficie utile lorda (SUL)

E' la somma delle superficie lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo:

- bow window,
- soppalchi con i requisiti di abitabilità (vedi S.U.),
- scale da conteggiarsi ad ogni piano,
- ballatoi di accesso,
- scale esterne anche se scoperte poste al servizio dei piani superiori al primo abitabile,
- vani ascensori,
- cavedi per impianti tecnici,
- sottotetti qualora abitabili o utilizzabili,
- con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale,
- il piano seminterrato.

Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:

- i piani completamente interrati;
- i porticati pubblici o d'uso pubblico;
- logge e balconi;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte.

La S.U.L. si applica alle attività produttive industriali, artigianali, commerciali di cui delle presenti norme; e alle attività produttive e di servizio all'agricoltura delle presenti norme.

h) Superficie complessiva (SCP)

La superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile (SUA) e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (SNR, come previsto dal D.M. 801/77), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($SCP = SUA + 60\% SNR$).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- 1) le cantine, soffitte accessibili, locali motore ascensore, superfici di cabine idriche e centrali termiche, lavatoi comuni e ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- 2) autorimesse singole e collettive non completamente interrate (intradosso non superiore a m. 0,50 dalla quota del marciapiede pubblico o del colmo stradale);
- 3) androni di ingresso e porticati liberi;
- 4) logge, balconi e terrazzi funzionalmente collegati con l'abitazione;
- 5) soffitte praticabili.

I porticati di cui al numero 3) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

La SCP si applica alle costruzioni in zona B, per tutte le destinazioni d'uso ammesse e previste, e per le residenze in zone produttive.

i) Superficie utile abitabile (SUA)

E' la somma delle superfici di pavimento, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi, riguardanti tutti i locali ad altra destinazione, e dai relativi servizi e spazi di collegamento, compresi ambienti ad essi assimilabili, quali tavernette, studi, locali gioco, se dotati dei requisiti di abitabilità (altezza media $\geq 2,70$ ml.; altezza minima = 2,00 ml.). Sono comunque conteggiati come S.U. tutti i locali, anche se destinati a servizi, posti ai piani superiori a quello terreno, con esclusione dei sottotetti non abitabili.

Per le nuove costruzioni tale superficie va conteggiata normalmente per altezze di piano ≤ 3.50 ml.; per altezze superiori, ai fini dell'applicazione degli indici di zona, la superficie del vano va aumentata dell'1% ogni 3 cm. di incremento dell'altezza, fatta eccezione per i soppalchi con i requisiti di abitabilità o con le caratteristiche ammesse nel Centro.

l) Superficie non residenziale (SNR)

E' la somma delle superfici destinate a servizi ed accessori misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre, e riguardanti:

- 1) le cantine, soffitte accessibili, locali motore ascensore, superfici di cabine idriche e centrali termiche, lavatoi comuni e ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- 2) autorimesse singole e collettive non completamente interrate (intradosso non superiore a m. 0,50 dalla quota del marciapiede pubblico o del colmo stradale);
- 3) androni di ingresso e porticati liberi;
- 4) logge, balconi e terrazzi funzionalmente collegati con l'abitazione;
- 5) soffitte praticabili;

Per soffitte praticabili si intendono i sottotetti accessibili con scala fissa, con altezza media $> 1,40$ e $< 2,70$ ml. (riferita all'intera superficie compresa sotto ogni profilo costante di falda o coperto). Viene considerata solo la superficie con altezza $> 1,60$ m., indipendentemente da pareti divisorie interne. Saranno comunque conteggiati in S.N.R., partendo sempre da una altezza maggiore di m. 1,60 e indipendentemente da pareti divisorie interne, i sottotetti, anche se non accessibili con scala fissa, quando la quota interna di imposta della copertura rispetto

all'estradosso dell'ultimo solaio, risulta superiore a m.0,50.

m) Superficie coperta (SC)

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra.

Non concorrono alla definizione della superficie coperta:

- a) le costruzioni seminterrate che non emergono dal piano campagna esistente di oltre cm 50 misurati all'estradosso del loro solaio di copertura al di fuori dell'area di sedime dell'eventuale fabbricato principale di cui fanno parte;
- b) gli sporti ed aggetti, con sporgenze fino a ml. 1.50, le scale aperte prive di copertura, con sporgenze fino a ml. 1.50; oltre i suddetti limiti, di ml. 1.50, va computata la maggior sporgenza

- c) le serre stagionali, le piscine;
- d) I pergolati, le pompeiane, i gazebo;

e) gli impianti tecnologici (silos, depuratori, etc.) che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale, che si rendano necessari per adeguamento a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità.

n) Locali accessori

Sono considerati locali accessori quelli non abitabili, implicanti la presenza solo saltuaria di persone, quali ad esempio soffitte, autorimesse private, depositi, magazzini, archivi, locali di sgombero, ecc..

I volumi dei locali accessori *indiretti* devono essere ubicati comunque nella medesima area edificabile dei volumi principali di cui costituiscono pertinenza; per volumi principali si intendono quelli utili, abitabili.

La sommatoria di tutte le superfici accessorie (comprese quelle superfici di cui ai volumi tecnici) non possono risultare superiori alle superfici principali afferenti.

o) Tettoie, pensiline e portici

Costituisce tettoia o pensilina la superficie coperta da una struttura a sbalzo connessa ad un solo lato di un fabbricato, ovvero con struttura portante la sola copertura ed aperta su tutti i lati.

Costituisce portico lo spazio coperto dal fabbricato o con strutture indipendenti o semi dipendenti, in ogni caso aperte almeno su due lati ed aperte per il 50% della superficie costituita dai lati.

La superficie del portico non può essere superiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente.

p) Volume (V)

E' la somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano, misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore ovvero, moltiplicando la superficie coperta (SC) per l'altezza del fabbricato (H) che diventa H media nel caso di terreno in pendenza.

Per l'ultimo piano, l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano; qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto, l'altezza è misurata dalla media delle altezze delle coperture inclinate.

Sono altresì computati nel volume della costruzione (Regione Lazio, Ass. Urbanistica e Casa - Prot. n. 45/REC del 03/12/1999) i volumi abitabili o agibili o comunque non destinati ad accessorio di volumi principali, siano questi sottostanti alla costruzione o comunque ubicati nella medesima area edificabile.

I porticati con una superficie a pavimento superiore al 25% della superficie coperta (SC) dell'unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo del volume solo per la

parte eccedente la misura suddetta.

Sono esclusi dal computo dei volumi:

- a) portici e le gallerie costituenti, per atto registrato e trascritto a favore del Comune, spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito;
- b) porticati (o piloty) diversi da quelli descritti al punto precedente, con le superfici delle pareti laterali aperte per almeno il 50% della somma delle superfici laterali stesse ed a condizione che la superficie a pavimento sia inferiore al 25% della superficie coperta (SC) dell'unità immobiliare afferente.

- c) le pensiline, balconi, cornicioni, i parapetti, le parti ornamentali e funzionali, le canne fumarie;
- d) il volume accessorio posto entroterra o seminterrato non oltre 70 cm. fuoriterra, misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato;
- e) il volume entro le falde del tetto, con destinazione accessoria agli alloggi sottostanti ed avente altezza utile al colmo del tetto non superiore a ml. 2,20 (Regione Lazio, Ass. Urbanistica e Casa - Prot. n. 45/REC del 03/12/1999). Per altezza utile al colmo del tetto si intende quella misurata a partire dal piano di calpestio alla linea di incontro tra le due falde del tetto con pendenza non superiore al 35%. Nel caso in cui un tratto del tetto risulti in piano, l'altezza si misura alla linea d'intersezione teorica delle due falde. Per destinazione accessoria si intendono le soffitte-deposito occasionali in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato. L'illuminazione e/o areazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nelle falde del tetto. Ogni altra forma di sottotetto diversa da quella sopra descritta, compresa la presenza di abbaini di ogni forma e dimensione (rientrano tra gli abbaini le superfici in facciata derivanti da tetti a crociera), comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo della cubatura.
- f) autorimesse ad uso privato comprese nel corpo di fabbrica principale sino ad una superficie netta massima di mq 40,00 per unità abitativa e comunque entro i parametri della Legge 122/1989, purchè si verifichino le seguenti condizioni:
- destinazione del fabbricato principale a residenza;
 - altezza massima dell'autorimessa pari a m 2.40;
 - obbligo di vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto;
 - oltre il limite di 40,00 mq va comunque computato il volume
- g) le scale a giorno con sporgenze fino a ml. 1.50;
- h) le coperture di parcheggi in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a m. 2,50, purché aperte su almeno 3 lati e che non superino il 10% della superficie del fondo;
- i) volumi tecnici in generale, come definiti dalla CIRC. MIN. LLPP N 2474 del 31.01.73 ovvero, come ribaditi dalla Regione Lazio, Ass. Urbanistica e Casa - Prot. n. 45/REC del 03/12/1999.

q) Volumi tecnici

Sono i volumi strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso agli impianti tecnici a servizio dell'edificio (extracorse degli ascensori, impianto idrico, termico, di

condizionamento, televisivo, di parafulmine, canne fumarie e 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 dal PRG.

r) Altezza massima degli edifici (H MAX)

E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come da schema allegato.

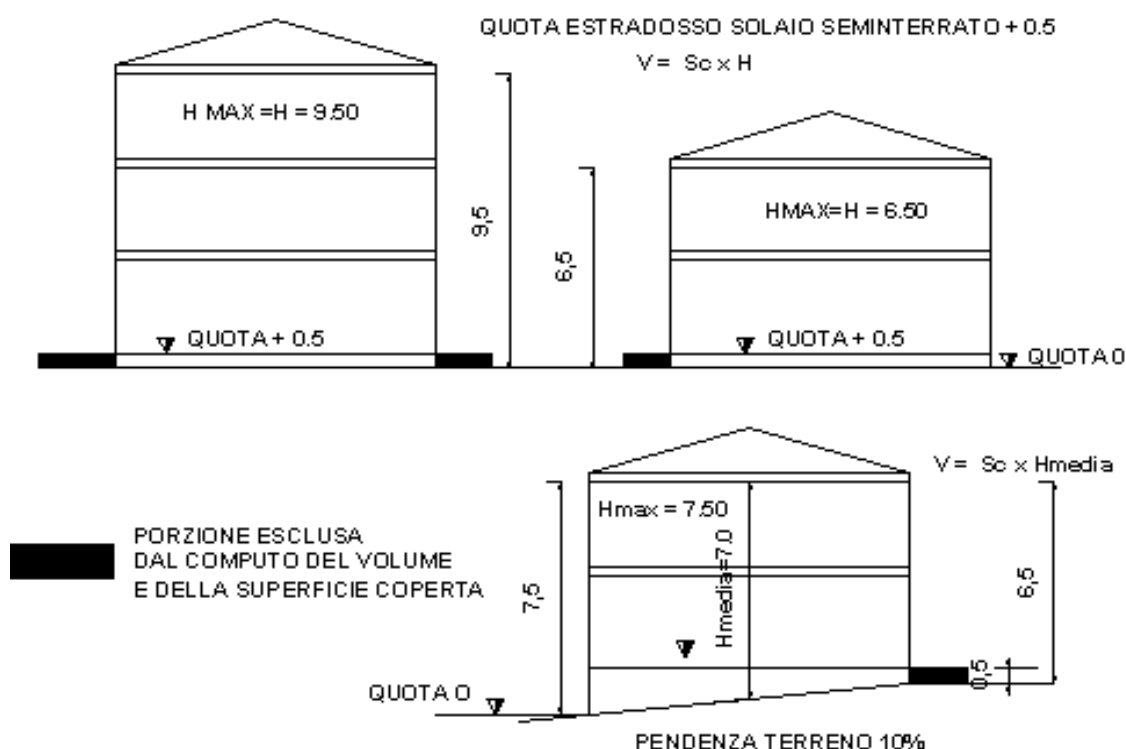
Nel caso di prospetti in cui sono presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di ml. 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo.

Nel caso che le falde di copertura coincidono con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo.

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,00.

Per gli edifici ricadenti entro strumenti urbanistici già adottati, l'altezza é calcolata ricavando la media fra quella delle varie fronti.

SCHEMA DETERMINAZIONE ALTEZZE VOLUMI



s) Indice di copertura (IC)

E' il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

t) Distacco tra gli edifici (DF)

E' la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni, misurata nei punti di massima sporgenza.

Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore ai 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione è superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse.

Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

u) Distacco dai confini (DC)

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza.

Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.

Per gli edifici ricadenti entro strumenti urbanistici già adottati entro il 31 gennaio 1990, valgono le singole normative di attuazione.

v) Distanza dalle strade (DS)

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

z) Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, così suddivise:

- patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.

aa) Numero dei piani

E' il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile.

bb) Piano sottotetto abitabile o utilizzabile

Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

Il piano sottotetto è da considerarsi abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'agibilità ai sensi dell'art. 24 del T.U. n. 380/2001 ovvero, ai sensi di quanto già normato dal D.M. 5 luglio 1975, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 18 luglio 1975, n. 190.

cc) Piano interrato e piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.

Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purchè realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.

Il piano interrato può avere pareti fuori terra per un massimo di cm. 70 rispetto alla linea di terra.

Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per la dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate .

dd) Fabbricato o edificio

Si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome.

Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

ee) Ampliamento

Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale di abitazioni o di vani in un fabbricato già esistente.

ff) Lotto minimo di intervento

Area minima richiesta da PRG per l'intervento diretto.

gg) Elementi aggettanti

Limitatamente agli interventi di nuova costruzione in zona residenziale, gli aggetti calpestabili, quali terrazze, balconi, logge, dovranno avere una distanza minima dai confini

COMUNE DI RIPI – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G.

D.C. = 3,00 ml.. Le pensiline, intese come elementi a sbalzo non praticabili, potranno avere nelle zone residenziali una distanza minima della gronda esterna dai confini D.C.=D.S.= 2,50 ml..

Nelle [zone produttive](#) e [agricole](#) le pensiline potranno avere D.C > ml.2,00 e D.S. > ml. 4,00.

TITOLO III°

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 3.1 - Modi di attuazione del P.R.G.

L'attuazione del P.R.G. avviene, oltre che per edificazione Diretta, sulla base di Piani Particolareggiati (PP) di iniziativa pubblica e Piani di Recupero (Centro Storico), oltre che con Piani Particolareggiati di iniziativa privata (PPP), nelle quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni.

Circa i PPP, con apposita deliberazione consiliare, il Comune invita o autorizza i proprietari compresi nel perimetro fissato dal P.R.G. o proposto dai proprietari, a presentare il Piano Particolareggiato. Entro il termine stabilito dal Comune i proprietari o gli aventi titolo dovranno presentare il progetto di P.P.P. e lo schema di convenzione relativo. Ove i proprietari non provvedano nei termini indicati, il Comune fissa eventualmente un nuovo termine, decorso inutilmente il quale, può procedere attraverso un P.P. di iniziativa pubblica, redatto anche a livello di massima con indicazione della viabilità, degli standards urbanistici e delle aree edificabili. Sulla base di tali piani potranno essere realizzati a insindacabile giudizio dell' Amministrazione Comunale anche su proposta dei proprietari interessati stralci funzionali di P.P. approvati dal C.C..

Il P.P.P. deve essere formato su una superficie territoriale non inferiore a quella prescritta dal PRG. Il Comune può autorizzare lo scorporo dal perimetro di intervento di aree di stretta pertinenza di edifici ed impianti esistenti, di lotti interclusi, e di aree assolutamente marginali e non funzionali all'attuazione del Piano, riducendo proporzionalmente la superficie edificabile.

Tale scorporo non può superare complessivamente il 10% della superficie dell'area di intervento. Le aree scorporate mantengono le destinazioni d'uso in atto, e sono assoggettate alle norme della zona agricola di tutela E2, di cui alle presenti norme.

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal Piano Regolatore Generale, nonché delle loro destinazioni d'uso ovvero, in tutte le zone del territorio comunale non soggette ad intervento urbanistico preventivo ed in quelle disciplinate da strumenti urbanistici preventivi approvati e convenzionati, sono subordinati al rilascio del Permesso di Costruire (gratuito o oneroso), secondo le prescrizioni della presente normativa.

I contenuti e le procedure di presentazione dei progetti, nonché i modi e i tempi per il rilascio dei Permessi ed il deposito della D.I.A. sono normati dalle leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia, nonché dal Regolamento Edilizio e d'Igiene.

In generale, nel caso in cui le aree individuate topograficamente non coincidano con quelle previste in TABELLA, si provvederà in sede di disegno dello strumento urbanistico esecutivo a raggiungere la quota prevista, ovvero le quantità superiori saranno acquisite e non cedute gratuitamente.

I sub-comparti individuati dallo strumento urbanistico si attuano mediante esproprio ovvero mediante consorzi di proprietari al fine di ripartire equamente gli oneri relativi alle aree di cessione gratuita anche quando queste siano individuati sulle Tavole di progetto del P.R.G. e distribuite in modo non equo rispetto alla struttura della proprietà.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- 1) i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (PP), di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n. 1150, e successive modificazioni e all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;
- 2) i Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata (PdR) ai sensi della L.N. 457/78.
- 3) i Piani di Lottizzazione convenzionati di iniziativa privata (PdL).

Art. 3.2 – Il Permesso di Costruire

Sono subordinati a permesso di costruire, gli interventi che costituiscono trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (art. 10 T.U. n. 380/2001):

- a) gli interventi di nuova costruzione, ovvero (art. 3, comma 1, lettera e) T.U. n. 380/2001):
 - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Il permesso di costruire e' comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del Permesso.

Salvo quanto disposto dall'art. 5.6 successivo, il rilascio del Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonche' al costo di costruzione (art. 16 T.U. n. 380/2001).

In particolare:

- Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attivita' industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere e' stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16 T.U. n. 380/2001, nonche' in relazione ai tipi di attivita' produttiva (art. 19, comma 1, T.U. n. 380/2001).
- Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attivita' turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16, T.U. n. 380/2001 nonche' una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attivita', con deliberazione del consiglio comunale (art. 19, comma 2, T.U. n. 380/2001).

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonche' di quelle nelle zone agricole, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione e' dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 3.3 – La Denuncia di Inizio Attività

Sono realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività:

a) gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 3.2 precedente:

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

Per gli edifici industriali ed artigianali, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico, senza aumento di superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione.

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalita' mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne

consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

L'intervento di ristrutturazione edilizia è soggetto al pagamento degli oneri concessori.

e) le Varianti a Permessi di Costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire.

f) le opere interne alle costruzioni, che non comportano modifiche alla sagoma della costruzione e dei prospetti, nè aumento della superficie utile e del numero delle unità immobiliari; non modificano la destinazione d'uso della costruzione e delle singole unità immobiliari; non recano pregiudizio alla statica della costruzione. Ai fini dell'applicazione del presente capo non è considerato aumento di superficie utile l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

Tali interventi non devono essere in contrasto con il PRG e con il Regolamento Edilizio, e le disposizioni del presente articolo non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/39 e 1497/39.

Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale.

La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, sono subordinati al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Art. 3.4 – Attività edilizia libera

Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativi (art. 6 T.U. n. 380/2001):

- a) interventi di manutenzione ordinaria, che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 3.5 – Permesso di Costruire con oneri concessori ridotto

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire e' ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del Permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del T.U. n. 380/2001 (art. 17, comma 1, T.U. n. 380/2001).

Art. 3.6 – Permesso di Costruire non oneroso

Il contributo di costruzione non e' dovuto (art. 17, comma 3, T.U. n. 380/2001):

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonche' per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamita';
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale

TITOLO IV°

ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 4.1 - Divisione del territorio comunale in Zone

Il territorio comunale è diviso in zone territoriali omogenee previste dal D.M. 02/04/1968 n. 1444, secondo le rispettive definizioni.

Gli standard urbanistici previsti dalle leggi Nazionali e Regionali sono le dotazioni minime della strumentazione esecutiva.

