



PROVINCIA DI LATINA



COMUNE DI SONNINO



Progettazione Urbanistica

Prof. Arch. Pier Paolo Balbo di Vinadio

Dott.ssa Dominique Meligrana

Indagini Geologiche

Prof. Geol. Vittorio Amadio Guidi

Indagini Vegetazionali

Agr.Dott. Camillo Davide Politi

Agr. Fernando Iacovacci

Dott. Agr. Alberto Bono

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Arch. Francesco Rocca

Sindaco

Gianni Carroccia

Assessore all'Urbanistica

Dott. Gianni Celani

Responsabile del Procedimento

Arch. Donatello Cardarelli

VARIANTE GENERALE AL PRG VIGENTE

c NTA	titolo elab. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE																		
scala:	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3" data-bbox="379 1975 1391 2022">AGGIORNAMENTI</th> <th data-bbox="1391 1975 1514 2022"></th> </tr> <tr> <th data-bbox="379 2022 459 2069">n°</th> <th data-bbox="459 2022 1391 2069">DESCRIZIONE</th> <th colspan="2" data-bbox="1391 2022 1514 2069">data:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="379 2069 459 2116"></td> <td data-bbox="459 2069 1391 2116"></td> <td colspan="2" data-bbox="1391 2069 1514 2116"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="379 2116 459 2136"></td> <td data-bbox="459 2116 1391 2136"></td> <td colspan="2" data-bbox="1391 2116 1514 2136"></td> </tr> </tbody> </table>			AGGIORNAMENTI				n°	DESCRIZIONE	data:									
AGGIORNAMENTI																			
n°	DESCRIZIONE	data:																	

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI definizioni e norme di rinvio	5
<i>Capo 1 Oggetto ed elaborati del piano</i>	<i>5</i>
ART.1 – Oggetto e applicazione del P.R.G.....	5
<i>Capo 2 attuazione del piano – struttura modalità e strumenti.....</i>	<i>8</i>
ART.2 – Attuazione P.R.G. – Norme generali	8
<i>Capo 3 Parametri e classificazioni.....</i>	<i>9</i>
ART.3 – Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi	9
ART. 4 Applicazione dei parametri urbanistici (If e Uf)	16
ART.5 – Intervento Urbanistico Preventivo	17
ART.6 – Intervento edilizio diretto.....	17
ART. 7 – Destinazione d’uso definita	17
ART.8 – Dotazione degli Standard di spazi pubblici	17
Art. 8.1 . Urbanizzazione primaria	17
Art. 8.2. Urbanizzazione secondaria	18
Art. 8.3. Dotazione parcheggi pubblici.....	18
ART. 9 - Categorie di intervento.....	18
ART. 10 Classificazione delle Destinazioni d’uso.....	19
TITOLO 2 – SISTEMA INSEDIATIVO – disciplina del territorio urbanizzato e urbanizzabile	21
<i>Capo 4 - componenti del sistema insediativo.....</i>	<i>21</i>
ART. 11 Ripartizione del territorio in zone territoriali omogenee	21
ART. 12 Zona A - Centro Storico.....	22
ART. 13 Zona B di Completamento	22
ART. 13.1 Sottozona B1 Completamento Saturo	23
ART. 13.2 Sottozona B2 Completamento.....	26
ART. 14 C1 Espansione aree centro abitato	29
ART. 15 C2 Espansione aree periferiche e frazioni	29
ART. 16 D1 Attività artigianali e commerciali	30
ART. 17 D2 Attività industriali.....	30
ART. 18 Case sparse	31
ART.19 – Aree Agricole (E)	32
ART. 19.1 Sottozona E1 Agricola normale.....	34