La classificazione è la seguente:

1) ZONA “A” CENTRO STORICO

ZONA A – Centro storico

ZONA A1 – Centro antico

2) ZONA “B” COMPLETAMENTO

ZONA B1 – completamento intensivo

ZONA B2 – completamento estensivo

3) ZONA “C” ESPANSIONE

ZONA C1 – espansione estensiva

ZONA C2 – espansione a bassa densità edilizia

4) ZONA “D” PRODUTTIVA

ZONA D1 – artigianale - industriale

ZONA D2 – attività artigianali – industriali esistenti in zone improprie

5) ZONA “E” AGRICOLA

ZONA E1 – area agricola con seminativi

ZONA E2 . area agricola con impianti arborei

6) ZONA “F” SERVIZI E ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO

ZONA F1 – servizi per l’istruzione

ZONA F2 – impianti sportivi

ZONA F3 – servizi di interesse comune

ZONA F4 - individuazione siti antenne per telefonia mobile

7) ZONA “V” VERDE

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

VERDE PRIVATO

8) ZONA “P” PARCHEGGI

Parcheeggi pubblici
Parcheeggi privati
Parcheeggi privati di uso pubblico

9) ZONA “R” VINCOLI

Art. 4.2 – Zona A - Interventi nel Centro Storico

Sono individuate come zone A e perimetrate con apposito simbolo nelle tavole di P.R.G. le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbanistici o da singoli manufatti che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale.

Tali zone si attuano attraverso la redazione di un piano quadro esteso all'intera zona A ed A1, da approvare in Consiglio Comunale, che fissi i criteri guida degli interventi dei Piani di Recupero previa individuazione delle zone di degrado.

1) Zona “A” – CENTRO STORICO

La zona comprende l'agglomerato del Centro Storico ovvero, gli edifici storici con datazione della loro costruzione antecedente al **Catasto Gregoriano**, che si ritengono, compresa l'area di loro pertinenza, intangibili e vincolati.

Per "edificio storico" si intendono gli edifici presenti nel catasto ante 1900 che non abbiano subito interventi di ricostruzione o che siano stati ripristinati nelle stesse conformazioni (morfologiche e materiche) originali.

In attesa dell'attuazione del piano quadro, l'edificato esistente potrà essere interessato da interventi contemplati dall'art. 3, comma 1, lettere a) – b) – c) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s. m. e i., con i limiti di seguito specificati:

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- opere interne,
- interventi volti all'adeguamento igienico-sanitario,
- il restauro, con ripristino filologico e tipologico, senza alterazione delle caratteristiche originarie.

Ogni intervento sopra descritto è ammesso solo nel caso in cui **non comporti modifiche o alterazioni alle strutture, ai prospetti, ai materiali ed alle coperture che debbono mantenere pendenze e finiture esistenti.**

In tale zona è prescritto la salvaguardia assoluta del tessuto urbano esistente, senza alcuna modificazione o alterazione.

Prescrizioni comuni per gli interventi ammessi

Intonaci

Per gli interventi di rifacimento dell'intonaco esterno si deve sempre utilizzare calce e grassello di calce nella proporzione del 40-45%, sabbia fine di fiume, derivati da caseina come aggrappante e pigmenti "terra".

Tinteggiature

Le tinteggiature delle facciate devono essere realizzate con sistemi tradizionali a calce. I pigmenti saranno di color "terra" (di Siena; ocre chiaro, beige, rosa chiaro).

Infissi

Si dovrà privilegiare il restauro degli infissi esistenti in legno; quando ciò non sarà possibile, dovranno essere realizzati in legno rispettandone il disegno, la tipologia e le finiture originarie.

Copertura e pavimentazioni

Per i manti di copertura e pavimentazioni esterne sono da utilizzare tecniche e materiali (lapi-dei o cotti) tradizionali, del tipo già in essere nel Centro Storico, quando non sono recuperabili quelli originali.

Strutture verticali

Il consolidamento delle strutture verticali esterne e interne si devono attuare mediante sistemi statici tradizionali con l'utilizzo prevalente di ferro e legno.

Strutture orizzontali

La sostituzione o il consolidamento di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (volte, solai, coperture) deve ripetere il disegno, la forma e le tecniche di appartenenza all'epoca in cui venne realizzato il fabbricato.

Elementi architettonico-decorativo

Il rifacimento di elementi architettonico-decorativi, come inferriate, bancali, grondaie, cornicioni, ecc. deve ripetere tecniche, materiali e forme analoghe a quelle originali, escludendo l'utilizzo di alluminio, il pvc e quanto altro non storicamente utilizzato.

In particolare, le gronde ed i discendenti devono essere in vista e in rame.

Demolizioni parziali

Demolizioni senza ricostruzione di superfetazioni orizzontali e verticali che, in epoca recente, abbiano alterato le originarie strutture e le caratteristiche architettoniche dei singoli edifici.

Se queste demolizioni parziali riguardano l'esterno, sono ammesse solo come parti di un progetto di restauro dell'intera unità, secondo le modalità degli articoli successivi.

Se trasformano invece la distribuzione interna, rispettando la destinazione d'uso, è sufficiente la D.I.A. con relazione asseverata di un professionista abilitato che dichiari l'osservanza delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie e i criteri inerenti l'intervento.

Restauro

E' formato da un insieme sistematico di opere, rivolte a conservare l'organismo edilizio rispettando i suoi elementi formali, le sue caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso originarie e/o compatibili con la struttura edile.

Negli interventi di consolidamento dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali compatibili con la struttura muraria esistente.

Le opere di restauro possono prevedere interventi di ripristino filologico ovvero, interventi di ripristino tipologico.

Gli interventi di restauro sono esenti da qualsiasi onere.

Ripristino filologico / ripristino tipologico

L'intervento di ripristino é finalizzato alla ricostruzione dell'edificio preesistente demolito in parte o in condizioni statiche generali tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di intervento.

Il **ripristino filologico** riguarda edifici appartenenti alle tipologie edifici specialistici civili o religiosi e palazzi quando esiste una documentazione del progetto originale, ovvero una documentazione grafica (rilievo) o fotografica, dell'assetto originale

Il ripristino filologico si rende necessario, e quindi è consentito, quando l'edificio da conservare é compromesso in tutto o in gran parte.

Esso ha per condizione la disponibilità di una documentazione appropriata dell'organismo originario, che diventa la guida vincolante per la ricostruzione della parte demolita.

Il **ripristino tipologico** riguarda gli altri edifici di cui non esiste una documentazione dell'assetto originario, ma solo una conoscenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche che dovranno essere adeguatamente rispettate.

Il ripristino tipologico é consentito nei casi di rifacimento delle facciate ove, nell'ultimo secolo, ne siano state stravolte le finiture originarie.

Aree a parcheggi e verde

Nelle aree di pertinenza dei fabbricati e nelle aree residuali di fabbricati demoliti, è consentito la realizzazione di parcheggi, spazi, attrezzature o verde, pubblici o privati.

Insegne pubblicitarie

Le insegne pubblicitarie di esercizi commerciali, artigianali, nonché di studi professionali e segnaletica in genere, dovranno essere uniformate per materiale, dimensione e tipologia, privilegiando l'utilizzo di *pannelli e targhe* in rame, o in travertino, di modeste dimensioni.

Prescrizioni per gli interventi esclusi

- Non è ammessa l'occupazione con costruzioni, sia interrata che in elevazione, degli spazi liberi esistenti
- Non è ammessa la realizzazione di abbaini in copertura
- Non sono ammessi gli interventi che comportino modifiche o alterazioni alle strutture, ai prospetti, ai materiali ed alle coperture.

Gli usi compatibili con la struttura del **Centro Storico** sono prevalentemente:

- a) residenza normale e speciale (ad es.: collegi e convitti) e relativi servizi, per una quota non inferiore al 20% della SU residenziale.
Sono assimilate alla residenza le attività artigianali di servizio svolte dal solo titolare dell'abitazione utilizzando una quota non superiore ad un terzo della S.U., e riguardanti attività non nocive o rumorose quali: sartoria, estetiste, ricamo, pellicceria, modellistica, progettazione, decorazione, bigiotteria, assemblaggio di fiori, occhiali, ecc.
- b) servizi sociali
- c) Istituzioni pubbliche e associazioni politiche, sindacali, religiose, culturali, ricreative, sportive, ecc.
- d) artigianato di servizio e laboratoriale, con esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti, o comunque incompatibili con la residenza
- e) esercizi commerciali
- f) uffici e studi professionali
- g) alberghi e pensioni
- h) attività terziarie e direzionali in genere.
- i) depositi e magazzini di superficie superiore a mq 40 con carico superiore a q.li 10
- l) garage ad uso pubblico.

Le attrezzature civili religiose collettive esistenti sono confermate salvo diversa indicazione degli elaborati del piano che possono individuare ulteriori destinazioni d'uso.

L'uso è in funzione della tipologia dell'edificio, ossia ogni singola unità edilizia è destinata a funzioni compatibili con l'impianto tipologico di appartenenza.

Oltre alle attività residenziali sono sempre ammesse attività di rappresentanza anche commerciale.

Le attività non potranno interessare solo quegli edifici o parti di edificio la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano compatibili ovvero, quegli ambienti che, per caratteristiche costruttive, dimensionali e igienico-sanitarie, non possono essere adibiti a uso residenziale.

Le attività commerciali e artigianali ammesse in combinazione con la residenza non debbono essere nocive, inquinanti, rumorose. Tali requisiti devono essere verificati secondo modalità delle leggi e dei regolamenti in materia.

Il cambio della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, è consentito solo nell'ambito delle destinazioni della zona e, qualora modifichi in modo sostanziale i caratteri dell'organismo edilizio o quelli della zona di piano, è considerato trasformazione urbanistica del territorio per cui soggetto a Permesso.

Il Dirigente del Servizio Urbanistica preposto può sempre opporre divieto a destinazioni d'uso che, per tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotti, o per altri motivi possano danneggiare l'equilibrio urbanistico del centro urbano.

In Zona A – Centro Storico, in ogni caso, sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- deposito materiali a cielo aperto
- attività industriali
- laboratori per l'artigianato produttivo nocivo e molesto
- macelli, stalle
- ogni altro impianto che presenti caratteristiche igieniche, o di altra natura, tali da non renderlo idoneo
con il carattere prevalentemente residenziale e con le caratteristiche storico – ambientali del centro storico.

2) Zona “A1” – CENTRO ANTICO

Tale sottozona comprende le aree circostanti il Centro Storico le quali hanno, e manterranno, con esso reciproci rapporti di compatibilità di carattere storico ed artistico.

L’attuazione degli interventi in Zona A1 – Centro Storico sono soggetti ad apposito **Piano di Recupero**, salvo che per i seguenti interventi che possono essere realizzati tramite attuazione *Diretta*:

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- opere interne,
- interventi volti all’adeguamento igienico-sanitario,
- il restauro, con ripristino filologico e tipologico, senza alterazione delle caratteristiche originarie.

Ogni intervento sopra descritto è ammesso solo nel caso in cui **non comporti modifiche o alterazioni alle strutture, ai prospetti, ai materiali ed alle coperture che debbono mantenere pendenze e finiture esistenti.**

Nel dettaglio, in tale sottozona sono consentiti, oltre agli interventi descritti:

- le ristrutturazioni edilizie tecnico-funzionali;
- le demolizioni con fedeli ricostruzioni in sito, purchè vengono rispettati:
 - a) i vincoli ed i dettami dettati di cui alle disposizioni del Capo IV del T.U. n. 380/2001 (Norme per le costruzioni in zone sismiche)
 - b) i vincoli ed i dettami dettati di cui alle disposizioni del Capo III del T.U. n. 380/2001, artt. 77 – 78 - 79 (Eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati)
 - c) il vincolo dei volumi preesistenti
 - d) il divieto di realizzare bagni esterni ai fabbricati
 - e) il vincolo di mantenere le quote esistenti della linea di gronda
 - f) il vincolo di impiego di materiali e finiture esterni del tipo originario, al fine di ricomporre organicamente le nuove strutture a quelle di epoca più remota;

- nelle aree di pertinenza dei fabbricati ed in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati stabiliti

dalle presenti N.T.A., è consentita la realizzazione di parcheggi coperti interrati, ai sensi della Legge

n. 122/1989, purchè a servizio delle unità immobiliari esistenti, previo stipula di apposito atto

d'obbligo per il vincolo pertinenziale e di destinazione d'uso a parcheggio da trascrivere presso la

Conservatoria del Registro Immobiliare.

Detti parcheggi dovranno avere una superficie utile massima pari ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione

destinata alla residenza, senza tener conto dei volumi e superfici esistenti già destinate a parcheggi.

Art. 4.3 – Zona “B” – Completamento e Riqualificazione Urbanistica

Sono le Zone già edificate o in via di completamento che non presentano particolari valori storico-ambientali da salvaguardare, nè l'esigenza di una radicale trasformazione urbanistica ed edilizia.

Tale Zona omogenea comprende le aree edificate del territorio nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti è superiore al 12,5% (1/8) della superficie fondiaria di zona e la densità territoriale risulta superiore a 1,5 mc/mq e, quindi, nei limiti di cui all'art. 2 del M.M. 02/04/1968 n. 1444.

In tali aree sono previste le funzioni residenziali e quelle ad esse sussidiarie nonché le attività terziarie e artigianali purché non moleste o nocive.

In tali aree possono essere realizzate generalmente destinazioni compatibili con la residenza per un massimo del 40% della superficie utile complessiva (SCP) di progetto o esistente sull'area di intervento.

In ogni caso la variazione di destinazione d'uso sarà concessa solo in seguito a verifica di compatibilità della nuova destinazione con il tessuto edilizio preesistente dal punto di vista dell'accessibilità e dello standard di parcheggio di uso pubblico.

Nelle zone B, in ogni caso, sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- deposito materiali a cielo aperto
- attività industriali
- laboratori per l'artigianato produttivo nocivo e molesto
- macelli, stalle
- ogni altro impianto che presenti caratteristiche igieniche tali da non renderlo idoneo con il carattere residenziale dell'area.

E' sempre ammessa l'edificazione in aderenza sul confine a norma di Codice Civile, purchè l'intervento sia realizzato in base ad un progetto unitario comprendente gli edifici in aderenza.

L'eventuale realizzazione per stralci funzionali dell'intervento unitario è subordinata alla stipula di un'apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale, contenente l'impegno da parte

dei concessionari a realizzare entro termini definiti il progetto approvato, e le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti.

In deroga alle norme del presente articolo, per gli edifici uni o bifamiliari esistenti alla data di adozione del PRG, che hanno già saturato gli indici previsti, è consentito un tantum un ampliamento igienico - funzionale del 20% fino ad un massimo di 35 mq. di superficie utile complessiva (SCP), fermi restando gli altri parametri previsti per questa zona. Tale ampliamento può riguardare sia la parte abitativa che gli eventuali locali non residenziali, esistenti nell'ambito di queste tipologie.

E' consentito l'adeguamento ai minimi di legge delle altezze dei piani dei fabbricati esistenti, con possibilità di deroga dalla altezza massima.

I locali posti sotto le falde del tetto (sottotetti) di edifici esistenti alla data di adozione del PRG, potranno essere utilizzati, nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio e di Igiene, anche se in eccedenza rispetto alla SCP max. prevista per la zona.

Nei casi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione e ristrutturazione urbanistica, ogni unità immobiliare dovrà essere dotata di superfici a parcheggio ai sensi della Legge n. 122/1989.

Modalità di attuazione: Edificazione Diretta tramite Permesso di Costruire, oneroso o

[gratuito.](#)

1) Zona “B1” – COMPLETAMENTO INTENSIVO

Nei casi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione e ristrutturazione urbanistica, si applicano i seguenti indici:

- IF = 1,00 mc./mq.

Lotto minimo: = 600 mq.

- DC = 5,00 ml.

- DS – 7 ml. per strade di larghezza inferiore a ml. 7 e per la viabilità minore a fondo cieco;

- 10 ml. per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

- 15 ml. per strade di larghezza superiore a ml. 15.

- DF = 10,00 ml.

- HM = 7,50 ml.

Il comune si riserva, laddove si ritenesse indispensabile, il rilascio di Permessi a Costruire condizionati alla realizzazione di opere e/o infrastrutture di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

2) Zona “B2” – *RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA*

Nei casi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione e ristrutturazione urbanistica, si applicano i seguenti indici:

- IF = 0,5 mc./mq.

Lotto minimo: = 1000 mq.

- DC = 5,00 ml.

- DS - 7 ml. per strade di larghezza inferiore a ml. 7 e per la viabilità minore a fondo cieco;
- 10 ml. per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- 15 ml. per strade di larghezza superiore a ml. 15.

- DF = 10,00 ml.

- HM = 7,50 ml.

Tutti gli interventi edilizi di ristrutturazione e nuova costruzione [1° comma, lettere d) ed e) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e s. m. e i.] dovranno essere condizionati alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Art. 4.4 – Zona “C” - Espansione

1) Zona “C1” – ESPANSIONE ESTENSIVA

Trattasi di aree non edificate, ma già parzialmente dotate di infrastrutture di zona, ove è concentrata l'espansione più rilevante del P.R.G..

Si prevede l'intervento sulla base di Piani Particolareggiati di iniziativa privata (PPP) e/o di Piani Particolareggiati (P.P.) di iniziativa pubblica.

In caso di mancato accordo fra tutte le proprietà interessate dal perimetro di zona, fatta salva la facoltà di scorporo del 10% dell'area, il Comune potrà approvare un Piano che raccolga almeno i 3/4 del valore, calcolato sulla base dell'imponibile catastale. Tale Piano sarà vincolante anche per la restante parte, e ad esso verrà data attuazione nei termini previsti dalle leggi vigenti.

La tipologia edilizia sarà comunque a villini, case binate, case a schiera.

In tale zona è ammessa solo la destinazione residenziale.

Indici urbanistici ed edilizi:

- IT	= 0,70 mc./mq.
- DC	= 5,00 ml.
- HM	= 7,50 ml.
- DF	= 10,00 ml.
- DS	= 10,00 ml.
- Lotto Minimo	= 1500 mq.

La richiesta di lottizzazione convenzionata dovrà essere estesa ad una superficie minima di 10000 mq. o, se minore, all'intera zona prevista nel piano.

Art. 4.5 – Zona “D” - Produttiva

1) Zona “D1” - ARTIGIANALE - INDUSTRIALE

Sono le parti del territorio da destinare ad insediamenti di attività produttive, ove è già presente un nucleo prevalentemente di tipo artigianale.

Si prevede l'attuazione sulla base di intervento Diretto *attraverso* Permesso di Costruire *assistito da convenzione che preveda la cessione gratuita per aree pubbliche, pari ad 1/10 della superficie interessata dall'intervento. Detta superficie dovrà essere opportunamente sistemata dal richiedente prima della cessione all'A.C..*

Tutti i nuovi interventi edilizi dovranno essere subordinati alla presenza delle necessarie opere di urbanizzazione.

Nel caso di interventi di frazionamento di lotti edificati, di ampliamento o di nuove costruzioni da realizzare sui medesimi lotti, dovrà essere garantita all'edificio esistente una superficie di pertinenza corrispondente agli indici ed agli standard prescritti dalle normative di zona di cui ai successivi articoli.

Le destinazioni d'uso ammesse in tali aree sono:

- attività produttive, industriali, artigianali e artigianato di servizio;

COMUNE DI RIPI – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G.

- uffici pubblici e privati, a servizio delle attività produttive;
- depositi e magazzini a servizio delle attività produttive;
- impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, ecc.);
- attività di spedizione merci, deposito automezzi, ecc.;
- attività commerciali relative alla vendita, all'ingrosso o al minuto, dei soli beni prodotti dalle aziende con occupazione del 20% della superficie coperta (SC).

Non sono consentiti insediamenti di attività produttive quali:

- impianti di betonaggio, ovvero, trasformazione e lavorazione di qualsiasi tipo di catrame, asfalti e derivati;
- depositi all'ingrosso di carburanti;
- depositi di merci pericolose in genere e similari;
- impianti produttivi con produzioni ed emissioni nocive di qualsiasi genere.

Non sono consentiti gli scarichi di fognature o canali senza preventiva depurazione in funzione dell'attività svolta e in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Ogni unità produttiva dovrà prevedere una adeguata area per la sosta, parcheggio e manovre di lavoro esterne ai fabbricati, secondo gli standard previsti e di seguito riportati.

Indici urbanistici ed edilizi relativi alla attività produttiva:

- IF max = *40% superficie del lotto*
- DC = 7,00 ml.
- HM = 9,00 ml.
- DF = 10,00 ml.
- DS = 10,00 ml.
- Lotto Minimo = 2000 mq.
- Parcheggi = 0,25 mq./mq.

Per ogni unità produttiva è ammessa l'edificazione di un alloggio di *60 mq. max.* per il titolare o il personale di custodia.

Il cambio della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, è consentito solo nell'ambito della destinazione della zona.

DISCIPLINA TECNICO-COSTRUTTIVA DEI NUOVI INSEDIAMENTI

Finalità

La disciplina di cui al presente articolo fornisce indicazioni e prescrizioni per le opere da realizzare per gli insediamenti produttivi, con lo scopo di uniformare gli interventi e di perseguire la qualità del costruito inteso come insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.

Le opere di ristrutturazione, manutenzione e restauro degli insediamenti esistenti, dovranno uniformarsi alle norme e prescrizioni di cui al presente articolo.

Sostenibilità ambientale e caratteristiche degli insediamenti

Le tecniche costruttive e gli impianti produttivi dovranno essere basati, sulle tecnologie più avanzate con l'obiettivo di ridurre al minimo l'impatto ambientale e gli sprechi delle risorse naturali.

Con particolare attenzione dovrà essere curata la progettazione e la realizzazione dei sistemi di utilizzo delle risorse idriche e dei relativi scarichi, puntando, ove possibile, all'utilizzo plurimo delle acque.

L'impermeabilizzazione dei suoli dovrà essere contenuta in relazione alle reali necessità aziendali, ed in ogni caso dovranno essere rispettati i limiti fissati dalle presenti norme e dalle caratteristiche geologiche dei terreni. L'impermeabilizzazione delle superfici esterne dovrà essere esclusa ogniqualvolta sia possibile adottare, nel rispetto delle leggi, anche soluzioni che garantiscano la permeabilità.

La produzione e lo smaltimento dei rifiuti dovranno essere basati su un ciclo nel quale risultino prevalenti la differenziazione ed il riciclaggio rispetto all'avviamento alla discarica.

La progettazione edilizia ed impiantistica dovrà essere particolarmente curata ai fini di un contenimento generalizzato dei consumi energetici, nel rispetto della legge 10/91, successive modificazioni ed integrazioni e delle relative norme regolamentari.

Elaborati Progettuali

Ferme restando tutte le normative legislative e tecniche in vigore, comunitarie, nazionali e regionali, e la possibilità di richiedere integrazioni, il contenuto minimo della proposta progettuale da presentare da parte dei richiedenti dovrà essere costituito dagli elaborati di cui all'elenco seguente:

- Relazione generale illustrativa con indicazione dei dati tecnici di progetto e dei materiali impiegati
- Planimetria d'insieme aggiornata in scala 1:500
- Planimetria catastale 1:2000

- Calcoli di verifica dei parametri urbanistici, edilizi e costruttivi di cui alle presenti norme di attuazione
- Piante quotate di tutti i piani, con destinazioni d'uso di tutti i locali, in scala 1:100
- Lay-out in scala 1:100
- Tutti i prospetti esterni con l'evidenziazione dei materiali e dei relativi cromatismi
- Sezioni quotate in scala adeguata, lungo le linee più significative, riportanti i profili longitudinali e trasversali del piano di sistemazione con le relative quote "al finito", rispetto al piano stradale, comprendenti la strada di lottizzazione intersecata
- Profili longitudinali e trasversali con quote delo terreno ante e post operam
- Planimetria della rete fognante
- Planimetria della sistemazione esterna con chiara indicazione delle diverse destinazioni con particolare riferimento ai parcheggi, alle sistemazioni a verde, alle alberature, alle recinzioni, e quant'altro possa occorre al fine di chiarire esaurientemente il rapporto tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico o privato
- Particolari costruttivi in scala 1:10, con particolare riferimento alle recinzioni
- Relazione dettagliata sul ciclo produttivo con particolare riferimento agli aspetti ambientali ed ai sistemi di trattamento (emissioni in atmosfera, impatto acustico, scarichi acque reflue, ciclo dei rifiuti, etc.).

Coperture

Le coperture di tutte le strutture dovranno essere contenute entro i pannelli o le murature di tamponamento, dovranno avere forma piana o a shed. Non sono ammesse coperture a volta, semicircolari o similari.

Le coperture dovranno essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, previ pozzetti sifonati nella rete della fognatura. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di mt. 2,00.

Le coperture piane a lastrico solare o a terrazzo, potranno essere rivestite con pavimentazioni in pietra, graniglie, piastrelle di calcestruzzo precolorato, di gres o maiolicate o impermeabilizzate con manti bituminosi colorati in tinte chiare, non neri o argentati.

Nel caso di coperture non portanti sono consentite quelle in legno o con pannelli in lamiera di rame o di alluminio o di acciaio preverniciati, con esclusione di pannelli in materiale plastico. Sono consentiti materiali plastici trasparenti per i soli lucernari.

Volumi tecnici ed impianti tecnologici

Eventuali volumi tecnici resi necessari da attrezzature tecnologiche pertinenti al processo produttivo (silos, bocche di aerazione, scambiatori di calore, ecc.) e situati, totalmente o in parte, al di fuori della sagoma del volume edilizio, devono essere progettati in maniera da ricercare la massima integrazione con il volume edilizio.

A tal fine è vietato far sporgere o posizionare i volumi tecnici esternamente alla sagoma dell'edificio lungo il fronte stradale principale; è consentita l'installazione di volumi tecnici sporgenti oltre la sagoma dell'edificio solo sul retro o in copertura. Nei casi in cui risulti indispensabile realizzarli in copertura dovranno comunque essere accorpati in locali arretrati

rispetto alle facciate di almeno 3,00 m e dell'altezza minima indispensabili per contenerli, comunque non superiore a 2,40 m.

Gli impianti tecnici, quali condizionatori d'aria, depuratori, ripetitori o impianti di ricezione segnali audiovisivi, dovranno essere prevalentemente disposti sulle coperture delle costruzioni.

Dovranno, quando possibile, essere previste mascherature arboree con piante autoctone, grillages, o siepi e comunque adottati tutti gli accorgimenti tecnici utili a minimizzare l'impatto visivo del manufatto.

Pensiline per ricovero automezzi, motocicli e cicli

Non è ammessa la realizzazione di pensiline lungo il fronte/i stradale/i dell'edificio e lungo le aree pubbliche (strade, verde pubblico, attrezzature secondarie).

Eventuali pensiline per il ricovero di automezzi, motocicli e cicli, costituite da un unico elemento di sostegno centrale o laterale, con copertura avente il lato minore non superiore a m. 5,00 saranno ammesse nel limite massimo del 5 % della superficie coperta massima consentita oltre al limite del rapporto massimo di copertura e dovranno essere realizzate lungo i confini di proprietà aree pubbliche escluse.

Recinzioni

Le aree private possono essere recintate tramite la realizzazione di elementi in parte trasparenti ed in parte ciechi, nonché di elementi totalmente trasparenti; l'elemento cieco si intende costituito da muro e non potrà avere altezza superiore a mt 1,20, tutti gli altri elementi costituiti da siepi, cancellate, ringhiere ecc. non potranno avere altezza superiore a mt 1,60. Di talchè le recinzioni non potranno superare complessivamente l'altezza di mt 2,80. Potranno essere realizzati muri di separazione completamente ciechi di altezza massima pari a mt 2,50 quando sia richiesto da norme e prescrizioni di enti in materia di sicurezza.

Edificazione sui confini e sui fronti stradali

Sui confini dei lotti sono ammessi unicamente i manufatti necessari al controllo degli accessi (portineria), quelli che per legge devono essere situati in corrispondenza delle recinzioni, nonché le cabine elettriche secondo le esigenze dell'ENEL.

Caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici industriali

Considerata l'ubicazione della zona industriale – artigianale lungo il Fosso Meringo, gli edifici dovranno presentare linee semplici e gradevoli, tali da inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico ed urbano dell'area.

Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza dovranno avere caratteristiche improntate al rispetto ambientale, alla sicurezza, all'estetica, al decoro, ed all'igiene, e tali da poter garantire il mantenimento di tali requisiti anche nel tempo.

Le strutture portanti potranno essere in c.a. o in acciaio, le chiusure perimetrali saranno in pannelli di c.a.p. o in muratura. Non sono ammesse chiusure con pannelli metallici o in materiale plastico.

Tutte le opere dovranno essere completamente rifinite e non sono ammessi ferri d'attesa o opere prive di tinteggiatura e verniciatura. I pannelli in c.a.p. e le strutture in calcestruzzo a faccia-vista dovranno essere trattati, comunque, non essendo consentito di lasciare a vista il calcestruzzo allo stato rustico. Le chiusure in muratura dovranno, invece essere regolarmente intonacate e tinteggiate, se richiesto dal tipo di intonaco.

Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e simili, le relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere, eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico originario e adeguatamente rivestite. Le tubazioni dell'acqua e dei gas ed i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, al fine di consentire un'idonea soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.

I contatori per l'erogazione di gas, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico dovranno essere dislocati in nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato o dall'esterno della proprietà, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti. Dette nicchie, indicate nei progetti allegati alle domande di concessione, dovranno essere opportunamente occultate (sportelli del colore della facciata o per accogliere un intonachino identico a quello di facciata; su facciate a mattoni a faccia vista o in pietra sono consentiti sportelli con telai in ferro e cornici a scomparsa e rivestimento con gli stessi materiali della facciata).

Pavimentazioni

In generale le pavimentazioni degli spazi di pertinenza andranno curate nel disegno e nei colori.

Solo per le zone carrabili è consentita la pavimentazione con asfalti. Le pavimentazioni di tipo industriale devono essere limitate alle zone effettivamente adibite ad attività produttiva.

Le soglie degli accessi carrai dovranno essere sistemate in modo tale che l'acqua piovana dei piazzali non fuoriesca sulla strada e che il piano dei marciapiedi esistenti o da costruire non debba essere abbassato in corrispondenza degli ingressi medesimi.

Parcheggi

Un'area non inferiore al 10% della superficie del lotto deve essere riservata a parcheggio. Almeno 1/3 dei posti auto deve essere a disposizione di utenti esterni e posizionato in zona facilmente accessibile dalla strada.

In ogni caso, all'interno della recinzione, devono essere lasciate libere aree di disimpegno commisurate alla massima attività ed estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, interessati all'attività del complesso industriale, nonché al loro stazionamento per operazioni di carico e scarico per le quali non dovrà mai essere previsto l'utilizzo della sede stradale.

Misure specifiche per il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli e la sistemazione delle aree esterne.

Le aree esterne ai corpi di fabbrica industriali dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano una superficie impermeabile complessiva dell'insediamento, comprensiva dei fabbricati, non superiore al 75% dell'intera superficie fondiaria.

Le acque meteoriche provenienti dalle coperture dei fabbricati industriali, ove le suddette coperture non possano dar luogo a contaminazione delle stesse, dovranno essere convogliate direttamente nel sottosuolo. Le acque meteoriche provenienti dai piazzali potranno essere convogliate nella rete fognaria di smaltimento delle acque bianche.

In ogni caso, dovranno essere rispettate le norme del D. Lgs. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni ai fini del convogliamento e dello smaltimento delle acque, sia nel sottosuolo sia nella rete fognaria.

Le superfici non occupate da fabbricati, impianti, aree di sosta, manovra e deposito, devono essere sistemate a verde, inerbate e piantumate e devono essere adeguatamente attrezzate ed arredate utilizzando essenze arboree compatibili con l'ambiente paesaggistico ed urbano.

In ogni caso la superficie a verde non potrà essere inferiore all'8 % del lotto.

E' obbligatoria la piantumazione con alberature di alto fusto con vegetazione autoctone, del diametro minimo di cm. 10 e con minimo un'essenza ogni 30 mq di superficie a verde.

Scarichi delle acque reflue ed allacciamenti

Gli scarichi delle acque reflue dovranno essere conformi alle norme vigenti in materia ed in particolare al D. Lgs. 152/99 e s.m.i., adottando le eventuali indicazioni degli enti gestori delle reti fognarie e degli impianti connessi. Sono ovviamente fatte salve le competenze degli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni in materia.

Gli allacciamenti alla rete fognaria saranno separati con due recapiti, uno per le acque piovane provenienti dai piazzali ed uno per i reflui, opportunamente depurati, provenienti dai servizi e dal ciclo produttivo. Tutte le aziende, al limite delle proprietà, in corrispondenza degli innesti dovranno avere un pozzetto di ispezione e campionamento con dimensioni minime di cm 80 x cm 80.

E' vietata l'immissione in fogna delle acque piovane provenienti dai tetti e dalle coperture in genere.

Dai commi precedenti discende che all'interno dell'insediamento dovranno essere realizzate almeno tre reti, così distinte, per lo smaltimento delle acque:

- Rete acque piovane provenienti dai piazzali da recapitare in fogna bianca
- Rete acque piovane provenienti dalle coperture da immettere nel suolo
- Rete delle acque reflue provenienti dai servizi e dal ciclo produttivo da immettere nella rete fognaria con le caratteristiche fornite dal gestore.

Qualora nell'ambito dell'insediamento industriale siano previste superfici coperte o scoperte che per le loro caratteristiche (deposito di materie prime, stoccaggio di beni intermedi e finali etc.) siano in grado, anche potenzialmente, di provocare lo scolo di liquidi inquinanti dovranno essere adottate tutte le precauzioni necessarie per impedire la dispersione nel sottosuolo o il convogliamento diretto nella rete delle acque meteoriche. Le opere di raccolta dei liquidi di scolo devono essere dimensionate in funzione anche delle acque di prima pioggia, per esse intendendosi quelle corrispondenti, per ogni evento meteorico ad una

precipitazione di 5 millimetri uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante. I liquidi così raccolti, comprensivi delle acque di prima pioggia, dovranno essere convogliati nella rete fognante per le acque nere.

Per le acque reflue industriali dovrà, inoltre, essere prevista una vasca di equalizzazione con una capacità minima pari a 3 volte la portata media oraria scaricata a regime dagli impianti.

Sono fatte salve le eventuali indicazioni, più restrittive, del soggetto gestore del servizio fognario e di depurazione.

Utilizzo delle risorse idriche

L'utilizzo dell'acqua della rete idrica per l'uso produttivo deve essere limitato ed in tal caso è comunque obbligatoria l'adozione di provvedimenti idonei per la riduzione del consumo idrico, con particolare attenzione all'eliminazione degli sprechi, incrementando il riciccolo ed il riutilizzo, anche mediante l'utilizzazione delle migliori tecniche disponibili.

2) Zona "D2" – ZONA DI RECUPERO ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO E COMMERCIALI

Tale sottozona riguarda il recupero di unità edilizie artigianali esistenti lungo l'asse viario della ex Casilina in località Vallicella, *per essa si prevede l'attuazione con strumento preventivo esteso all'intera zona (PdL o PP).*

Oltre al recupero delle attività esistenti, artigianali di servizio e commerciali, *la destinazione d'uso ammessa in tale area è essenzialmente commerciale (secondo quanto descritto dalla L.R. 33/1999, art. 24, comma 1, lettera b) ovvero, di medie strutture di vendita, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera e), del D.Lgs. 114/1998, dotate di superficie di vendita superiore a mq. 150 e fino a mq. 1500..., classificate in:*

- 1) esercizi con superficie rientrante nella definizione di media struttura per la vendita di prodotti alimentari, non alimentari od entrambi;*
- 2) centri commerciali composti da un minimo di quattro esercizi direttamente comunicanti tra loro ovvero situati all'interno di una struttura funzionalmente unitaria che si articola lungo un percorso pedonale di accesso comune, con superficie di vendita complessiva rientrante nella definizione di media struttura di vendita.*

Vanno altresì applicati parametri ed indici specifici specificati nella citata L.R. 33/1999.

Ogni tipo di intervento ammesso, sopra riportato, dovrà essere *subordinato alla dotazione dell'attività commerciale di parcheggi ai sensi dell'art. 19 della L.R. 33/1999;*

Non sono consentiti gli scarichi di fognature o canali senza preventiva depurazione in funzione dell'attività svolta e in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Inoltre, per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione in sito, finalizzati in particolare al migliore inserimento degli edifici nell'ambiente e alla dotazione delle urbanizzazioni primarie;
- c) tutti gli interventi finalizzati alla sicurezza degli ambienti di lavoro, alla salvaguardia dell'ambiente, all'adeguamento alle norme igienico-sanitarie;
- d) le opere di urbanizzazione e gli allacciamenti ai pubblici servizi ritenuti indispensabili per l'insediamento, tenuto conto delle capacità ricettive della viabilità e delle reti tecnologiche esistenti;
- e) le opere di adeguamento alle vigenti leggi in materia di inquinamento;
- f) gli spazi a parcheggio, interni al lotto, saranno dotati di margini segnati da impianti vegetazionali (siepi o filari di piante di alto fusto, autoctone) e verde (specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale); dovranno essere impiantate alberature autoctone di alto fusto, nella misura di una pianta ogni q. di superficie destinata a parcheggio.
- g) il cambio della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, è consentito solo nell'ambito della destinazione della zona.

Art. 4.6 – Zona “E” - Agricola

1) Zona “E1” – AREA AGRICOLA CON SEMINATIVI

2) Zona “E2” – AREA AGRICOLA CON IMPIANTI ARBOREI

La suddivisione nel territorio delle aree agricole deriva dall'analisi della effettiva *Utilizzazione dei suoli*; gli indici di tutela e salvaguardia delle colture, nonché gli indici edilizi per i fabbricati per la conduzione dei fondi, derivano dall'*Indirizzo produttivo* e dalla determinazione dell'*Unità Aziendale Minima* (L.R. n. 38/1999, L.R. n. 8/2003).

I – L'USO DEL SUOLO

II – ANALISI DELLA COMPONENTE FLORISTICA

III – ANALISI DELLA STRUTTURA FONDIARIA

IV – LINEAMENTI CLIMATICI

V – INDIRIZZO PRODUTTIVO RISCONTRATO E DETERMINAZIONE

DELL'UNITA' AZIENDALE OTTIMALE E DELL'UNITA' AZIENDALE

MINIMA

VI – INDICI EDIFICATORI

VII – FABBRICATI ESISTENTI

RELAZIONE AGROPEDOLOGICA

I – L'USO DEL SUOLO

La legenda a cui si è fatto riferimento è la CORINE LAND-COVER e sono state utilizzate le seguenti voci di legenda:

111	Centri urbani
112	Aree urbane discontinue, aree commerciali e industriali
12	Viabilità principale
14	Aree sportive
211	<i>Seminativi.</i> Superfici coltivate regolarmente arate e generalmente sottoposte ad un sistema di rotazione.
223	<i>Colture arboree</i> (uliveti frutteti e vigneti)
231	<i>Pascolo e prati stabili</i>
242	<i>Sistemi colturali e particellari complessi.</i> (Mosaico di appezzamenti singolarmente non cartografabili con varie colture temporanee, prati stabili e colture arboree occupanti ciascuno meno del 50% della superficie dell'elemento cartografato).
243	Aree prevalentemente occupate da coltura agrarie con presenza di spazi naturali importanti. Le colture agrarie occupano più del 25% e meno del 75% della superficie totale dell'elemento cartografato.
311	<i>Bosco di latifoglie</i>
322	<i>Cespuglieti e arbusteti.</i>

Dall'analisi dei dati ricavati dalla carta dell'uso del suolo la superficie complessiva del Comune risulta essere di circa **3.142 ettari** di cui 340 ha (10.8 %) circa sono occupati da superfici antropizzate.

La componente naturale del territorio comunale è costituita da 348 ha (11 %) di boschi (quasi interamente governati a ceduo), 46 ha (1,5 %) di aree cespugliate o in ripresa vegetativa (ovvero aree in evoluzione, ex coltivi, nei quali attualmente sono rinvenibili piante pioniere colonizzatrici quali Rovi, Ginestre, Ornielli, Aceri campestri, Cornioli, Maggiociondoli, ecc).

Circa 4 ha del territorio comunale risultano essere aree a pascolo o a prati stabili.

La maggior parte della superficie comunale risulta occupata da terreni in cui vengono praticate per la produzione di coltivazioni agricole tradizionali. Di questi 1922 ha (61 %) risultano essere costituiti da seminativi, 242 ha (7.7 %) da vigneti o frutteti e da uliveti, 132 ha (4.2 %), sono le aree miste. Inoltre 107 ha (3.4%) sono le zone agricole eterogenee (in legenda 243).

COMUNE DI RIPI – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G.

Dai dati del 5° Censimento Generale dell'Agricoltura - ISTAT - del 2000 e dall'esame degli atti catastali la superficie del comune di Ripi risulta essere di 3.142,46 ha are distinti in n. 35 fogli catastali.

La *superficie agricola utilizzata (S.A.U.)* occupa circa il **67,88 %** della superficie complessiva e risulta essere di 2.132,98 ha.

AZIENDE CON COLTIVAZIONI	
<i>Superficie agricola utilizzata S.A.U.</i>	
Seminativi	562,98 ha
Coltivazioni legnose agrarie	432,41 ha
Orti familiari	23,16 ha
Prati permanenti	1.080,77 ha
Pascoli	33,66 ha
<i>Totale</i>	<i>2.132,98 ha</i>

Le coltivazioni *legnose agrarie* sono costituite essenzialmente da oliveti o da vigneti, eccezionalmente da impianti di Noce; sporadicamente si rinvengono frutteti organizzati ed “*allevati*” intensivamente.