ART. 19.2 Sottozona E2 Agricola con valore paesistico	35
ART. 19.3 Sottozona E3 Agricola con elevato valore paesaggistico e di protezione	36
ART. 20 Zone agricole gravate da usi civici	37
ART. 21 Zona F1 - Attrezzature e servizi pubblici di livello urbano	38
ART. 22 Zona F2 - Attrezzature e Servizi pubblici locali, per l'istruzione o altra funzione	39
ART. 23 zona SSS servizi socio-sanitari privati	40
ART. 24 zona SP servizi privati esistenti a funzione collettiva.....	40
ART. 25 Zona PM parcheggi pubblici e autorimesse multipiano	40
ART. 26 Zona G1 Parchi pubblici e Aree verdi locali	40
ART. 27 Zona G2 - Aree verdi pubbliche - attrezzature sportive.....	41
ART. 28 Zona G3 - Area verde privato - attrezzature sportive	41
ART. 29 Zona G4 – Fasce di tutela ecologica – siepi, filari arborei e arbustivi	41
ART. 30 Zona G5 – verde stradale e di arredo urbano.....	41
Art. 31 Zona G6 – Vegetazione ripariale	41
Art. 32 Zona AB- aree boscate	41
TITOLO 3 - INFRASTRUTTURE, IMPIANTI E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	42
<i>Capo 5 viabilità e mobilità</i>	<i>42</i>
Art. 33 – ferrovia	42
Art. 34– Sistema viario e trasporto pubblico	42
Art. 35 – Mobilità lenta	43
<i>Capo 6 dotazione impiantistica.....</i>	<i>43</i>
Infrastrutture tecnologiche.....	43
Le fasce di rispetto dagli elettrodotti.....	44
TITOLO 4– SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO- TUTELE	44
<i>Capo 7 Tutele e vincoli</i>	<i>44</i>
Art. 36 Tutele e vincoli	44
<i>Capo 8 tutele del patrimonio storico e paesaggistico</i>	<i>46</i>
Art. 37 Beni di interesse storico e architettonico	46
Art. 38 Disciplina e Unità del paesaggio.....	46
<i>Capo 9 tutele ambientali.....</i>	<i>47</i>
Art. 39 Rete ecologica locale.....	47
Art. 40 Normativa geologica	47
Art 41 La riqualificazione della montagna e delle aree rurali	47
Art. 42 Difesa del Suolo.....	48
Art. 43 Risorse idriche Consumi d'acqua	48

<i>Capo 10 norme procedurali</i>	49
Art. 44 Programma integrato.....	49
Art. 44.1 Modalità attuative Programma integrato.....	49
Art. 45 Aree di Riserva	50
Art. 46 Premialità e compensazioni	51
Art. 47 Acquisizione di aree per standard urbanistici ex DM 1444/1968	51
Art. 48 Interventi di bioedilizia, bioagricoltura e premialità	52
Art. 49 Aree a rischio Geomorfologico e Idraulico.....	52
Art. 50 Piano di recupero dei Nuclei Abusivi (L.R. 28/80 e s.m.i.).....	53
Art. 51 Piano di recupero ambientale.....	53

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI definizioni e norme di rinvio

Capo 1 Oggetto ed elaborati del piano

ART.1 – Oggetto e applicazione del P.R.G.

Ai sensi delle vigenti leggi in materia urbanistica ed edilizia, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme, che sono parte integrante del Regolamento Edilizio comunale.

1. Tutto il territorio comunale è disciplinato dal piano regolatore generale, ai sensi della vigente legislazione urbanistica
2. Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggette alle leggi vigenti ed alla disciplina delle presenti norme
3. Il P.R.G. disciplina:
 - la destinazione d'uso del suolo;
 - il cambio di destinazione di uso dei fabbricati o di loro parti;
 - gli interventi di trasformazione edilizia;
 - gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - gli interventi di ampliamento;
 - gli interventi di demolizione;
 - gli strumenti urbanistici;
 - le tipologie edilizie;
 - la realizzazione di infrastrutture;
 - la realizzazione di qualsiasi opera che comunque comporti una modificazione del territorio che ecceda le normali operazioni colturali condotte a fini produttivi agricoli;
 - la tutela dei beni culturali ed ambientali;
4. Il P.R.G. indica:
 - gli indici di fabbricabilità;
 - la localizzazione delle attrezzature pubbliche;
 - la localizzazione delle infrastrutture varie;
 - la localizzazione dei servizi;
 - la localizzazione delle opere di urbanizzazione.
5. Le presenti norme integrano le indicazioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano.