Lo studio dell'uso del suolo evidenzia che circa il 11 % del territorio del comune di Ripi è costituito da boschi che ricoprono tutte le superfici a maggior pendenza mentre il 73 % della superficie comunale è utilizzata per scopi agricoli.

II - ANALISI DELLA COMPONENTE FLORISTICA

L'ampia superficie boscata è costituita prevalentemente da querceti a dominanza di Cerro (*Quercus cerris* L.). Tali cerrete sono consociate a Roverella (*Quercus pubescens* Will.), Acero (*Acer campestre* L.), Carpini (*Ostrya carpinifolia* Scop., *Carpinus orientalis* Miller), Farnetto (*Quercus frainetto* Ten.) e solo eccezionalmente Castagno (*Castanea sativa* Miller). In particolare nel soprassuolo forestale compreso tra La macchia di Ripi e Pratella è possibile riscontrare a ridosso delle aste torrentizie nuclei di Pioppo tremolo vegetanti in purezza o consociati con le altre specie forestali tipiche della fascia vegetazionale.

La forma di governo prevalentemente riscontrata è quella del ceduo per la produzione di assortimenti legnosi destinati alla legna da ardere, alla carbonizzazione ed alla paleria minuta (travame e tondelli da sega per il Castagno).

COMUNE DI RIPI – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G.

I soprassuoli forestali così governati risultano costituiti da ceppaie con un numero medio di 6-8 polloni di 9-11 cm di diametro.

Quasi sempre e fatta eccezione per le aree a maggiore pendenza o con scarsa potenza del terreno è possibile riscontrare il rilascio di un congruo numero di matricine (2T, 3T ed eccezionalmente 4T per esemplari di Cerro), di provenienza gamica, a dote del bosco. Dall'analisi dendrometrica dei fusti realizzata attraverso il succhiello di Presler emerge che i soprassuoli forestali governati a ceduo sono caratterizzati da una età media di circa 25-28 anni, tendenti alla coetaneità; localmente si rinvencono cedui ben oltre il turno consuetudinario di utilizzazione periodica.

Per quanto riguarda il soprassuolo forestale misto governato a ceduo di proprietà comunale ed insistente in loc. Macchia di Ripi – Pratella per una estensione di circa 30 ha è stata recentemente eseguita l'intera utilizzazione del soprassuolo nel corso della stagione silvana 2000/2001.

Non sono stati rinvenuti soprassuoli artificiali.

III - ANALISI DELLA STRUTTURA FONDIARIA

Per quanto riguarda la struttura fondiaria, dai dati forniti dall'ultimo censimento emerge che il numero delle aziende agricole attive complessive è di n. 885, con una superficie media aziendale con n. 02,75 ha, e l'utilizzo delle superfici agricole è di seguito riportato:

COLTIVAZIONI	AZIENDE	SUPERFICIE (ha)
Seminativi	374	562,98
Coltivazioni arboree	772	432,41
Orti	725	23,16
Prati permanenti periodicamente lavorati e rigenerati	815	1.080,77
Pascoli	34	33,66
Boschi	370	159,38
Arboricoltura da legno	5	4,25

Gli allevamenti zootecnici contano un numero di n. 703 aziende per un totale di 3.201 capi ovvero 1,01 animali per ettaro di superficie censita (la media provinciale è di 1,5 capi/ha).

COMUNE DI RIPI – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G.

Animali	N° Aziende	N° di capi
Bovini e bufalini	254	1.823
Equini	24	35
Ovini e caprini	132	683
Suini	389	660
altro	685	non quantificabile

IV - LINEAMENTI CLIMATICI

Sono stati infine analizzati i lineamenti climatici dell'area in esame facendo riferimento alle unità fitoclimatiche desunte dalla **“CARTA DEL FITOCLIMA DEL LAZIO”** (C.BLASI).

Tutta l'area ricade nella fascia del:

- Termotipo collinare inferiore o mesomediterraneo medio; Ombrotipo umido inferiore; Regione xeroterica.

Aree con abbondanti piogge (1098-1233 mm) - 1 o 2 mesi di aridità estiva (luglio-agosto).

I lineamenti climatici dell'area indicano che l'intero territorio riceve abbondanti quantità di pioggia, che però risultano scarse nei mesi estivi

In base allo studio del territorio del comune di Ripi realizzato mediante fotointerpretazione, indagine e rilevamenti sul campo, questionari ed interrogazioni alla popolazione locale è stato possibile definire per le singole tipologie agronomiche ed indirizzi produttivi *“I CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DELL' “UNITA' AZIENDALE OTTIMALE” E DELL' “UNITA AZIENDALE MINIMA” FUNZIONALE ALLA DETERMINAZIONE DEL LOTTO MINIMO DI INTERVENTO RESIDENZIALE IN ZONA AGRICOLA”, IN OSSERVANZA DI QUANTO SANCITO DAL COMMA 3, ART. 52 DELLA L.R. 38/99 E SUCC. MOD. E INTEGRAZIONI.*

Al fine di meglio definire l'Unità Aziendale Ottimale per ciascun ordinamento produttivo, anche in applicazione dei criteri ed indirizzi pubblicati dalla Regione Lazio, occorre precisare che l'azienda nella sua struttura ed organizzazione deve soddisfare alcuni parametri imprescindibili tecnici-economici, ovvero garantire almeno 200 ore lavorative – uomo per Unità Lavorativa Uomo (U.L.U.) riferite alla D.le n. 3992/99 (Lavori medi di impiego di manodopera per le attività agricole distinte per Provincia nonché determinare un reddito netto annuale per U.L.U. di almeno 19.625,36 euro (dati ISTAT suscettibili di adeguamento).

La determinazione e quantificazione del REDDITO NETTO aziendale scaturisce attraverso l'analisi economica del Bilancio Aziendale come di seguito riportato:

$$\text{R.N.} = \text{P.L.V.} - (\text{s.v.} + \text{q.} + \text{Imp.}) \quad \text{dove}$$

P.L.V. = Produzione Lorda Vendibile

s.v. = Spese varie

= costi di ammortamento, manutenzione ed assicurazione di capitali agrari e fondiari dell'azienda

Imp. = (imposte dirette ed indirette, contributi previdenziali ai dipendenti, contributi consortili e delle associazioni di categoria, assicurazioni al personale ed ai beni).

Per la quantificazione del R.N./U.L.U. le basi di calcolo dei prezzi, delle tariffe e dei contributi previdenziali ed assicurativi si è fatto riferimento ai valori correnti nel biennio 2001/2003 ed ai valori medi dell'ultimo quinquennio per i prezzi delle produzioni Aziendali.

Il reddito netto così determinato costituisce il profitto dell'Imprenditore Agricolo per i fattori immessi nel ciclo produttivo.

La determinazione dell'**Unità Aziendale Minima** scaturisce dalla soddisfazione di due distinti parametri tecnico/economici:

- **Ore lavorative – anno per U.L.U. non inferiore a 1.000 ore (quantificate in n. 125 gg. lavorative);**
- **Reddito netto per U.L.U. non inferiore a 9.812,68 euro (dati ISTAT suscettibili di adeguamento).**

Occorre comunque chiarire e specificare che i complessi sistemi produttivi riscontrabili nelle aziende e pertanto sul territorio comunale risultano strettamente connessi alle variazioni dei prezzi delle produzioni tanto da poter comportare, anche se in occasioni sporadiche ed eccezionali il R.N. dell'imprenditore agricolo sotto la soglia economica di sostenibilità.

**V - INDIRIZZO PRODUTTIVO RICONTRATO NEL COMUNE DI RIPI E
DETERMINAZIONE DEL UNITA' AZIENDALE OTTIMALE E DELL' UNITA'
AZIENDALE MINIMA**

ORTIVE: **UNITA' AZIENDALE OTTIMALE**
1,92 ha

UNITA' AZIENDALE MINIMA
0,96 ha (°)

(°)

(In base all'art. 5 della L.R. n. 8/2003 il lotto minimo non può essere inferiore a 10.000 pertanto, per tale Tipologia di coltura agraria, pur se l'Unità aziendale minima è di 9.600 mq., ai fini edificatori, occorre un lotto di mq. 10.000)

SEMINATIVO semplice meccanizzato: **UNITA' AZIENDALE OTTIMALE**
35,00 ha

UNITA' AZIENDALE MINIMA
17,50 ha

SEMINATIVO irriguo: **UNITA' AZIENDALE OTTIMALE**
12,50 ha

UNITA' AZIENDALE MINIMA
06.25 ha

ERBAIO: **UNITA' AZIENDALE OTTIMALE**
23.25 ha

UNITA' AZIENDALE MINIMA
11.62 ha

COLTIVAZIONI ARBOREE: **UNITA' AZIENDALE OTTIMALE**
(oliveti specializzati) **05,20 ha**

UNITA' AZIENDALE MINIMA
02.60 ha

COLTIVAZIONI ARBOREE:

(vigneti specializzati)

UNITA' AZIENDALE OTTIMALE

04.16 ha

UNITA' AZIENDALE MINIMA

02.08 ha

PRATI STABILI:

(Coltivazioni erbacee foraggiere
non soggette a rotazione)

UNITA' AZIENDALE OTTIMALE

18 ha

UNITA' AZIENDALE MINIMA

9 ha

SISTEMAZIONI COLTURALI E PARTICELLARI COMPLESSE:

(Coltivazioni erbacee e arboree miste)

UNITA' AZIENDALE OTTIMALE

8,5 ha

UNITA' AZIENDALE MINIMA

4,25 ha

**AREE PREVALENTEMENTE OCCUPATE DA COLTURE AGRARIE CON
PRESENZA DI SPAZI NATURALI IMPORTANTI**

(Coltivazioni erbacee e arboree e pascoli miste)

UNITA' AZIENDALE OTTIMALE

10 ha

UNITA' AZIENDALE MINIMA

5 ha

PASCOLO NATURALE – PASCOLO ARBORATO

(per sfalci e zootecnia estensiva)

UNITA' AZIENDALE OTTIMALE

125.00 ha

UNITA' AZIENDALE MINIMA

62.00 ha

PRATO PASCOLO

UNITA' AZIENDALE OTTIMALE

83.00 ha

UNITA' AZIENDALE MINIMA

41.00 ha

BOSCO CEDUO

(per legna da ardere e paleria minuta)

UNITA' AZIENDALE OTTIMALE

83.00 ha

UNITA' AZIENDALE MINIMA

41.66 ha

VI – INDICI EDIFICATORI

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse.

Le **strutture adibite a scopo abitativo**, di cui alla L.R. n. 38/1999 e art. 5, comma 5, L.R. n. 8/2003, nei casi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione, si applicano i seguenti indici:

- = **0,01 mq./mq.** fino ad un massimo di mq. 300 per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola.
- IF
Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale di cui all'art. 52, comma 3 ovvero, secondo la classificazione precedente.
- DC
= 7,00 ml.
- HM
= 7,50 ml.

COMUNE DI RIPI – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G.

- DF = 10,00 ml.
- DS
 - 7 ml. per strade di larghezza inferiore a ml. 7 e per la viabilità minore a fondo cieco;
 - 10 ml. per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
 - 15 ml. per strade di larghezza superiore a ml. 15.
- Lotto Minimo = 10.000 mq.
Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale di cui all'art. 52, comma 3 ovvero, secondo la classificazione precedente.
E' ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

Si prevede l'attuazione sulla base di intervento Diretto nei singoli lotti tramite Permesso di Costruire.

Le **strutture adibite agli annessi agricoli** (art. 5, comma 7, L.R. 8/2003), nei casi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, si applicano i seguenti indici:

Massimo 20 mq. per ogni 5.000 mq di terreno

- DC = 7,00 ml.
- HM = 3,20 ml. calcolata alla gronda.
- DF = 10,00 ml.
- DS
 - 7 ml. per strade di larghezza inferiore a ml. 7 e per la viabilità minore a fondo cieco;
 - 10 ml. per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
 - 15 ml. per strade di larghezza superiore a ml. 15.
- Lotto Minimo = 5.000 mq.

Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.

Rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i

ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti (Art. 5, comma 9, L.R. n. 8/2001).

Si prevede l'attuazione sulla base di intervento Diretto nei singoli lotti tramite Permesso di Costruire.

VII – FABBRICATI ESISTENTI

Gli edifici esistenti in zona agricola possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% (dieci per cento) delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.

Gli edifici ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione, devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15% (quindici per cento) (art. 5, comma 3-4, L.R. n. 8/2003), fermi restando gli altri parametri previsti per questa zona.

Negli edifici rurali esistenti nelle zone agricole sono comunque consentiti interventi di salvaguardia ovvero, di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

La variazione delle destinazioni d'uso è ammessa, fermo restando quanto previsto dall'ultimo comma dell'articolo 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, a condizione che gli edifici stessi non siano più utilizzati per la conduzione del fondo e che tali variazioni non siano contrastanti con le specifiche normative degli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Negli edifici utilizzati per attività agrituristiche secondo quanto previsto dalla [legge 20 febbraio 2006, n. 96](#), sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero di cui al presente articolo.

Art. 4.6.1 - Norme comuni agli interventi previsti in tutte le zone agricole

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, in tutte le zone agricole di cui all'art. 4.6 precedente, dovranno comunque essere eseguite con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale, come descritto nel Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 4.6.2 - Vincoli di inedificabilità e destinazione.

Il rilascio del Permesso di Costruire nelle zone agricole è subordinato alla istituzione di un vincolo a “non aedificandi” su tutte le aree dell’azienda, utilizzate a fini edificatori con esclusione dell’area iscritta in catasto per l’edificio rurale oggetto del Permesso.

Il comune dovrà dotarsi di un registro fondiario con annessa planimetria sulla quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi del precedente comma.

Il rilascio del Permesso di Costruire per le costruzioni di cui ai precedenti commi è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dell’immobile al servizio dell’attività agricola e le sanzioni per l’inosservanza del vincolo stesso.

I vincoli di cui al presente articolo sono trascritti a cura delle amministrazioni comunali interessate e a spese del concessionario, nei registri delle proprietà immobiliari.

È consentito il mutamento di destinazione d’uso nei casi di abbandono, imposto da espropriazione per pubblica utilità, dell’attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l’atto di impegno.

Art. 4.7 – Zona “F” – Servizi e attrezzature di uso pubblico

Sono le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di spazi pubblici e attrezzature di livello comprensoriale e sub-comprensoriale, da riservare ai *Servizi per l’Istruzione*, gli *Impianti Sportivi* e i *Servizi di Interesse Comune*.

Attuazione tramite Edificazione Edilizia Diretta.

1) Zona “F1” – SERVIZI PER L’ISTRUZIONE

Indici urbanistici ed edilizi relativi:

- IF = 2,50 mc./mq.

- DC = 6,00 ml.

- HM = 10,50 ml.

- DF = 10,00 ml.

- DS = 10,00 ml.

DESTINAZIONE
DELLE SUPERFICI Normativa edilizia scolastica
SCOPERTE

$\geq 30 \text{ mq}/100 \text{ mq SU}$

- parcheggi

Si prevede l'attuazione sulla base di intervento Diretto nei singoli lotti tramite Permesso di Costruire.

2) Zona "F2" – IMPIANTI SPORTIVI

Sono destinate agli impianti sportivi, attrezzature coperte come ad esempio palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte e coperture fisse e smontabili per ogni tipo di impianto sportivo, attrezzature scoperte con i relativi spazi di servizio e tecnici.

Gli interventi sono regolamentati dai seguenti indici:

Impianti scoperti

- verde piantumato $\geq 25\% \text{ ST}$
- impianti scoperti $\geq 60\% \text{ ST}$
- parcheggi $\geq 15\% \text{ ST}$
- attrezzature di servizio agli impianti e per il ristoro IF = 0.08 mq./mq. (massimo 15% per abitazioni di custodia)
- DC = 5.00 ml.
- DS = 7.00 ml
- DF = 10.00 ml

Impianti coperti:

- verde piantumato $\geq 30\% \text{ ST}$
- parcheggi $\geq 40 \text{ mq}/100 \text{ mq SU}$
- IF = 2.00 mc./mq. (massimo 10% per abitazioni di custodia)
- DC = 5.00 ml.
- DS = 10.00 ml
- DF = 10.00 ml
- H max = 10.50 ml

Il verde deve essere progettato con la previsione delle attrezzature, dei percorsi pedonali, degli spazi di sosta, di eventuali fontane o elementi architettonici che possono attrezzare gli spazi liberi.

Si prevede l'attuazione sulla base di intervento Diretto nei singoli lotti tramite Permesso di Costruire.

3) Zone "F3" – SERVIZI DI INTERESSE COMUNE

In tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- laboratori di ricerca e di analisi,
- commercio al minuto,
- piccola e media struttura di vendita,
- autorimesse,
- palestre sportive,
- attrezzature espositive per mostre,
- artigianato di servizio quali parrucchiere, forni, studi estetici, ecc.),
- attività ristorative e alberghiere,
- attività ricreative e sociali di natura pubblica e privata
- attività direzionali pubblico e privato,
- uffici,
- attrezzature al servizio della zona agricola (E).

Nei singoli lotti sono ammesse quote di residenza per un max del 15% della cubatura ammissibile nella misura di un alloggio per ogni unità insediata.

Indici urbanistici ed edilizi relativi:

- IT = 0,75 mc./mq.

- DC = 6,00 ml.

- HM = 7,50 ml.
Fatte salve le attrezzature specifiche

- DF = 10,00 ml.

- DS = 7,00 ml

- parcheggi ≥ 30 mq/100 mq SU *se maggiori di quelli previsti dalla legge statale o regionale.*

Gli spazi a parcheggio, interni al lotto, saranno dotati di margini segnati da impianti vegetazionali (siepi o filari di piante di alto fusto, autoctone) e verde (specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di

soleggiamento del suolo durante il periodo invernale); dovranno essere impiantate alberature autoctone di alto fusto, nella misura di una pianta ogni 25 metri quadrati di superficie destinata a parcheggio.

E' consentito un ampliamento max , in un'unica soluzione architettonica,

sempre che sia stato accertata l'esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione e dei necessari spazi per i parcheggi di pertinenza, per gli usi nell'ambito delle destinazioni di zona, pari complessivamente al 15% della SC.

- fabbricati esistenti

Il Permesso a costruire sarà assistito da apposita convenzione.

- lotto minimo = 1500 mq.

Il cambio della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, è consentito solo nell'ambito della destinazione della zona.

Si prevede l'attuazione attraverso intervento preventivo PP o PdL esteso all'intera area mantenendo la quantità di superfici previste a standard e viabilità del PRG oltre a quelli di zona previsti dal DM 1444/68.

4) Zona "F4" – LOCALIZZAZIONE SITO PER L'INSTALLAZIONE DI STAZIONI RADIO BASE PER LA RETE DI TELECOMUNICAZIONI

Considerato di dover regolamentare l'installazione delle stazioni radio base per la rete di telecomunicazioni;

che spettano alle pubbliche amministrazioni competenze in materia di interessi ambientali ovvero, competenze sulla verifica della compatibilità degli interventi che comportano effetti sul territorio (Sentenza della Corte Costituzionale n. 382 del 7.10.1999);

rilevato che la realizzazione di stazioni di radio base comporta comunque degli effetti sul territorio ovvero, una alterazione dello status ambientale del sito, per cui attiene alla materia urbanistica in quanto comprensiva, tra l'altro, di "interessi ambientali" (art. 80 del D.P.R. n. 616/1977) (Sentenza Corte Costituzionale n. 382/1999);

osservato come l'interesse rilevante nella speciale materia delle infrastrutture di telecomunicazioni ha indotto il legislatore ad attribuire agli Enti territoriali compiti di programmazione per la localizzazione e realizzazione delle predette infrastrutture, trattandosi di opere soggette alle disposizioni regionali in materia di pianificazione territoriale ed urbanistica ed in materia di trasformazione edilizia" (T.A.R. Emilia Romagna – Parma, Sentenza n. 54 del 06.02.2003);

Si è provveduto alla individuazione di un'area unica, in località *Costa della Mola*, situata su un colle e priva di abitazioni civili e di obiettivi sensibili, entro cui ubicare il sito per l'installazione di stazioni radio base per la rete di telecomunicazioni.

L'installazione delle stazioni radio base per la rete di telecomunicazioni sono soggette a Permesso di Costruire (art. 3, comma 1, lettera e.4) T.U. n. 380/2001).

Art. 4.8 – Zona “V “– Verde

1) Zona V – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO “VA”

Esso comprende sia il verde attrezzato di urbanizzazione primaria che il verde a parco di urbanizzazione secondaria nonché le aree pubbliche o di uso pubblico sistemate a verde, ivi comprese eventuali piste pedonali e ciclabili, spazi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, chioschi, servizi igienici ecc.).

2) Zona V – VERDE PRIVATO “VP”

In tali aree e' vietato qualsiasi intervento contrario alla tutela e conservazione dello stato vegetazionale esistente ovvero all'impianto di essenze arboree e giardini.

I manufatti esistenti sono soggetti esclusivamente ad opere di manutenzione o di demolizione.

Art. 4.9 – Zona “P” – Parcheggi

1) PARCHEGGI PUBBLICI

Comprendono sia gli spazi di sosta e di parcheggio di urbanizzazione primaria che i parcheggi di urbanizzazione secondaria, nonché i parcheggi pubblici principali esistenti o di progetto, individuati con apposita simbologia nelle tavole di progetto.

Sono da considerarsi vincolanti ai fini del rispetto della dotazione minima di standard urbanistici per ogni area urbanizzata o attività di pubblico interesse.

Le quote richieste di parcheggio pubblico possono essere realizzate in forma di posti auto all'aperto alberati o in autorimesse anche su più piani.

Si definisce posto auto uno spazio di 2,5x5 m.; al fine della verifica dei parametri urbanistici di posti auto (PA), si considera 1PA=25mq (comprensivo lo spazio per la sosta e le manovre).

Nelle zone produttive a carattere industriale o artigianale e negli insediamenti a carattere commerciale e direzionale, le aree da destinare a parcheggio pubblico debbono essere almeno pari a mq. 5 ogni 100 mq. di superficie utile lorda (SUL).

Le aree a parcheggio di cui al presente articolo devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 mq. di superficie.

Dovranno essere rispettate le Normative vigenti in materia di barriere architettoniche di cui al T.U. n. 380/2001.

2) PARCHEGGI PRIVATI

L'autorimessa ad uso privato è considerata pertinenza alla residenza.

Nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza, debbono essere riservati appositi spazi per garantire in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.

Nei lotti già edificati è vietato qualsiasi modificazione di destinazione d'uso relativa alle autorimesse esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

Nelle nuove costruzioni e negli edifici esistenti (realizzati a suo tempo senza la quota minima di posti macchina), in tutte le Zone urbanistiche, sarà possibile realizzare autorimesse ai sensi dell'art. 9, comma 1°, della Legge n. 122/89 all'interno del lotto di pertinenza, mediante *Intervento Edilizio Diretto*, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- altezza utile interna non superiore a m 2,40 ed una superficie utile SU massima di mq 30 per ogni unità immobiliare.
- l'autorimessa dovrà essere uniformata al fabbricato principale per materiali e per tipologia. Se realizzati al servizio di fabbricati plurifamiliari esistenti dovranno essere edificati in un unico corpo e comunque con un progetto unitario.
- dovrà essere redatto apposito *Atto unilaterale d'obbligo* di destinazione d'uso, e relativa trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura e spese del richiedente.
- la sussistenza del rapporto pertinenziale, nei limiti sopra indicati, costituisce, ai sensi del Titolo III della Legge n. 122/89, prescrizione speciale del Permesso di Costruire alla cui osservanza è subordinata la validità ed efficacia del Permesso stesso.

Sono ammessi ampliamenti di garage esistenti nei limiti ed alle condizioni di cui ai commi precedenti.

3) PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO

Per tali tipologie di parcheggi è richiesto apposito atto d'obbligo all'uso pubblico per la durata della destinazione stessa delle aree destinate a parcheggio di uso pubblico.

Art. 4.10 – Zona “R” – Vincoli - Aree ed immobili soggetti a Tutela e Vincoli territoriali

1) ZONA “R1” – VINCOLO CIMITERIALE

Nell'area di rispetto prevista dalle tavole del PRG non sono ammesse nuove costruzioni, nè l'ampliamento di quelle esistenti, per un raggio di m. 200,00.

Sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazioni edilizie.

Nel caso si provveda all'approvazione del Piano Regolatore Cimiteriale, laddove è prevista una zona di rispetto per un raggio di m. 50,00, questa sarà valida ai fini delle presenti Norme di Attuazione.

2) ZONA “R2” – VINCOLO DI PIANO TERRITORIALE PAESISTICO (P.T.P.): RECEPIMENTO E SPECIFICAZIONI

Il P.R.G. recepisce e specifica gli *indirizzi*, le *direttive* e le *prescrizioni* del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) Ambito n. 13, L.R. 06/07/1998 n. 24 e L.R. 09/12/2004 n. 18, relativamente ai *fiumi, torrenti e corsi d'acqua* iscritti negli elenchi di cui al T.U. approvato con R.D. n. 1775/1937, precedentemente regolamentati dalla Legge n. 431/1985 e ribadite dall'art. 146, lettera c) del D.Lgs. n. 490/1999.

Secondo l'art. 7 della L.R. n. 24/1998 (Protezione dei corsi delle acque pubbliche), “Ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, lettera c), del D.P.R. n. 616/1977 sono sottoposti a vincolo paesistico i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, di seguito denominata fascia di rispetto”.

“Sono inoltre da tutelare ai fini paesistici tutte le sorgenti iscritte negli elenchi delle acque pubbliche individuate con le modalità del presente articolo”.

“In tutto il territorio regionale è fatto divieto di procedere all'intubazione dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo; è ammessa l'intubazione, per tratti non eccedenti i 20 metri e non ripetibile a distanze inferiori ai metri 300, di corsi d'acqua pur vincolati ma di rilevanza secondaria, previa autorizzazione di cui all'articolo 7 della L. 1497/1939. Sono fatti salvi i tratti già intubati con regolare autorizzazione alla data di entrata in vigore della presente legge”.

“I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inediticati per una profondità di metri 150 per parte; nel caso di canali e collettori artificiali, la profondità delle fasce da mantenere integre ed inedificate si riduce a metri 50”.

“La limitazione di cui al comma 6 non si applica nelle zone omogenee A e B, di cui al decreto del ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei PTP o, nel caso di comuni sprovvisti di tali strumenti, nei centri edificati perimetrati alla data di adozione dei PTP medesimi, ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, o nei centri abitati delimitati ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765”.

“Per le zone C, D ed F, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei P.T.P. o, per i territori vincolati ma sprovvisti di PTP, alla data di entrata in vigore della presente legge, ogni modifica allo stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;
- b) comprovata esistenza di aree edificate contigue;
- c) assenza di altri beni di cui all'articolo 1 della L. n. 431/1985”.

“Nelle fasce di rispetto è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente; gli interventi di cui ai commi successivi devono prevedere una adeguata sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali propri dei luoghi”.

“L'indice di edificabilità attribuito alle fasce di rispetto individuate ai sensi dei commi precedenti concorre ai fini del calcolo della cubatura realizzabile nel medesimo comparto insediativo o nello stesso lotto di terreno, fermo restando l'obbligo di costruire al di fuori di esse. L'indice attribuito é:

a) per le aree sottoposte esclusivamente al vincolo di cui all'articolo 82, quinto comma,

lettera c), del D.P.R. n. 616/1977, quello previsto, per le zone agricole, dallo strumento urbanistico vigente;

b) per le aree sottoposte a vincolo ai sensi della l. 1497/1939 con provvedimento dell'amministrazione competente, quello contenuto nei singoli PTP o nel PTPR e graficizzato nelle tavole contenenti la classificazione delle aree per zone ai fini della tutela”.

“Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio ricadente nelle fasce di rispetto delle acque pubbliche legittimamente realizzato o sanabile ai sensi delle leggi vigenti, per i manufatti non vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089 ricadenti in un lotto minimo di 10.000 mq, è consentito un aumento di volumetria ai soli fini igienico-sanitari, non superiore al 5 per cento e comunque non superiore a 50 mc. Nei casi in cui non sussista il requisito del lotto minimo di 10.000 mq è possibile l'adeguamento igienico dell'immobile con incremento massimo di cubatura pari a 20 mc.”.

“Le opere idrauliche e di bonifica indispensabili per i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesistico, le opere relative allo scarico e alla depurazione delle acque reflue da insediamenti civili conformi ai limiti di accettabilità previsti dalla legislazione vigente nonché le opere strettamente necessarie per la utilizzazione produttiva delle acque sono consentite, previo nulla osta rilasciato dagli organi competenti. Qualora, in presenza di eventi eccezionali o di rischi di esondazione, si debbano eseguire opere di somma urgenza o di sistemazione idraulica, i soggetti esecutori sono tenuti a darne avviso al momento dell'inizio delle opere e a dimostrare all'autorità preposta alla tutela del vincolo paesistico l'avvenuto ripristino dello stato dei luoghi o a presentare un progetto per la sistemazione delle aree”; le opere da eseguirsi in questo caso, “devono fare riferimento alle tecniche di ingegneria naturalistica”.

3) ZONA “R3” – VINCOLO E TUTELA AREE BOSCHIVE

La tutela è graduata in conformità all'art. 146, lettera g) del D.Lgs. n. 490/1999.

Nelle aree boschive individuate sono vietate:

- a) l'abbattimento della vegetazione d'alto fusto esistente, senza preventiva autorizzazione del Comune;
- b) l'inizio di attività estrattive;
- c) la realizzazione di discariche e di depositi di materiali;
- d) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali e dalle strade vicinali gravati da servitù di pubblico passaggio fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agroforestale;
- e) l'edificazione di impianti di tipo agroindustriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, di silos e depositi agricoli di rilevante entità, di edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale
- f) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- g) l'apertura di cave;
- h) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo esclusa la segnaletica stradale, lungo le strade, e turistica;
- i) ogni tipo di edificazione e/o manufatto.

E' consentito esclusivamente:

- a) l'allestimento di percorsi pedonali con staccionate in legno di altezza max. di cm. 90;
- b) la realizzazione di recinzioni delle proprietà con siepi;
- c) la realizzazione di recinzioni temporanee, ai limiti di dette aree boschive, a protezione delle nuove piantagioni dei fondi limitrofi, con rete metallica di altezza non superiore a m. 1,00.

4) ZONA "R4" – VNCOLO E TUTELA DERIVANTE DALL'AUTORITA' DI BACINO

Il presente P.R.G. recepisce e specifica gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno di cui il comune di Ripi fa parte.

La legge n.183 del 18.05.1989 ha inserito all'interno dell'Ordinamento la previsione del Piano di Bacino quale strumento fondamentale di programmazione e pianificazione territoriale ed ambientale volto ad assicurare la difesa del suolo, il risanamento delle acque, la fruizione e la gestione del patrimonio idrico per gli usi di razionale sviluppo economico e sociale.

Conseguentemente, con le successive L. 07/08/1990 n. 253, L. 04/12/1993 n. 493, L. 03/08/1998 n. 267, L. 13/07/1999 n. 226 e L. 11/12/2000 n. 365, per il conseguimento di tali finalità, sono state istituite le **Autorità di Bacino** che, in concorso con le pubbliche amministrazioni interessate, hanno il compito di svolgere ogni opportuna azione di carattere conoscitivo, di programmazione e pianificazione degli interventi, strutturali e non strutturali, e di dare loro esecuzione.

Sulla base di elementi quali l'intensità, la probabilità di accadimento dell'evento, il danno e la vulnerabilità, le aree perimetrate sono state così individuate:

- aree a rischio idrogeologico medio (R2)

nelle quali per il livello di rischio presente sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture ed al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche;

- aree di alta attenzione (A4)

potenzialmente interessate da fenomeni di innesco, transito ed invasione di frana a massima intensità attesa alta ma non urbanizzate;

- aree di attenzione potenzialmente alta (A3)

non urbanizzate e nelle quali il livello di attenzione, potenzialmente alto, può essere definito solo a seguito di indagini e studi a scala di maggior dettaglio;

- aree di media attenzione (A2)

che non sono urbanizzate e che ricadono all'interno di una frana quiescente a massima intensità attesa media;

- aree di moderata attenzione (A1)

che non sono urbanizzate e che ricadono all'interno di una frana a massima intensità attesa bassa;

- aree di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco (C1).

Norme d'uso del suolo: Divieti e prescrizioni

Prescrizioni nelle aree a rischio idrogeologico medio (R2)

Nelle aree definite a "rischio idrogeologico medio" si intende perseguire i seguenti obiettivi: *sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale.*

Al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1, in tali aree la costruzione e gli interventi in generale sono subordinati al non aggravamento delle condizioni di stabilità del pendio, alla garanzia di sicurezza determinata dal fatto che l'opera sia progettata ed eseguita in

misura adeguata al rischio dell'area.

Alle opere pubbliche, di interesse pubblico e alle opere private di rilevante importanza per dimensioni ed interessi perseguiti si applicano i successivi articoli 17 e 23. Per le altre opere è necessario uno studio di compatibilità idrogeologica, di cui al successivo articolo 17, commisurato all'importanza e dimensione dell'opera.

<< Art. 17 - Studio di compatibilità idrogeologica

1. Tutti i progetti relativi agli interventi che fanno eccezione ai divieti di cui agli articoli del Titolo II, e nelle zone a rischio in generale, devono essere corredati da uno studio di compatibilità idrogeologica commisurato alla rispettiva importanza e dimensione degli stessi. Lo studio di compatibilità idrogeologica dev'essere, inoltre, commisurato alla fase di progettazione di cui alla legge 109/94 e s.m.i.. Il citato studio di compatibilità, comunque,

non sostituisce la valutazione di impatto ambientale, gli studi e gli atti istruttori di qualunque tipo richiesti al soggetto promotore dalla normativa vigente.

1. Lo studio dovrà dimostrare:

a) la compatibilità del progetto con quanto previsto dal presente piano stralcio, dalle norme di attuazione e dalle misure di salvaguardia;

b) che le realizzazioni garantiscano, secondo le caratteristiche e le necessità relative a ciascuna fattispecie, la sicurezza del territorio in coerenza con quanto disposto all'art.31 lettera c) della l.183/89 sulla base dei tre criteri: *"incolumità delle popolazioni, danno incombente, organica sistemazione"*.

3. La compatibilità idrogeologica deve essere:

a) verificata in funzione dei dissesti che interessano le aree a rischio idrogeologico come individuate dal presente piano stralcio;

b) stimata in base alla definizione ed alla descrizione puntuale delle interferenze tra i dissesti idrogeologici individuati e le destinazioni o le trasformazioni d'uso del suolo attuali o progettate;

c) valutata confrontando gli interventi proposti con l'individuazione del rischio operata dal presente piano stralcio e con gli effetti sull'ambiente.

4. *(omissis).*>>

<< Art. 23 - Opere pubbliche e di interesse pubblico dichiarate indispensabili e non delocalizzabili dal Soggetto attuatore

1. Per la realizzazione delle opere di cui alla rubrica del presente articolo lo studio di compatibilità idrogeologica deve contenere:

a) cartografia topografica in scala adeguata;

b) vincoli;

c) cartografia tematica in scala adeguata relativa a:

1) geolitologia e copertura;

2) morfologia;

3) idrografia;

4) idrologia (laddove necessario)

- 5) idrogeologia;
- 6) fenomeni franosi;
- 7) danno esistente e pregresso;
- 8) insediamento ed uso del suolo;
(la carta geolitologica di cui sopra deve essere integrata da sezioni geologiche illustrative in numero significativo e, dove necessario, queste ultime integrate e coerenti con i risultati e le indagini di seguito riportate. La cartografia si intende estesa al tratto di territorio utile per la comprensione del fenomeno franoso incluse le aree di alimentazione e di possibile invasione).
- 9) indagini dirette ed indirette per una corretta caratterizzazione litostratigrafica, geomeccanica, idrogeologica, del sottosuolo;
- 10) monitoraggio strumentale;
- 11) sezioni stratigrafiche di progetto dalle quali risulti con chiarezza la costituzione del sottosuolo, le proprietà fisico-meccaniche dei terreni, il regime delle acque sotterranee e le superfici di scorrimento evidenziate dal monitoraggio strumentale e da altre metodologie di osservazione, con riferimento all'opera ed al più ampio contesto nel quale l'opera stessa si inserisce;
- 12) i metodi di calcolo adottati per il dimensionamento dell'opera e per le valutazioni sugli effetti da essa indotti nel contesto fisico di riferimento;
- 13) una valutazione analitica, basata sui risultati conseguiti con i metodi di calcolo di cui al punto precedente, degli effetti indotti dall'opera nel contesto fisico di riferimento;
- 14) le tipologie degli interventi strutturali e non strutturali necessari alla salvaguardia delle opere da realizzare e al contesto fisico nel quale l'opera viene realizzata;
- 15) i metodi di calcolo ed i risultati delle analisi che oggettivano gli effetti degli interventi a salvaguardia delle opere da realizzare;
- 16) il piano di monitoraggio per il controllo della efficacia degli interventi a salvaguardia delle opere da realizzare ed il programma delle misure sperimentali;
- 17) una valutazione analitica del costo complessivo dell'intervento e di ogni singola fase che concorre alla realizzazione ed al suo controllo, con indicazione sulle procedure da porre in essere per contenere eventuali variazioni nel limite massimo del 20%;
- 18) relazione di accompagnamento contenente, tra l'altro, specifiche valutazioni sulla indispensabilità delle opere e sulla loro convenienza in base all'analisi costi-benefici.>>

Divieti nelle aree di alta attenzione (A4)

Nelle aree di cui alla rubrica del presente articolo, non urbanizzate, si applicano i divieti di cui all'**art. 3 (delle Norme di Attuazione - Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio di frana)** e con le medesime eccezioni qualora, in sede di approfondimento, risultasse la presenza di strutture, infrastrutture o beni ambientali e culturali.

<< Art. 3 - Divieti nelle aree a rischio idrogeologico molto elevato (R4)

1. Nelle aree definite a "rischio idrogeologico molto elevato" si intende perseguire i seguenti obiettivi: *incolumità delle persone, sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale.*

2 Al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1 è **vietato**:

- a) realizzare nuove infrastrutture di trasporto e di servizi (strade, ferrovie, acquedotti, elettrodotti, metanodotti, oleodotti, cavi elettrici di telefonia, ecc.);
- b) impiantare nuove attività di escavazione e/o di prelievo, in qualunque forma e quantità, di materiale sciolto o litoide;
- c) impiantare qualunque deposito e/o discarica di materiali, rifiuti o simili;
- d) realizzare opere private di canalizzazione delle acque reflue;
- e) qualsiasi tipo di intervento agro-forestale non compatibile con la fenomenologia in atto;
- f) in generale, qualunque trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio tranne che non si tratti di:
 - A) interventi di demolizione senza ricostruzione;

B) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti dalle normative vigenti, sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti senza aumento del carico urbanistico o incremento dell'attuale livello di rischio;

C) interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità e che non siano lesivi delle strutture ed infrastrutture adiacenti, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;

D) interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico, nonché di realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali non delocalizzabili, purché l'opera sia progettata ed eseguita in misura adeguata al rischio dell'area e la realizzazione non concorra ad incrementare il carico insediativo e non precluda la possibilità di attenuare e/o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio;

E) interventi atti all'allontanamento delle acque di ruscellamento superficiale e che incrementano le condizioni di stabilità dell'area in frana;

F) opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi. >>

Divieti nelle aree a rischio di attenzione potenzialmente alta (A_{pa})

Nelle aree di cui alla rubrica del presente articolo, urbanizzate e non, si applicano i divieti di cui all'**art. 3 (delle Norme di Attuazione - Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Rischio di frana)** e con le medesime eccezioni.

Resta ferma la possibilità di annullare e/o modificare, in qualsiasi momento, la perimetrazione e le misure di salvaguardia relative all'assetto idrogeologico di tali aree a seguito di studi ed indagini a scala di maggior dettaglio che consentano una definizione, a scala adeguata, delle condizioni di stabilità del territorio.

Tali norme hanno valore di misure di salvaguardia.

Per le ipotesi previste al comma precedente si applicano le procedure di cui all'articolo 17 comma 6 *bis* della legge n.183/89.

Prescrizioni nelle aree di media attenzione (A₂)

Nelle aree richiamate nella rubrica del presente articolo, non urbanizzate, si applica la disciplina di cui all'**art. 8 (delle Norme di Attuazione - Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Rischio di frana)**.

<< Art. 8 - Prescrizioni nelle aree a rischio idrogeologico medio (R₂)

1. Nelle aree definite a "rischio idrogeologico medio" si intende perseguire i seguenti obiettivi: *sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale*.

2. Al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1, in tali aree la costruzione e gli interventi in generale sono subordinati al non aggravamento delle condizioni di stabilità del pendio, alla garanzia di sicurezza determinata dal fatto che l'opera sia progettata ed eseguita in misura adeguata al rischio dell'area.