6. Elenco degli ELABORATI della VARIANTE GENERALE AL PRG DI SONNINO (LT)

RELAZIONI:

- REL.GEN. Relazione Generale
- REL.GEO. Relazione Geologica
- REL.VEG. Relazione Vegetazionale
- VAS Rapporto Ambientale
- SNT-VAS Sintesi non Tecnica

NORMATIVA:

NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATI DI INQUADRAMENTO E PIANI SOVRAORDINATI:

ELAB. 1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

ELAB. 1.1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE: SISTEMA INSEDIATIVO scala 1: 80.000

ELAB. 1.1.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE: SISTEMA INFRASTRUTTURALE scala 1: 80.000

ELAB. 1.1.3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE: SISTEMA AMBIENTALE scala 1: 50.000

ELAB. 1.2 PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE

ELAB. 1.2.1 PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE – STRALCIO TAVOLA A scala 1: 25.000

ELAB. 1.2.2 PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE – STRALCIO TAVOLA B scala 1: 25.000

ELAB. 1. 2.3 PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE – STRALCIO TAVOLA C scala 1: 25.000

ELAB. 1. 2.4 PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE – STRALCIO TAVOLA D scala 1: 25.000

ELAB. 1.3 PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE

ELAB. 1.3.1 PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE: STRALCIO RETE ECOLOGICA E AMBITI DI PAESAGGIO – scala 1: 50.000

ELAB. 1.3.2 PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE STRALCIO GENERALE: SINTESI PREVISIONALE ASSETTO DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE E - FERROVIARIE – scala 1: 50.000

ELAB. 1.3.3 PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE: STRALCIO STRATIFICAZIONE STORICA DEGLI INSEDIAMENTI – scala 1: 25.000

ELAB. 1.3.4 PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE: SINTESI TUTELA DEI BENI PUNTUALI LINEARI E AREALI DI INTERESSE STORICO E TUTELA DEI BENI ARCHEOLOGICI – scala 1: 25.000

ELAB. 1.4 PIANO STRALCIO ASSETTO IDRO GEOLOGICO – scala 1: 25.000

INDAGINI VEGETAZIONALI

ELAB. 2 INDAGINI VEGETAZIONALI

ELAB. 2.1 CARTA DELL'USO DEL SUOLO scala 1: 10.000

ELAB. 2.2 CARTA FISIONOMICA DELLA VEGETAZIONE scala 1: 10.000

ELAB. 2.3 CARTA CAPACITA' DEI SUOLI scala 1: 10.000

ELAB. 2.4 CARTA DEI CONI OTTICI scala 1: 25.000

ELAB. 2.5 CARTA AMBIENTI NATURALI E SEMINATURALI scala 1: 10.000

INDAGINI GEOLOGICHE

ELAB. 3 INDAGINI GEOLOGICHE

ELAB. 3.1 CARTA GEOLOGICA scala 1: 25.000

ELAB. 3.2 CARTA GEOMORFOLOGICA scala 1: 20.000

ELAB. 3.3 CARTA LITOLOGICA scala 1: 20.000

ELAB. 3.4 CARTA IDROGEOLOGICA scala 1: 20.000

ELAB. 3.5 SISMICA scala 1: 20.000

ANALISI TERRITORIO COMUNALE

ELAB. 4.1 SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURALE – ANALISI DELLE CRITICITA' STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE scala 1: 15.000