3. Alle opere pubbliche, di interesse pubblico e alle opere private di rilevante importanza per dimensioni ed interessi perseguiti si applicano i successivi articoli 17 e 23. Per le altre opere è necessario uno studio di compatibilità idrogeologica, di cui al successivo articolo 17, commisurato all'importanza e dimensione dell'opera. >>

<< Art. 17 - Studio di compatibilità idrogeologica

1. Tutti i progetti relativi agli interventi che fanno eccezione ai divieti di cui agli articoli del Titolo II, e nelle zone a rischio in generale, devono essere corredati da uno studio di compatibilità idrogeologica commisurato alla rispettiva importanza e dimensione degli stessi. Lo studio di compatibilità idrogeologica dev'essere, inoltre, commisurato alla fase di progettazione di cui alla legge 109/94 e s.m.i.. Il citato studio di compatibilità, comunque, non sostituisce la valutazione di impatto ambientale, gli studi e gli atti istruttori di qualunque tipo richiesti al soggetto promotore dalla normativa vigente.

1. Lo studio dovrà dimostrare:

a) la compatibilità del progetto con quanto previsto dal presente piano stralcio, dalle norme di attuazione e dalle misure di salvaguardia;

COMUNE DI RIPI – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G.

b) che le realizzazioni garantiscano, secondo le caratteristiche e le necessità relative a ciascuna fattispecie, la sicurezza del territorio in coerenza con quanto disposto all'art.31 lettera c) della l.183/89 sulla base dei tre criteri: *“incolumità delle popolazioni, danno incombente, organica sistemazione”*.

3. La compatibilità idrogeologica deve essere:

- a) verificata in funzione dei dissesti che interessano le aree a rischio idrogeologico come individuate dal presente piano stralcio;
- b) stimata in base alla definizione ed alla descrizione puntuale delle interferenze tra i dissesti idrogeologici individuati e le destinazioni o le trasformazioni d'uso del suolo attuali o progettate;
- c) valutata confrontando gli interventi proposti con l'individuazione del rischio operata dal presente piano stralcio e con gli effetti sull'ambiente.

4. *(omissis).*>>

<< **Art. 23 - Opere pubbliche e di interesse pubblico dichiarate indispensabili e non delocalizzabili dal Soggetto attuatore**

1. Per la realizzazione delle opere di cui alla rubrica del presente articolo lo studio di compatibilità idrogeologica deve contenere:

- a) cartografia topografica in scala adeguata;
- b) vincoli;
- c) cartografia tematica in scala adeguata relativa a:
 - 1) geolitologia e copertura;
 - 2) morfologia;
 - 3) idrografia;
 - 4) idrologia (laddove necessario)
 - 5) idrogeologia;
 - 6) fenomeni franosi;
 - 7) danno esistente e pregresso;
 - 8) insediamento ed uso del suolo;

(la carta geolitologica di cui sopra deve essere integrata da sezioni geologiche illustrative in numero significativo e, dove necessario, queste ultime integrate e coerenti con i risultati e le indagini di seguito riportate.

La cartografia si intende estesa al tratto di territorio utile per la comprensione del fenomeno franoso incluse le aree di alimentazione e di possibile invasione).

- 9) indagini dirette ed indirette per una corretta caratterizzazione litostratigrafica, geomeccanica, idrogeologica, del sottosuolo;
- 10) monitoraggio strumentale;
- 11) sezioni stratigrafiche di progetto dalle quali risulti con chiarezza la costituzione del sottosuolo, le proprietà fisico-meccaniche dei terreni, il regime delle acque sotterranee e le superfici di scorrimento evidenziate dal monitoraggio strumentale e da altre metodologie di osservazione, con riferimento all'opera ed al più ampio contesto nel quale l'opera stessa si inserisce;
- 12) i metodi di calcolo adottati per il dimensionamento dell'opera e per le valutazioni sugli effetti da essa indotti nel contesto fisico di riferimento;
- 13) una valutazione analitica, basata sui risultati conseguiti con i metodi di calcolo di cui al punto precedente, degli effetti indotti dall'opera nel contesto fisico di riferimento;
- 14) le tipologie degli interventi strutturali e non strutturali necessari alla salvaguardia delle opere da realizzare e al contesto fisico nel quale l'opera viene realizzata;
- 15) i metodi di calcolo ed i risultati delle analisi che oggettivano gli effetti degli interventi a salvaguardia delle opere da realizzare;
- 16) il piano di monitoraggio per il controllo della efficacia degli interventi a salvaguardia delle opere da realizzare ed il programma delle misure sperimentali;
- 17) una valutazione analitica del costo complessivo dell'intervento e di ogni singola fase che concorre alla realizzazione ed al suo controllo, con indicazione sulle procedure da porre in essere per contenere eventuali variazioni nel limite massimo del 20%;
- 18) relazione di accompagnamento contenente, tra l'altro, specifiche valutazioni sulla indispensabilità delle opere e sulla loro convenienza in base all'analisi costi-benefici.>>

Prescrizioni nelle aree di moderata attenzione (AI)

Nelle aree richiamate nella rubrica del presente articolo, non urbanizzate, si applica la disciplina di cui al precedente **art. 10** (*delle Norme di Attuazione - Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio di frana*).

<< Art. 10 - Prescrizioni nelle aree a rischio idrogeologico moderato (RI)

1. Nelle aree definite a “rischio idrogeologico moderato”, la costruzione e gli interventi in generale sono subordinati al non aggravamento delle condizioni di stabilità del pendio, alla garanzia di sicurezza determinata dal fatto che l'opera sia progettata ed eseguita in misura adeguata al rischio dell'area.

2. Alle opere pubbliche, di interesse pubblico e alle opere private di rilevante importanza per dimensioni ed interessi perseguiti si applicano i successivi articoli 17 e 24. Per le opere private di secondaria importanza è necessario lo studio di compatibilità idrogeologica, di cui al successivo articolo 17, commisurato all'importanza e dimensione dell'opera. >>

<< Art. 24 - Opere ed interventi di cui al precedente articolo 10 comma 2

1. Per la realizzazione delle opere di cui alla rubrica del presente articolo lo studio di compatibilità idrogeologica deve contenere:

a) cartografia topografica in scala adeguata;

b) vincoli;

c) cartografia tematica in scala adeguata relativa a:

1) geolitologia e copertura e geologia strutturale (quest'ultima laddove necessario);

2) morfologia;

3) idrografia;

4) idrologia (laddove necessario)

5) idrogeologia;

6) fenomeni franosi;

7) danno esistente e pregresso;

8) insediamento ed uso del suolo;

(la carta geolitologica di cui sopra deve essere integrata da sezioni geologiche illustrative in numero significativo e, dove necessario, queste ultime integrate e coerenti con i risultati e le indagini di cui al punto 9.

La cartografia si intende estesa al tratto di territorio utile per la comprensione del fenomeno franoso e delle possibili evoluzioni).

9) indagini dirette ed indirette per una corretta caratterizzazione litostratigrafica, geomeccanica, idrogeologica del sottosuolo adeguate alle caratteristiche del sito ed alla importanza dell'intervento;

10) monitoraggio strumentale laddove possibile;

11) sezioni stratigrafiche di progetto dalle quali risulti con chiarezza la costituzione del sottosuolo, le proprietà fisico-meccaniche dei terreni, il regime delle acque sotterranee;

12) i metodi adottati per il dimensionamento dell'opera e con valutazioni degli effetti da essa indotti nel contesto fisico di riferimento;

13) le tipologie degli interventi necessari alla salvaguardia delle opere da realizzare e al contesto fisico nel quale l'opera viene realizzata;

14) i metodi e le analisi che oggettivano gli effetti degli interventi a salvaguardia delle opere da realizzare;

15) il controllo della efficacia degli interventi a salvaguardia delle opere da realizzare ed il programma delle misure sperimentali;

16) una valutazione analitica del costo complessivo dell'intervento con indicazione sulle procedure da porre in essere per contenere eventuali variazioni nel limite massimo del 20%;

17) relazione di accompagnamento contenente, tra l'altro, specifiche valutazioni sulla indispensabilità delle opere e sulla loro convenienza in

base all'analisi costi-benefici.>>

Prescrizioni nelle aree di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco (CI)

Nelle aree di cui alla rubrica gli interventi sono subordinati all'applicazione della normativa vigente con particolare riguardo all'applicazione delle prescrizioni contenute nel Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 11 marzo 1988 pubblicato sul Supplemento Ordinario n.47 della G.U.R.I. n.127 del 1/6/88, circolare LL.PP. 24/9/88 n.3483 e successive norme e istruzioni.

Divieto di nuove costruzioni per cui siano già state rilasciate le autorizzazioni e concessioni di competenza

Ai sensi dell'art.17 comma 6 bis della legge n.183/89 e s.m.i. all'adozione del progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico nelle aree di cui ai precedenti articoli da 3 a 7 la realizzazione di qualsiasi manufatto (edificio o infrastruttura), del quale non sia ancora avviata la costruzione, sebbene siano già stati acquisiti i pareri, le autorizzazioni o concessioni previste dalla normativa vigente, è subordinata al parere dell'Autorità territoriale competente previo studio della compatibilità idrogeologica dell'opera ai sensi del seguente articolo 23.

In ogni caso al titolare della concessione è tempestivamente notificata da parte dell'Amministrazione comunale la condizione di rischio rilevata, ai sensi e per gli effetti del comma 6 dell'art. 2 del D.L. n° 279/00 convertito con modificazioni dalla L.365/00.

Nelle aree di cui al comma 1 è vietato qualunque tipo di intervento edilizio o modificazione di destinazione d'uso sugli edifici non condonati e illegittimamente costruiti. Per tali edifici devono attuarsi le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia, compresa la eventuale demolizione.

Per tutte le zone a rischio devono essere definiti dagli organi competenti i piani di protezione civile di cui alla legge 225/92.

Disciplina degli interventi - Interventi ammessi

Tutti i progetti relativi agli interventi che fanno eccezione ai divieti e prescrizioni precedentemente descritti, e nelle zone a rischio in generale, devono essere corredati da uno studio di compatibilità idrogeologica commisurato alla rispettiva importanza e dimensione degli stessi. Lo studio di compatibilità idrogeologica deve essere, inoltre, commisurato alla fase di progettazione di cui alla legge 109/94 e s.m.i. Il citato studio di compatibilità, comunque, non sostituisce la valutazione di impatto ambientale, gli studi e gli atti istruttori di qualunque tipo richiesti al soggetto promotore dalla normativa vigente.

Lo studio dovrà dimostrare:

- a) la compatibilità del progetto con quanto previsto dal presente piano stralcio, dalle norme di attuazione e dalle misure di salvaguardia;
- b) che le realizzazioni garantiscano, secondo le caratteristiche e le necessità relative a ciascuna fattispecie, la sicurezza del territorio in coerenza con quanto disposto all'art.31 lettera c) della l.183/89 sulla base dei tre criteri: *“incolumità delle popolazioni, danno incombente, organica sistemazione”*.

La compatibilità idrogeologica deve essere:

- a) verificata in funzione dei dissesti che interessano le aree a rischio idrogeologico come individuate dal presente piano stralcio;

- b) stimata in base alla definizione ed alla descrizione puntuale delle interferenze tra i dissesti idrogeologici individuati e le destinazioni o le trasformazioni d'uso del suolo attuali o progettate;
- c) valutata confrontando gli interventi proposti con l'individuazione del rischio operata dal presente piano stralcio e con gli effetti sull'ambiente.

Nel caso di interventi, allo studio di compatibilità idrogeologica dovrà necessariamente essere associato lo studio di compatibilità idraulica che deve, a sua volta, contenere:

- a) cartografia di dettaglio;
- b) studio geomorfologico;
- c) profili di sponda;
- d) caratteristiche del reticolo;
- e) caratteristiche fondo d'alveo;
- f) sezioni d'alveo;
- g) modelli idrologici ed idraulici.

Interventi di demolizione senza ricostruzione e di manutenzione ordinaria di cui alla lettera a) dell'articolo 31 della L.457/78)

Per gli interventi di cui alla rubrica del presente articolo è sufficiente la comunicazione all'Ente territoriale corredata da una relazione sintetica di compatibilità.

Interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico)

Per gli interventi di cui alla rubrica del presente articolo lo studio di compatibilità idrogeologica deve contenere:

- a) cartografia topografica in scala adeguata;
- b) cartografia tematica in scala adeguata relativa a:
 - 1) geolitologia;
 - 2) idrografia;
 - 3) idrogeologia;
 - 4) fenomeni franosi;
 - 5) danni esistenti e pregressi;

(la carta geolitologica di cui sopra deve essere integrata da sezioni geologiche illustrative in numero significativo e, dove necessario, queste ultime integrate e coerenti con i risultati e le indagini dirette del sottosuolo.

La cartografia si intende estesa al tratto di territorio utile per la comprensione del fenomeno franoso incluse le aree di alimentazione e di possibile invasione).

- 6) indagini dirette del sottosuolo (laddove necessario);
- 7) sezioni stratigrafiche di progetto (laddove necessario);
- 8) i metodi di calcolo adottati per la valutazione della vulnerabilità e sua riduzione a seguito dell'intervento;
- 9) relazione di accompagnamento.

Interventi atti all'allontanamento delle acque di ruscellamento superficiale, che incrementano le condizioni di stabilità dell'area in frana - Interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo così come definiti dalla lettera c) dell'articolo

lo 31 della L. n. 457/78 senza aumento di superficie o volume, volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio - Interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-sanitario).

Per gli interventi di cui alla rubrica del presente articolo lo studio di compatibilità idrogeologica deve contenere:

- a) cartografia topografica in scala adeguata;
- b) cartografia tematica in scala adeguata relativa a:
 - 1) geolitoologia e copertura (quest'ultima laddove necessario);
 - 2) morfologia (laddove necessario);
 - 3) fenomeno franoso;
 - 4) idrografia;
 - 5) idrogeologia;
 - 6) danno esistente e pregresso;
 - 7) insediamento ed uso del suolo;

(la carta geolitoologica di cui sopra deve essere integrata da sezioni geologiche illustrative in numero significativo e, dove necessario, queste ultime integrate e coerenti con i risultati e le indagini dirette ed indirette finalizzate alla migliore definizione degli interventi.

La cartografia si intende estesa al tratto di territorio utile per la comprensione del fenomeno franoso incluse le aree di alimentazione e di possibile invasione, e delle aree oggetto di intervento).

- 8) indagini dirette o indirette finalizzate alla migliore definizione degli interventi;
- 9) sezioni stratigrafiche di progetto (laddove necessario);
- 10) i metodi di calcolo adottati per la valutazione della vulnerabilità e sua riduzione a seguito dell'intervento;
- 11) relazione di accompagnamento.

Opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi

Per le opere di cui alla rubrica del presente articolo lo studio di compatibilità idrogeologica deve contenere:

- a) cartografia topografica in scala adeguata;
- b) vincoli;
- c) cartografia tematica in scala adeguata relativa a:
 - 1) geolitoologia e copertura;
 - 2) morfologia;
 - 3) idrografia;
 - 4) idrologia (laddove necessario)
 - 5) idrogeologia;
 - 6) fenomeni franosi;
 - 7) danno esistente e pregresso;
 - 8) insediamento ed uso del suolo;

(la carta geolitoologica di cui sopra deve essere integrata da sezioni geologiche illustrative in numero significativo e, dove necessario, queste ultime integrate e coerenti con i risultati e le indagini di seguito riportate.

La cartografia si intende estesa al tratto di territorio utile per la comprensione del fenomeno franoso incluse le aree di alimentazione e di possibile invasione).

- 9) indagini dirette ed indirette per una corretta caratterizzazione litostratigrafica, geomeccanica, idrogeologica, del sottosuolo;

- 10) monitoraggio strumentale;
- 11) sezioni stratigrafiche di progetto dalle quali risulti con chiarezza la costituzione del sottosuolo, le proprietà fisico-meccaniche dei terreni, il regime delle acque sotterranee e le superfici di scorrimento evidenziate dal monitoraggio strumentale e da altre metodologie di osservazione;
- 12) i metodi di calcolo adottati e le ipotesi assunte a riferimento nelle analisi del movimento franoso che si intende stabilizzare;
- 13) i risultati delle analisi del movimento franoso, in assenza ed in presenza degli interventi di stabilizzazione;
- 14) le diverse tipologie delle opere di consolidamento e le finalità di ognuna di esse con valutazione di tipo analitico che ne evidenzino l'efficacia in riferimento alle condizioni pre-intervento;
- 15) il piano di manutenzione degli interventi;
- 16) il piano di monitoraggio per il controllo della efficacia degli interventi di consolidamento ed il programma delle misure sperimentali;
- 17) una valutazione analitica del costo complessivo dell'intervento e di ogni singola fase che concorre alla realizzazione ed al suo controllo, con indicazione sulle procedure da porre in essere per contenere eventuali variazioni nel limite massimo del 20%;
- 18) relazione di accompagnamento.

Interventi necessari per la manutenzione straordinaria di cui alla lettera b) dell'articolo 31 della L.457/78 di opere pubblico o di interesse pubblico che comportano il rinnovamento e/o la sostituzione di parti strutturali di edifici)

1. Per gli interventi di cui alla rubrica del presente articolo lo studio di compatibilità idrogeologica deve contenere:

- a) cartografia topografica in scala adeguata;
- b) cartografia tematica in scala adeguata relativa a:
 - 1) fenomeno franoso;
 - 2) danno esistente e pregresso;
- c) indagini specifiche, laddove necessarie, finalizzate alla comprensione della causa del dissesto;
- d) relazione di accompagnamento.

Opere pubbliche e di interesse pubblico dichiarate indispensabili e non delocalizzabili dal Soggetto attuatore

1. Per la realizzazione delle opere di cui alla rubrica del presente articolo lo studio di compatibilità idrogeologica deve contenere:

- a) cartografia topografica in scala adeguata;
- b) vincoli;
- c) cartografia tematica in scala adeguata relativa a:
 - 1) geolitologia e copertura;
 - 2) morfologia;
 - 3) idrografia;
 - 4) idrologia (laddove necessario)

- 5) idrogeologia;
- 6) fenomeni franosi;
- 7) danno esistente e pregresso;
- 8) insediamento ed uso del suolo;
(la carta geolitologica di cui sopra deve essere integrata da sezioni geologiche illustrative in numero significativo e, dove necessario, queste ultime integrate e coerenti con i risultati e le indagini di seguito riportate.
La cartografia si intende estesa al tratto di territorio utile per la comprensione del fenomeno franoso incluse le aree di alimentazione e di possibile invasione).
- 9) indagini dirette ed indirette per una corretta caratterizzazione litostratigrafica, geomeccanica, idrogeologica, del sottosuolo;
- 10) monitoraggio strumentale;
- 11) sezioni stratigrafiche di progetto dalle quali risulti con chiarezza la costituzione del sottosuolo, le proprietà fisico-meccaniche dei terreni, il regime delle acque sotterranee e le superfici di scorrimento evidenziate dal monitoraggio strumentale e da altre metodologie di osservazione, con riferimento all'opera ed al più ampio contesto nel quale l'opera stessa si inserisce;
- 12) i metodi di calcolo adottati per il dimensionamento dell'opera e per le valutazioni sugli effetti da essa indotti nel contesto fisico di riferimento;
- 13) una valutazione analitica, basata sui risultati conseguiti con i metodi di calcolo di cui al punto precedente, degli effetti indotti dall'opera nel contesto fisico di riferimento;
- 14) le tipologie degli interventi strutturali e non strutturali necessari alla salvaguardia delle opere da realizzare e al contesto fisico nel quale l'opera viene realizzata;
- 15) i metodi di calcolo ed i risultati delle analisi che oggettivano gli effetti degli interventi a salvaguardia delle opere da realizzare;
- 16) il piano di monitoraggio per il controllo della efficacia degli interventi a salvaguardia delle opere da realizzare ed il programma delle misure sperimentali;
- 17) una valutazione analitica del costo complessivo dell'intervento e di ogni singola fase che concorre alla realizzazione ed al suo controllo, con indicazione sulle procedure da porre in essere per contenere eventuali variazioni nel limite massimo del 20%;
- 18) relazione di accompagnamento contenente, tra l'altro, specifiche valutazioni sulla indispensabilità delle opere e sulla loro convenienza in base all'analisi costi-benefici.

5) ZONA “R5” – VINCOLO DELLE AREE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE

Comprendono le parti del territorio comunale di particolare interesse paesaggistico ed ambientale, non vincolate da leggi statali e regionali, ma inserite nel P.R.G. come *tutelate* e quindi *vincolate ai fini della inedificabilità assoluta*.

Interessano aree con particolare morfologia, boscate o parzialmente boscate, dirupi alberati, corsi d'acqua, fondi agricoli incontaminati da insediamenti urbani, aree dismesse di impianti e pozzi petroliferi.

Ogni intervento in dette aree dovrà rispettare le successive prescrizioni:

- E' fatto divieto di usare materiali quali asfalto o cemento; le sistemazioni della viabilità esistente, pubblica o privata, dovrà essere effettuata con materiali ecologici.

- Qualora alla data di adozione del piano i percorsi di cui al presente articolo siano asfaltati o cementificati, nell'ambito del Permesso di Costruire si dovrà prescrivere la messa a ripristino della pavimentazione originale o -se privi- il ripristino dei percorsi/passaggio in terra battuta o pietrisco di piccola pezzatura.
- La realizzazione di nuovi percorsi sono consentiti ad esclusivo uso agricolo, di larghezza max. m. 2,50, dovranno avere una pavimentazione in terra battuta o in *asfalto ecologico* (comunque non di colore nero).
- Vincolo di inedificabilità assoluto, è vietata qualsiasi edificazione ed opera edile.
- Sono consentiti le realizzazioni di percorsi e strutture esclusivamente di carattere museale, di tipo temporaneo con strutture *leggere*, che non alterino l'aspetto paesaggistico del luogo; è comunque fatto divieto l'utilizzo di calcestruzzo e strutture murarie; il periodo di utilizzo di tali strutture dovrà essere preventivamente comunicato presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del comune di Ripi; tali strutture seguiranno l'iter di richiesta del Permesso di Costruire e, visto l'aspetto culturale, non saranno soggette agli oneri concessori.
- Sono consentite le realizzazioni di *staccionate* in legno per un'altezza max. di cm. 90.
- Sono consentite opere di recinzione dei fondi agricoli con paletti in legno o metallici infissi al terreno con rete metallica, per un'altezza max. di cm. 100.
- Sono consentite esclusivamente attività agricole

6) ZONA “R6” – VINCOLO ARCHEOLOGICO

AREE ARCHEOLOGICHE IDENTIFICATE IN BASE AI VINCOLI IMPOSTI DALL' ART. 146, LETTERA M) DELLA L. N. 490/1999

Interessa l'area di *Colle San Silvestro*; l'esistenza di un insediamento urbano sul colle di S. Silvestro è documentato nelle Bolle del 1097 e del 1098 del Papa Urbano II che fra l'altro elencavano i castelli, i poderi e le chiese esistenti nel territorio “berulano” (verolano) di cui Ripi faceva parte; esattamente si fa riferimento, oltre che alle chiese, ad un “*Monasterium Sancti Silvestri*”.

Traccia del Monastero si ritrova nelle Bolle Papali di Pasquale II e di Papa Callisto II rispettivamente risalenti all'anno 1108 e 1122. In esse si fa riferimento in maniera inequivocabile al Monastero come appartenente al Castello di Ripi.

Livello di tutela: tutela integrale.

Obiettivi: recupero, conservazione, catalogazione dei reperti nei siti originari o assoggettati a trasferimento.

Indicazioni d'uso: le coltivazioni agricole che comportano arature dei terreni di profondità maggiore di cm. 50 od eventuali operazioni di scavo devono essere preventivamente autorizzate dalla Soprintendenza archeologica;

Disposto normativo: vincolo di inedificabilità assoluta del sito.

7) ZONA “R7” – VINCOLO SULLA COMPATIBILITA' CON LE CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE DEL TERRITORIO

AREE SOGGETTE AI VINCOLI DI CUI ALL'ART. 89 T.U. N. 380/2001 (EX ART. 13 L. 64/1974)

Sono le zone, concentrate a ridosso del Centro Storico, oggetto di vincolo di cui all'ex-art. 13 della Legge n. 64/1974 ovvero, inerente ai provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche, ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio.

La medesima normativa obbliga, in quanto zona sismica, prima dell'adozione degli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, al parere del competente ufficio tecnico regionale circa la Zonizzazione assunta in progetto.

8) ZONA "R8" – VINCOLO IDROGEOLOGICO

Sono le zone sottoposte a vincolo idrogeologico, dovuto al verificarsi dei movimenti franosi accertati negli ultimi decenni.

Ogni tipo di intervento in queste aree deve essere corredato da uno studio di compatibilità idrogeologica commisurato alla rispettiva importanza e dimensione degli stessi.

Lo studio di compatibilità idrogeologica dev'essere, inoltre, commisurato alla fase di progettazione di cui alla legge 109/94 e s.m.i.. Il citato studio di compatibilità, comunque,

Lo studio dovrà dimostrare che le realizzazioni garantiscano, secondo le caratteristiche e le necessità relative a ciascuna fattispecie, la sicurezza del territorio in coerenza con quanto disposto dall'art.31 lettera c) della l.183/89 sulla base dei tre criteri: "*incolumità delle popolazioni, danno incombente, organica sistemazione*".

Inoltre, la compatibilità idrogeologica deve essere:

- a) verificata in funzione dei dissesti che interessano le singole aree a rischio idrogeologico;
- b) stimata in base alla definizione ed alla descrizione puntuale delle interferenze tra i dissesti idrogeologici individuati e le destinazioni o le trasformazioni d'uso del suolo attuali o progettate;
- c) valutata confrontando gli interventi proposti con l'individuazione del rischio e con gli effetti sull'ambiente.

Ogni intervento dovrà garantire il naturale convogliamento e deflusso delle acque meteoriche, garantendo la stabilità del suolo.

9) ZONA "R9" – VINCOLO DI RISPETTO DEI DEPURATORI

Gli impianti pubblici di depurazione determinano una fascia di rispetto di ml. 150; tale fascia è ridotta a ml. 50 nel caso tali impianti siano coperti.

All'interno delle aree di rispetto sono vietati gli ampliamenti, le variazioni di destinazioni d'uso.

10) TUTELA DEI CORSI DELLE ACQUE PUBBLICHE

Tutti gli altri corsi d'acqua pubblici non inseriti negli ambiti di tutela citati, sia riconoscibili dagli Elaborati di Zonizzazione che da verifiche dirette sulle aree circostanti esondabili, per il quale sia percepibile morfologicamente l'ambito di fondovalle, sono soggetti:

Livello di tutela: tutela integrale.

Obiettivi : conservazione o recupero dell'assetto idraulico.

Indirizzi programmatici: realizzazione di interventi volti a migliorare la qualità delle acque; incentivazione alla sistemazione coordinata delle sponde.

Indicazioni d'uso: nessun uso urbano, eccezione dell'uso agricolo; mantenimento della vegetazione ripariale o golenale.

Disposto normativo: vincolo di inedificabilità assoluta; sono consentiti soltanto interventi legati all'adeguamento delle infrastrutture esistenti

Prescrizioni di base permanenti: per i corsi d'acqua individuati sulle tavole di Zonizzazione, limitatamente ai tratti compresi all'interno degli ambiti di fondovalle, è fissata una distanza di arretramento dell'edificazione su entrambi i lati rispettivamente pari a m. 50,00.

Nella fascia di rispetto determinata da tali limiti sono ammessi interventi di recupero ambientale, nonché l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui negli ambiti di tutela dei corsi d'acqua.

All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche. I lavori di polizia fluviale (eliminazione di piante e arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

Modi di attuazione: intervento diretto dell'ambito del controllo esercitato mediante l'applicazione del Regolamento Comunale.

Art. 4.11 - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017;

1. Con l'introduzione del presente articolo si intendono perseguire le finalità indicate alle lettere b), e), f), g) del richiamato articolo 1 comma 1) della L.R. 7/2017 di seguito riportate:
 - b) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;
 - e) favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;
 - f) promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici nonché favorire l'effettivo utilizzo agricolo attraverso il riuso o la riqualificazione, anche con la demolizione e la ricostruzione, di fabbricati esistenti utilizzando le tecniche ed i materiali tipici del paesaggio rurale; in tale contesto la Regione incentiva la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole, promuovendo misure volte a disincentivare l'abbandono delle coltivazioni, a sostenere il recupero produttivo, la rigenerazione delle aree agricole dismesse od obsolete, il ricambio generazionale in agricoltura e lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile;
 - g) promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane.

2. In applicazione di quanto previsto dall'art. 4 della Legge Regionale 7/017, sono consentiti, con le specifiche descritte nei commi successivi, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo quali il Permesso di Costruire di cui all'art. 10 del D.P.R. 380/2001, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al permesso di costruire di cui all'art. 23 del D.P.R. 380/2001, il Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, interventi diretti di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, così come definiti dall'art. 3 comma 1 del DPR 380/2001, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001, comma 1 lettere
 - a) Residenziale (RE)
 - a-bis) turistico-ricettiva (TR)

- b) produttiva (P) e direzionale (D)
- c) commerciale (C)
- con esclusione di quella rurale lettera d)

3. Le disposizioni del presente articolo si applicano su tutti gli edifici esistenti, legittimi o legittimati, che ricadano in porzioni di territorio urbanizzate di seguito elencate:
 - a) nelle porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 28 marzo 2000, n. 953, aggiornata al 2016, come insediamento residenziale, insediamento produttivo, zone estrattive, cantieri, discariche e aree verdi urbanizzate;
 - b) nella parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;
 - c) nelle porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati,
 - d) nelle zone omogenee E di cui al DM 1444/1968, solo ove il territorio urbanizzato ricadente in zona agricola, sia individuato come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR, approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicata sul BURL n. 56 del 10 giugno 2021 supplemento n. 2.
4. Le disposizioni del presente articolo non possono trovare applicazione:
 - a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
 - b) nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal PTPR, approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicata sul BURL n. 56 del 10 giugno 2021 supplemento n. 2;
 - c) nelle zone omogenee E di cui al DM 1444/196_poste all'esterno del territorio individuato come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR, approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicata sul BURL n. 56 del 10 giugno 2021 supplemento n. 2;
5. Gli interventi previsti dal presente articolo non possono prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita così come definite dall'art. 24, comma 1, lettere b) e c) della legge regionale n° 33/1999 e successivo art. 15, comma 1, lettere i) e l) della legge regionale 6 novembre 2019 n. 22 (Testo Unico del Commercio).
6. Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e s.m.i., gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti, nel rispetto del PTPR, approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicata sul BURL n. 56 del 10 giugno 2021 supplemento n. 2, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).
7. La destinazione d'uso originaria è quella risultante nel titolo abilitativo autorizzatorio dell'intervento edilizio. Per gli immobili realizzati in un'epoca

nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia e nel solo caso di assenza di specifiche ed univoche indicazioni riportate nel suddetto titolo edilizio, la destinazione d'uso originaria è quella desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

8. Gli interventi del presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968. Qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici, è consentita la loro monetizzazione. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50% del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti.
9. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche.
10. Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto delle distanze minime previste dallo strumento urbanistico vigente e di 10 metri tra pareti finestrate, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del D.P.R. 380/2001, alle densità fondiaria di cui all'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo Decreto 1444/1968.
11. Per l'attuazione degli interventi previsti dal presente articolo:
 - a) la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti;
 - b) per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula $\text{superficie} = \text{volume}/3,2$ ovvero $\text{volume} = \text{superficie} \times 3,2$. Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche;
 - c) per gli edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata, in relazione allo stato di fatto dell'edificio, mediante perizia giurata o

- relazione asseverata di un tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda;
- d) nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio.
12. Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR, approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicata sul BURL n. 56 del 10 giugno 2021 supplemento n. 2 e nelle zone A e A1 (Art.4.2, paragrafi 1 e 2), sono consentiti interventi diretti per il mutamento di destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso: residenziale (RE), turistico-ricettiva (TR), con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta; produttiva (P), commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1, lettere b) e c), della L.R. n. 33/1999, sostituita dalla L.R. n. 22 del 06/11/2019; direzionale (D);
13. Nelle Zone B (Completamento e Riqualficazione Urbanistica- art. 4.3), sottozona B1(completamento intensivo – art. 4.3 parag. 1) e B2 (riqualificazione urbanistica – art. 4.3 parag. 2) previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso: residenziale (RE), turistico-ricettiva (TR) con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta, produttiva (P), commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1, lettere b) e c), della L.R. n. 33/1999, sostituita dalla L.R. n. 22 del 06/11/2019; direzionale (D).
14. Nelle Zone C (espansione – art. 4.4) sottozona C1 (espansione estensiva – Art. 4.4 parag.1),, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso: residenziale (RE); turistico-ricettiva (TR); produttiva (P); commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1, lettere b) e c), della L.R. n. 33/1999, sostituita dalla L.R. n. 22 del 06/11/2019; direzionale (D);
15. Nelle Zone D (Produttiva – art. 4.5) sottozona D1 (artigianale, industriale – art. 4.5 parag. 1) e sottozona D2 (zona di recupero attivita' artigianali di servizio e commerciali Insedimento Produttivo – art. 4.5 parag. 2), previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso: turistico-ricettiva (TR), produttiva (P); commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1, lettere b) e c), della L.R. n. 33/1999, sostituita dalla L.R. n. 22 del 06/11/2019; direzionale (D).
16. Nelle Zone E (Agricole, art. 4.6) sottozona E1(area agricola con seminativi – art. 4.6 parag. 1) e sottozona E2 (area agricola con impianti arborei – art. 4.6 parag. 2), limitatamente a quanto fatto salvo dalle disposizioni dei precedenti commi 3 e 4 per tali zone, e previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e

ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso: residenziale (RE), turistico-ricettiva (TR), commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1, lettere b) e c), della L.R. n. 33/1999, sostituita dalla L.R. n. 22 del 06/11/2019;

17. Nella Zona F (Servizi e attrezzature di uso pubblico – art. 4.7) sottozona “F1” (servizi per l’istruzione art. 4.7 parag. 1) sottozona F2 (impianti sportivi – art. 4.7 parag. 2), sottozona “F3” (servizi di interesse comune – art. 4.7 parag. 3) ad esclusione della sottozona F4 (localizzazione sito per l’installazione di stazioni radio base per la rete di telecomunicazioni art. 4.7 parag.) previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso: residenziale (RE); turistico-ricettiva (TR); produttiva (P); commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1-lettere b) e c), della L.R. n. 33/1999, sostituita dalla L.R. n. 22 del 6/11/2019; direzionale (D);
18. Nella Zona V verde privato “vp” (art. 4.8 – parag. 2) previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso: residenziale (RE); turistico-ricettiva (TR); produttiva (P); commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1-lettere b) e c), della L.R. n. 33/1999, sostituita dalla L.R. n. 22 del 6/11/2019; direzionale (D);
19. Gli interventi di modifica di destinazione d’uso determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell’area di sedime e delle aree pertinenziali dell’edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto. In conseguenza dell’attuazione degli interventi di cui alla citata legge, i comuni, con cadenza quinquennale, procedono all’aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente.
20. Per quanto non espressamente riportato nel presente articolo si fa riferimento a quanto dettato dagli artt. 1, 4, 7 e 8 della Legge Regionale 7/2017.

Art. 4.12 - Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici) ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 7/2017

1. con l'introduzione del presente articolo si intendono perseguire le finalità indicate alle lettere a), d), e) f), e g) del richiamato articolo 1 comma 1) della Legge Regionale 7/2017 di seguito riportati:
 - a) promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendo forme di co-housing per la condivisione di spazi ed attività;
 - d) aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;
 - e) favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;
 - f) promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici nonché favorire l'effettivo utilizzo agricolo attraverso il riuso o la riqualificazione, anche con la demolizione e la ricostruzione, di fabbricati esistenti utilizzando le tecniche ed i materiali tipici del paesaggio rurale; in tale contesto la Regione incentiva la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole, promuovendo misure volte a disincentivare l'abbandono delle coltivazioni, a sostenere il recupero produttivo, la rigenerazione delle aree agricole dismesse od obsolete, il ricambio generazionale in agricoltura e lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile;
 - g) promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane.
2. In applicazione di quanto previsto dall'art. 5 della Legge Regionale 7/017, sono consentiti, con le specifiche descritte nei commi successivi previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo quali il Permesso di Costruire di cui all'art. 10 del D.P.R. 380/2001, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al permesso di costruire di cui all'art. 23 del D.P.R. 380/2001, il Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, anche con aumento delle unità immobiliari, con la possibilità di realizzare interventi di ampliamento del 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie

3. Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento.
4. Le disposizioni del presente articolo si applicano su tutti gli edifici esistenti, legittimi o legittimati, che ricadano in porzioni di territorio urbanizzate di seguito elencate:
 - a) nelle porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 28 marzo 2000, n. 953, aggiornata al 2016, come insediamento residenziale, insediamento produttivo, zone estrattive, cantieri, discariche e aree verdi urbanizzate;
 - b) nella parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, ossia le zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al d.m. 1444/1968, accordi di programma, d.P.R. 160/2010, varianti approvate ai sensi della l.r. 28/1980.
 - c) nelle porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati, anch'esse corrispondenti alle zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al d.m. 1444/1968, agli accordi di programma, alle varianti di cui al d.P.R. 160/2010 ed alle varianti approvate ai sensi della l.r. 28/1980 per le parti non attuate.
 - d) nelle zone omogenee E di cui al d.m. 1444/1968, ricadenti nelle porzioni di territorio di cui alla lettera a), indipendentemente dalla classificazione del paesaggio di cui alla Tav. A del P.T.P.R. approvato con D.C.R. Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicata sul BURL n. 56 del 10 giugno 2021 supplemento n. 2, per la zona in cui ricade l'edificio.
5. Le disposizioni del presente articolo non possono trovare applicazione:
 - a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
 - b) nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (P.T.P.R.) approvato con D.C.R. Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicata sul BURL n. 56 del 10 giugno 2021 supplemento n. 2, fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni
 - c) nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal P.T.P.R. approvato con D.C.R. Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicata sul BURL n. 56 del 10 giugno 2021 supplemento n. 2.
6. Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e s.m.i., gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti, nel rispetto del P.T.P.R. approvato con D.C.R. Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicata sul BURL n. 56 del 10 giugno 2021 supplemento n. 2, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi

esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).

7. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche.
8. Gli interventi del presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968. Qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici, è consentita la loro monetizzazione. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50% del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti.
9. gli interventi di miglioramento sismico, al fine di poter beneficiare dell'ampliamento di cui al comma 2 dovranno interessare l'intero corpo di fabbrica preesistente, nel rispetto delle vigenti "norme tecniche per le costruzioni", come previsto nella circolare regionale approvata con D.G.R. n. 867/2017 e previa acquisizione, ove prevista, dell'autorizzazione di cui agli art. 93 e 94 del D.P.R. 380/2001;
10. gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni della L.R. n. 6/2008 per le parti della stessa legge che non siano state superate da normative statali sopravvenute. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati da un tecnico abilitato;
11. le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli edifici a destinazione mista purché la destinazione residenziale sia prevalente rispetto alle altre ovvero la superficie lorda a destinazione d'uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50% della superficie lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi, ovviamente, l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale;
12. la premialità consentita nel comma 2, che non potrà superare i 70 (settanta) metri quadrati, viene calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto. Pertanto, nel caso in cui l'edificio interessato dall'intervento sia composto da più unità immobiliari, tale premialità complessiva va ripartita in quote proporzionali alla superficie lorda di ogni unità compresa nell'edificio stesso;
13. è consentita, previa stipula di apposito atto pubblico registrato e trascritto nei pubblici registri, la cessione della quota della suddetta premialità corrispondente ad una unità immobiliare a favore di altre unità immobiliari poste nel medesimo edificio, fermo restando il limite complessivo di 70 (settanta) metri quadrati. Non è consentita la cessione della quota di premialità a favore di unità immobiliari poste in altri edifici;

14. Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano:
 - a. in adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato;
 - b. nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968;
 - c. nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001.
15. Gli ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) nonché dalla L.R. n. 6/2008, del D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28, dai decreti del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 e n. 75 e dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).
16. Per l'attuazione degli interventi previsti dal presente articolo:
 - a) la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti;
 - b) per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula $\text{superficie} = \text{volume}/3,2$ ovvero $\text{volume} = \text{superficie} \times 3,2$. Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche;
 - c) per gli edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata, in relazione allo stato di fatto dell'edificio, mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda;
 - d) nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio.
17. Le premialità derivanti dall'applicazione della presente normativa si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.
18. Per quanto non espressamente riportato nel presente articolo si fa riferimento a quanto dettato dagli artt. 1, 5, 7 e 8 della Legge Regionale 7/2017 e alle Circolari e Linee Guida Regionali approvate con D.G.R. n. 867/2017 e con Determinazione n. G18248 del 20/12/2019.