ELAB. 4.2 AMBITI DI RILEVAZIONE -E VINCOLI

ELAB. 4.2.1 AMBITI DI RILEVAZIONE - E VINCOLI TAV. B PTPR SCALA TERRITORIALE scala 1: 20.000

ELAB. 4.2.2 AMBITI DI RILEVAZIONE - E VINCOLI TAV. B PTPR SCALA URBANA scala 1: 10.000

ELAB. 4.2.3 AMBITI DI RILEVAZIONE - PER DESTINAZIONE D'USO SCALA TERRITORIALE scala 1: 20.000

ELAB. 4.2.4 AMBITI DI RILEVAZIONE - PER DESTINAZIONE D'USO E CONSISTENZA EDILIZIA SCALA URBANA scala 1: 10.000

ELAB. 4.2.5 AMBITI DI RILEVAZIONE - EDIFICI PER NUMERO DI PIANI SU BASE CATASTALE scala 1: 20.000

ELAB. 4.3 CENSIMENTO CONDONI EDILIZI scala 1: 10.000

ELAB. 4.4 SISTEMA AMBIENTALE E ANALISI DELLE CRITICITA' scala 1: 15.000

ANALISI DEL PRG VIGENTE

ELAB. 5 ANALISI PRG VIGENTE

ELAB. 5.1 PRG VIGENTE - DISCIPLINA URBANISTICA – scala 1: 20.000

ELAB. 5.2 PRG VIGENTE - AREE A STANDARD PREVISTE – scala 1: 20.000

ELAB. 5.3 PRG VIGENTE - DETERMINAZIONE DEFICIT STANDARD – scala 1: 10.000

ELAB. 5.4 CENSIMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – scala 1: 20.000

ELAB. 5.5 SOVRAPPPOSIZIONE TRA PRG VIGENTE E PTPR TAV. B – scala 1: 15.000

PIANIFICAZIONE COMUNALE

SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURALE (ipotesi di assetto del territorio urbanizzato e non urbanizzato)

ELAB. 5.6 NUOVA ZONIZZAZIONE TERRITORIO COMUNALE scala 1: 15.000

ELAB. 5.6.1 NUOVA ZONIZZAZIONE SONNINO CENTRO scala 1: 5.000

ELAB. 5.6.2 NUOVA ZONIZZAZIONE SONNINO SCALO scala 1: 5.000

ELAB. 5.6.3 NUOVA ZONIZZAZIONE SONNINO FRASSO scala 1: 5.000

ELAB. 5.6.4 NUOVA ZONIZZAZIONE SONNINO CAPOCROCE scala 1: 5.000

ELAB. 5.6.5 NUOVA ZONIZZAZIONE SONNINO NUCLEI SPARSI scala 1: 5.000

SISTEMA AMBIENTALE

ELAB. 5.7 SOVRAPPPOSIZIONE NUOVE PREVISIONI VARIANTE AL PRG E PTPR – scala 1: 15.000

ELAB. 5.7.1 SOVRAPPPOSIZIONE PTPR - TAV A - E NUOVA ZONIZZAZIONE TERRITORIO COMUNALE

ELAB. 5.7.2 SOVRAPPPOSIZIONE PTPR - TAV B - E NUOVA ZONIZZAZIONE TERRITORIO COMUNALE

ELAB. 5.7.3 SOVRAPPPOSIZIONE PTPR - TAV C - E NUOVA ZONIZZAZIONE TERRITORIO COMUNALE

ELAB. 5.7.4 SOVRAPPPOSIZIONE PTPR - TAV D - E NUOVA ZONIZZAZIONE TERRITORIO COMUNALE

ELAB. 5.8 CARTA DELLE INVARIANTI AMBIENTALI scala 1: 20.000

ELAB. 5.10 RETE ECOLOGICA TERRITORIO COMUNALE scala 1: 20.000

INDAGINI DI DETTAGLIO DELLA MICROZONAZIONE SISMICA

ELAB.6.1 SOVRAPPPOSIZIONE MICROZONAZIONE SISMICA

ELAB.6.1.1 SOVRAPPPOSIZIONE MICROZONAZIONE SISMICA E VARIANTE PROPOSTA AL PRG VIGENTE

ELAB.6.1.2 SOVRAPPPOSIZIONE MICROZONAZIONE SISMICA E VARIANTE PROPOSTA AL PRG VIGENTE

ELAB.6.2.1 SOVRAPPPOSIZIONE MICROZONAZIONE SISMICA - AREE INSTABILI - E NUOVA

ZONIZZAZIONE TERRITORIO COMUNALE

ELAB.6.2.2 SOVRAPPPOSIZIONE MICROZONAZIONE SISMICA - AREE INSTABILI - E NUOVA

ZONIZZAZIONE TERRITORIO COMUNALE

ELAB. 5.9 SOVRAPPPOSIZIONE PREVISIONI VARIANTE E CLASSI DI TRASFORMABILITÀ GEOLOGICHE scala 1: 15.000

ELABORATI ALLEGATI ALLA VAS:

ACU-PRG : PIANO ZONIZZAZIONE ACUSTICA E VARIANTE PRG PROPOSTA AL PRG VIGENTE

FOG-PRG : RETE FOGNARIA E VARIANTE PROPOSTA AL PRG VIGENTE

ELE-PRG : RETE ELETTRODOTTI E VARIANTE PROPOSTA AL PRG VIGENTE

DIM-PRG :INDIVIDUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI E DEI SERVIZI PREVISTI DALLA VARIANTE AL PRG VIGENTE

PAI-PRG : PAI “PIANO AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PER DISSESTO IDROGEOLOGICO” E VARIANTE PROPOSTA AL PRG VIGENTE

Capo 2 attuazione del piano – struttura modalità e strumenti

ART.2 – Attuazione P.R.G. – Norme generali

Il P.R.G. si attua attraverso due modi: per intervento diretto o per intervento indiretto secondo quanto stabilito delle presenti Norme:

1.- intervento urbanistico attuativo (indiretto), subordinati all’approvazione di strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale o dalle presenti norme (Piani Attuativi: PR - piano di recupero, PI - programma integrato, AR - area di riserva per compensazione);

2.- intervento edilizio diretto realizzabile direttamente sulla base del singolo titolo abilitativo, così come previsto dalle norme statali e regionali in materia (in ottemperanza al DPR.380/01), sono: (a) Interventi di manutenzione ordinaria (MO), (b) Interventi di manutenzione straordinaria (MS); (c) Interventi di restauro e di risanamento conservativo (R); (d) Interventi di ristrutturazione edilizia (RE); (e) Interventi di nuova costruzione (NE) ; f) Interventi di ristrutturazione urbanistica (RU).

3. - E' consentito, tra proprietari ricadenti nelle medesime sottozone, il trasferimento di aliquote di cubature a favore di lotti che, non essendo sottoposti a vincolo di rispetto paesistico od ambientale, archeologico o di non edificazione, non raggiungano la superficie minima stabilita dalle norme della relativa sottozona. Per poter usufruire della facoltà stabilita dal presente articolo il proprietario deve presentare, assieme alla richiesta di permesso di costruire, un atto d'obbligo, corredato dalle necessarie planimetrie, e regolarmente trascritto, nel quale venga sancito, da parte dei proprietari che cedono le aliquote di cubatura pertinenti ai loro lotti, il vincolo assoluto e permanente di non edificazione e di mantenimento a verde su una superficie corrispondente alla cubatura ceduta.

Capo 3 Parametri e classificazioni

ART.3 – Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi

Le Grandezze urbanistiche sono le seguenti:

1) Superficie territoriale (St)

Si definisce superficie territoriale, espressa in ha o in mq, la superficie di una porzione di territorio definito o perimetrato dallo strumento urbanistico generale.

La St è comprensiva delle aree private e pubbliche:

- le aree “pubbliche” sono destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per altre opere e servizi pubblici, sia esistenti che di progetto, nonché di eventuali aree di rispetto, ad esclusione delle aree destinate dallo strumento urbanistico alla rete principale della viabilità,
- le “private fondiarie” sono le già edificate o quelle destinate all’edificazione.