TITOLO V°

RISPETTI

Art. 5.1 - Rispetto alla viabilità al di fuori dei nuclei residenziali e produttivi

Le fasce di rispetto stradale, relative alle strade esistenti, determinano la distanza minima da osservarsi nella edificazione, pertanto nessun nuovo edificio può essere costruito in tali aree e quelli esistenti se demoliti non possono essere ricostruiti; in tale fascia di rispetto sono possibili solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e, nel rispetto di quanto disposto dall' art. 5, comma 4 della Legge Regionale 17/03/2003 n. 8, <<Gli edifici esistenti in zona agricola ubicati entro le aree di rispetto stradale in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzate quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento>>.

Nelle fasce di rispetto stradale sono realizzabili, nei limiti di quanto prescritto dal vigente Codice della strada:

- volumi al servizio della stessa viabilità;
- la sosta attrezzata dei pedoni ed il parcheggio di automezzi;
- chioschi mobili;
- attrezzature per la distribuzione di carburante con annessi servizi per un massimo di mq 250 di SUL.

In tutto il territorio comunale al di fuori delle aree urbane, fatte salve eventuali maggiori distanze indicate sugli elaborati grafici di P.R.G., si debbono osservare le prescrizioni dettate dall'art. 24 del D.P.R. 16/09/1996 n. 610 – Regolamento di attuazione del Codice della strada:

<<1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m. 2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: a) 60 m per le strade di tipo A; b) 40 m per le strade di tipo B; c) 30 m per le strade di tipo C; d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art. 3, comma 1, n. 52 del codice; e) 10 m per le "strade vicinali" di tipo F. 3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti

urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: a) 30 m per le strade di tipo A; b) 20 m per le strade di tipo B; c) 10 m per le strade di tipo C. 4. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a: a) 5 m per le strade di tipo A, B; b) 3 m per le strade di tipo C, F. 5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione. 6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m. 7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo. 8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantaggioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.>>; 9. Le prescrizioni contenute nei commi 1 ed 8 non si applicano alle opere e colture preesistenti.

Le recinzioni delimitanti aree private, lungo le strade di cui al comma 5., art. 26, del D.P.R. 16/12/1992 n. 485, dovranno essere poste in allineamento con il limite della zona di rispetto stradale, ovvero a titolo precario possono essere arretrate ad una distanza minima di m. 1,50 rispetto all'asse del fossetto laterale alla strada ovvero, di mt. 1,90 dal ciglio della strada esistente o di progetto.

Gli accessi carrabili devono avere un invito di dimensioni minime pari a m. 5,00 di larghezza x 4,50 di profondità.

I Permessi di Costruire ad edificare che comportino aperture di nuovi accessi su strade statali e provinciali possono essere rilasciate soltanto se sia stata ottenuta preventivamente l'autorizzazione alla apertura dei nuovi accessi da parte dell'ente interessato.

Tutte le autorizzazioni dovranno essere di volta in volta verificate con le prescrizioni del Nuovo codice della strada.

Art. 5.2 - Distanze minime dalle strade e dalle aree pubbliche nei nuclei residenziali e produttivi

Nelle zone B e C individuate dalle Tavv. 6 e 7 (scala 1:5.000 e 1:2.000), le distanze minime degli edifici dal filo stradale esistente o di progetto, non possono essere inferiori a:

- 8 ml. per strade di larghezza inferiore a ml. 5 e per la viabilità minore a fondo cieco;
- 10 ml. per strade di larghezza compresa tra ml. 5 e ml. 7;
- 15 ml. per strade di larghezza superiore a ml. 7.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al presente articolo nel caso di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico esecutivo, mentre gli ampliamenti ammessi dovranno svilupparsi interamente sul retro.

Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia di distanze dettate in attuazione della legge 2 febbraio 1974 n. 64 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 5.3 - Distanze minime dai confini di proprietà e di zona

All'esterno delle aree dei centri storici negli interventi di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di ampliamento e di sopraelevazione maggiori di cm. 50, la distanza minima dai confini di proprietà e di zona è pari alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo assoluto di ml. 5,00; valgono comunque le prescrizioni di zona.

E' consentita la costruzione a confine, se trattasi di pareti non finestrate, previo accordo documentato con il confinante, o se preesiste parete a confine non finestrata.

Eventuali distanze maggiori sono fissate per le singole tipologie di manufatti nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione negli articoli relativi.

Art. 5.4 - Distanze minime tra fabbricati

All'esterno delle aree dei centri storici negli interventi di demolizione e ricostruzione, nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00.

Nelle demolizioni e ricostruzioni e nelle nuove costruzioni, qualora esistano nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno rispettare solo la distanza minima fra pareti finestrate pari a ml. 10,00.

Eventuali distanze maggiori sono fissate per le singole tipologie di manufatti nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione negli articoli relativi.

Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia di distanze dettate in attuazione della legge 2 febbraio 1974 n. 64 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 5.5 - Rispetto alle condotte idriche e ai collettori principali

Le nuove costruzioni dovranno rispettare le seguenti distanze orizzontali dall'asse delle condotte e dai collettori principali, ove questi non corrano entro le sedi viarie esistenti o previste:

- da condotte idriche = ml. 1,50
- da gas metano = ml. 2,00
- da collettori fognanti = ml. 3,00
- da elettrodotti interrati = ml. 2,00
- da elettrodotti aerei = ml. $3 \times 0,010 \text{ Kv}^*/\text{ml. } 1,5 \times 0,006 \text{ Kv}^{**} \text{ }^1$

(*)(**) D.M. 21.03.1988

Art. 5.6 - Rispetto all'abitato nelle aree agricole

In tali aree la nuova edificazione viene regolata dalle disposizioni di cui alla L.R. 22/12/1999 n. 38 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché alla L.R. 17/03/2003 n. 8, nel rispetto delle attività produttive agricole e dell'ambiente naturale esistente.

In tali aree vige la Regolamentazione di cui all'elaborato **Carta Utilizzazione dei Suoli** e relative **Relazioni**, come riportato nell'Art. 4.6 – Zona E – Agricola.

Art. 5.7 - Rispetto alle opere di presa

Il rispetto a pozzi e sorgenti di captazione d'acqua di acquedotti pubblici agisce per un raggio di m. 200. In tali aree non sarà ammessa alcuna nuova edificazione.

Art. 5.8 - Alberatura di arredo

Nei nuovi interventi di ogni destinazione si dovrà avere una piantumazione anche nelle aree private pari ad almeno un'essenza autoctona ogni 25 mq. di superficie libera a cui è subordinato il rilascio del Permesso di Costruire.

I filari di querce, delle alberature stradali e degli elementi puntuali dovranno essere rispettati.

Riguardo a tutte le zone produttive e servizi è obbligatoria la piantumazione con alberature di alto fusto con vegetazione autoctone, del diametro minimo di cm. 10, poste a interasse di ml. 5,00 lungo tutti i confini di proprietà per una fascia della larghezza minima di 3 ml..

Art. 5.9 - Recinzioni e coloritura dei fabbricati

Tutte le recinzioni e la coloritura dei fabbricati dovranno essere sottoposte al vaglio dell'Ufficio Tecnico comunale.

¹ la distanza calcolata per le linee elettriche principali è la seguente:

20 KV = ml
40 KV = ml
60 KV = ml
150 KV = ml

TITOLO VI°

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 6.1 – Cave

In tutto il territorio comunale non sono ammesse cave estrattive.

Art. 6.2 – Miniere

Regolamentate dalle Normative statali e regionali, sono consentite le attività di estrazioni petrolifere, già esistenti in località *Petroglie – San Silvestro*.

Gli impianti di estrazione dovranno essere recintati con l'utilizzo di materiali lignei o con tubolari metallici e rete metallica; è fatto divieto di utilizzare strutture murarie.

Eventuali depositi dovranno essere realizzati rispettando l'esistente habitat naturale ed ogni aspetto paesaggistico del luogo; dovranno avere carattere temporaneo e si utilizzeranno materiali e strutture in legno, con eventuale ausilio di rete metallica.

Le coperture dovranno essere in coppi di laterizio; è vietato l'utilizzo di lamiere metalliche, sia per strutture di copertura che per tamponature perimetrali.

Art. 6.3 – Serre

La *Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre* è regolamentata dalla L. R. 12/08/1996 n. 34.

E' considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale, mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità per le colture ortofloricole e per la preparazione di materiali di moltiplicazione delle piante.

Per la realizzazione delle serre sono consentite solo opere murarie strettamente necessarie alla installazione di detti impianti, non emergenti da terra per più di 50 centimetri.

Le chiusure laterali e la copertura degli impianti serricoli dovranno essere realizzate con elementi amovibili, trasparenti ovvero opachi, ancorati al basamento e tali da perdere la loro funzione se asportati.

Art. 6.4 – Depositi a cielo aperto

Si definiscono depositi di materiali a cielo aperto gli spazi destinati al deposito di materiale e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci, con o senza vendita (roulotte, motorcaravan, autoveicoli nuovi ed usati, materiali vari), con

esclusione delle discariche regolate da specifica normativa (DPR n. 915/1982, deposito di carcasse auto, ferrivecchi).

Tali interventi, se non esclusi nelle destinazioni di zona di P.R.G., sono sottoposti a Permesso di Costruire.

Art. 6.5 – Demolizioni

La demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto.

La ricostruzione sullo stesso sedime o in sedime diverso dal preesistente equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione.

Gli interventi di demolizione sono sottoposti a Permesso di Costruire.

Le demolizioni di opere abusive ordinate dal Responsabile del Servizio competente non sono soggette a Permesso.

Art. 6.6 – Interventi relativi al verde, ai parchi, ai giardini

Gli interventi relativi al verde, ai parchi, ai giardini, quando costituiscono intervento autonomo e comportano una modificazione al disegno ed alla struttura dell'impianto tipologico, sono soggetti a Permesso.

Quando gli interventi costituiscono, invece, parte integrante di una più complessa opera edilizia ne seguono l'iter.

Art. 6.7 – Interventi per opere provvisorie

Sono manufatti provvisori, non infissi al suolo e facilmente asportabili, quelli necessari per far fronte ad esigenze stagionali e transitorie (ad esempio coperture con strutture pressostatiche, strutture espositive e altro) e la durata della cui utilizzazione sia predeterminata mediante atto d'obbligo.

Tali interventi sono soggetti a Permesso di Costruire, nella quale sarà espressamente indicata la scadenza dello stesso.

Il soggetto autorizzato a installare il manufatto provvisorio, previo deposito di cauzione stabilito dall'Amministrazione comunale, è tenuto a rimuovere lo stesso e a ripristinare l'area interessata entro 15 giorni successivi alla scadenza del Permesso; in caso di mancata rimozione e rimessa in pristino, il Responsabile del Servizio competente provvede direttamente in danno dell'inadempiente e ne ordina l'immediata rimozione e demolizione.

Art. 6.8 – Aree a rischio elettromagnetico

Sono le aree comprese all'interno dei limiti di rispetto degli elettrodotti in ordine alle disposizioni del D.P.C.M. del 23/04/92.

All'interno di tali aree non sono ammesse nuove costruzioni.

Negli interventi urbanistici preventivi le aree in questione potranno essere destinate ad usi che non comportino tempi di permanenza prolungati delle persone, quali parcheggi, viabilità, aree verdi di rispetto o complementari alla viabilità, verde privato, con esclusione di aree a verde attrezzato per il gioco e lo sport.

Nel caso di interventi su edifici esistenti, compresi anche parzialmente all'interno delle aree di rispetto, dovrà essere preventivamente consultata l'ARPA Lazio per verificare ai sensi delle normative vigenti la tollerabilità dei livelli di esposizione ai campi elettrici e magnetici.

Art. 6.9 – Piste ciclopedonali, itinerari museali e cicloturistici, percorsi escursionistici, sentieri ginnici

Le piste ciclopedonali, gli itinerari mussali e cicloturistici, i percorsi escursionistici ed i sentieri ginnici sono percorsi che consentono una migliore accessibilità alle attrezzature pubbliche, ai beni naturalistici ed ambientali nonché il collegamento tra le componenti del sistema insediativo e tra questi e l'area agricola: sono generalmente consentiti; è fatto divieto alla loro occlusione parziale o totale in assenza di un progetto esecutivo predisposto dal Comune al fine di conseguire la pubblica utilità.

In particolare, le piste ciclopedonali di nuova realizzazione, devono avere larghezza minima di mt. 1,80; devono essere separate dalla carreggiata per autoveicoli mediante siepi o sfalsamento di livello; la pavimentazione deve essere in materiale idoneo, con superficie regolare, non sdruciolevole: possono essere sistemate con terra, selciato, ciottolato, macadam, comunque con tipologie di tipo *ecologico*; è vietata l'asfaltatura e l'utilizzo di bitume. Per la loro progettazione e realizzazione si dovrà tenere conto delle direttive e dei criteri regolamentati dall'art. 75 del D.M.n. 156 del 22/04/1990.

Per le *Aree di particolare interesse paesaggistico ed ambientale soggette a Tutela* riportate nell'art. 4.5 delle presenti norme, nonché per le aree soggette a *Piano Paesistico*, valgono le prescrizioni riportate nei rispettivi articoli.

Le eventuali recinzioni, sui lati, devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno ed altro) o con reti metalliche mascherate da vegetazione arbustiva;

Vanno conservate le alberature esistenti, eventualmente integrate con inserimento di essenze locali.

Ai margini di tali percorsi possono essere ricavati punti di sosta e di belvedere opportunamente attrezzati;

Vanno convenientemente salvaguardate le opere storiche, archeologiche, muri a secco, attraversamenti o chiavi, capitelli, etc., eventualmente esistenti.

La sezione del tracciato, di massima, deve essere mantenuta nella dimensione e con le pendenze attuali.

Art. 6.10 - Edicole

Per edicola si intende ogni manufatto adibito prevalentemente alla vendita di quotidiani e periodici posto sul territorio comunale e privo di ancoraggi a terra, con esclusione di quelli relativi a cavi telefonici, cavi elettrici ed eventuali collegamenti con le tubature fognarie.

Per l'installazione delle edicole di cui al comma precedente non è fatto obbligo di servizi igienici, anche chimici, considerato il fatto che tali edicole sono praticabili solo dagli operatori addetti alla vendita.

Ferme restando le prescrizioni ed i divieti previsti dal D.Lgs. 30/04/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modificazioni ed integrazioni, si indicano di seguito le disposizioni da rispettare per l'installazione delle edicole, come regolamentate dalla L. R. 30/07/2002 n. 28:

- a) la superficie massima concedibile non deve superare i 30 mq. ovvero i 24 mq. limitatamente alle edicole che ricadono nel Centro Storico, definito ai sensi dell'art. 60 della L.R. 22/12/1999 n. 38, da realizzare secondo tipologie compatibili con le caratteristiche dello stesso;
- b) l'altezza, misurata all'interno delle edicole, non deve superare i ml. 2,70.

L'installazione delle edicole come descritte nei commi precedenti, è soggetta a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).

Resta l'obbligo del Permesso per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Art. 6.11 – Portici annessi a fabbricati residenziali o ad attività del terziario

Possono essere realizzati portici annessi a residenze o ad attività del terziario, ad esclusione delle attività produttive di cui alle Zone D, nella misura massima di superficie pari al 25% della SC relativa.

TITOLO VII°

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 7.1 – Decadenza di norme in contrasto con il P.R.G.

Le norme regolamentari in contrasto con le prescrizioni e norme del P.R.G. sono sostituite dalle presenti norme.

Art. 7.2 – Concessioni in contrasto con il P.R.G.

Le Concessioni Edilizie e/o i Permessi di Costruire rilasciati anteriormente alla data di approvazione del P.R.G. mantengono la loro validità se i relativi lavori siano effettivamente iniziati.

Varianti essenziali a tali Concessioni e/o Permessi dovranno conformarsi alle prescrizioni del presente P.R.G..

Art. 7.3 – Piani particolareggiati, Convenzioni fatti salvi

I Piani Particolareggiati già approvati nonché Convenzioni già adottati ed in essere, rimangono in vigore a tutti gli effetti. In tale periodo l'attuazione del Piano Particolareggiato avviene in base alle norme, indici e parametri vigenti alla data di adozione del Piano Particolareggiato stesso.

In caso di Varianti ai suddetti piani attuativi, tali Varianti dovranno conformarsi alle prescrizioni del presente P.R.G..

Art. 7.4 – Edifici in contrasto con le destinazioni del PRG e relative NTA

Per i fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.R.G., sono autorizzati i soli lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia e restauri; estendono comunque, sul terreno di proprietà, un vincolo di densità fondiaria pari alla potenziale utilizzazione massima dello stesso edificio per l'uso consentito dal P.R.G.

In caso di richiesta di altri interventi edilizi questi saranno soggetti alle norme e prescrizioni del P.R.G.

TITOLO VIII°

SANATORIA DI OPERE ABUSIVE

Art. 8.1 – Normativa per gli edifici o parti di essi in relazione alle disposizioni di cui alla

Legge n. 47/1985, Legge n. 724/1994, Legge n. 326/2003, L. R. n. 28/1980 e L. R. n. 12/2004

Per le opere oggetto di *sanatoria edilizia* valgono le disposizioni di cui alla Legge n. 47/1985, Legge n. 724/1994, Legge n. 326/2003, L. R. n. 28/1980 e L. R. n. 12/2004.

Gli immobili esistenti nel territorio comunale non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione ovvero, la legittimazione ottenuta mediante *condono edilizio* definito secondo le procedure della Legge n. 47/1985, Legge n. 724/1994, Legge n. 326/2003, L. R. n. 28/1980 e L. R. n. 12/2004.

Le volumetrie sanabili sono quelle risultanti dal rilevamento del comune o, ove in contrasto, dalle istanze di sanatoria presentate ai sensi della suddetta Legge n. 47/1985, Legge n. 724/1994 e L. R. n. 12/2004.

Alle costruzioni abusive o parzialmente abusive non suscettibili di condono edilizio ai sensi delle disposizioni vigenti di cui sopra, anche se conformi al presente strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al Capo I della Legge n. 47/1985 e al Capo IV del T. U. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

E' ammessa la deroga del lotto minimo per le costruzioni realizzate anteriormente alla data fissata, ai fini dell'ammissibilità del condono stesso, dalla Legge n. 47/1985, Legge n. 724/1994 e L. R. n. 12/2004; la deroga deve essere esercitata una volta tanto e non oltre il termine di un anno dalla pubblicazione sul B.U.R.L. del provvedimento di approvazione del presente strumento urbanistico.

Non sono ammessi ampliamenti alle costruzioni legittimate, o sanabili, dalla Legge n. 47/1985, Legge n. 724/1994 e L. R. n. 12/2004 se non per il completamento funzionale del fabbricato ed al solo scopo di assicurare la dotazione di servizi igienici o il raggiungimento degli standards abitativi stabiliti dalle Leggi vigenti.

Sono fatti salvi, in ogni caso, i vincoli di qualsiasi natura esistenti sul territorio in forza di Leggi o provvedimenti nazionali e regionali; *il rilascio del Permesso in sanatoria è subordinato all'acquisizione del parere favorevole degli Enti preposti ai vari vincoli ove esistenti.*

TITOLO IX°

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 9.1 – Norme riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi, nonché le opere di ristrutturazione, manutenzione e restauro, sono eseguite in conformità della normativa vigente per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati, in particolare deve farsi riferimento alla Legge n. 13/1989, Legge n. 62/1989, D.M. n. 236/1989, D.P.R. n. 503/1996 e T.U. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

USI CIVICI

Art. 9.2 – Aree di demanio e private gravate da usi civici

Alcune aree, tutte ricadenti nel Bosco demaniale Macchia Grande, risultano appartenere al demanio civico; tali aree non sono interessate da proposte di zonizzazione a carattere edificatorio.

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

- a) le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un comune o di una frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti;*
- b) le terre possedute da comuni o frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;*
- c) le terre possedute a qualunque titolo da università ed associazioni agrarie comunque denominate;*
- d) le terre pervenute agli enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento do promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10/06/1927 n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisito ai sensi dell'art. 22 della citata legge 1766/27;*
- e) le terre pervenute agli enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;*
- f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27.*

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

Qualora, ai fini di un ordinario sviluppo urbanistico del comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della legge n. 1766 del 16/06/1927.

Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di concessione edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'articolo 8 della legge regionale n. 6 del 27/01/2005.

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005.

Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n. 1766 del 16/06/1927, ovvero art. 4 della Legge Regionale n. 6 del 27/01/2005.

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