Superficie “pubblica” per opere di urbanizzazione primaria

1 Le opere di urbanizzazione primaria riguardano: strade locali e urbane, compresi i percorsi ciclo pedonali, spazi di sosta o di parcheggio di quartiere, fognature, rete idrica, reti di distribuzione tecnologiche e per le telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di quartiere e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi, piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale.

2 La superficie e la qualificazione delle opere di urbanizzazione primaria è definita dagli strumenti urbanistici o dal progetto delle opere.

3 Si definisce sede stradale l’area delimitata dai confini della proprietà stradale, che comprende la carreggiata, i marciapiedi, le piste ciclabili, le opere di sostegno e le fasce di pertinenza destinate alla viabilità.

4 Per spazi di sosta o di parcheggio, si intende la superficie dell’area destinata alla sosta degli autoveicoli con esclusione di una quota pari al trenta per cento della superficie delle corsie di distribuzione. L’area di sosta ha dimensione minima di metri lineari 2,50 per 5,50. Le corsie di manovra hanno dimensione minima pari a metri lineari 3,50 e metri lineari 6,00 rispettivamente per la sosta longitudinale e perpendicolare al bordo della carreggiata, ferme restando le normative in materia di prevenzione incendi. La corsia di manovra è resa indipendente dalle sedi stradali extraurbane ed urbane di scorrimento. Per quanto non espressamente disposto dal presente comma sono applicabili le possibilità di deroga previste dal decreto ministeriale 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade). La larghezza dei marciapiedi di pertinenza delle strade, delle aree di sosta o dei parcheggi non può essere inferiore a metri lineari 1,50 liberi da qualsiasi ostacolo.

Superficie “pubblica” per opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria riguardano:

- 1 asili nido e scuole d’infanzia, scuole dell’obbligo nonché strutture e complessi per l’istruzione superiore all’obbligo,
- 2 mercati di quartiere,
- 3 delegazioni comunali,
- 4 chiese e altri edifici religiosi, (Disposizioni per il riconoscimento della funzione sociale svolta dagli oratori e dagli enti che svolgono attività similari e per la valorizzazione del loro ruolo),
- 5 impianti sportivi di quartiere,
- 6 verde in parchi urbani e territoriali e per corridoi ecologici,
- 7 piazze ed altri spazi liberi,
- 8 centri sociali,
- 9 attrezzature culturali,
- 10 attrezzature sanitarie, comprese le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti speciali pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
- 11 costruzioni cimiteriali, nonché quelli previsti dalla legge 1 agosto 2003, n. 206.

Tra le opere di urbanizzazione secondaria sono comunque incluse, ove non sopra precisato, le aree per dotazioni territoriali e funzionali destinate ad attrezzature di interesse sovracomunale.

La superficie e la qualificazione delle opere di urbanizzazione secondaria è definita dagli strumenti urbanistici o dal piano comunale dei servizi o dal progetto delle opere

2) Superficie fondiaria (Sf)

Si definisce superficie fondiaria la superficie del terreno (privato) già edificato e/o destinato all'edificazione, al netto delle superfici destinate dallo strumento urbanistico generale e dal piano attuativo alle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti o previste.

Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie edificabile del lotto.

3) Superficie coperta e sagoma fabbricato (Sc).

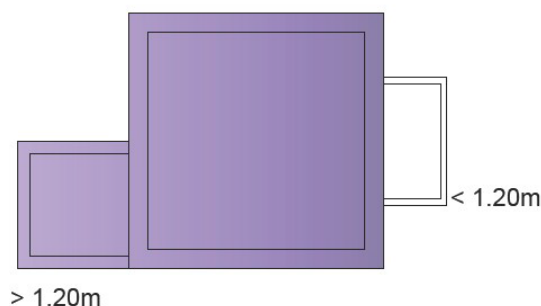
La Sc rappresenta la superficie interna alla proiezione sul piano orizzontale del massimo perimetro esterno della costruzione, incluse le superfici non abitabili a raso con il piano di sistemazione esterna, inclusi cavedi, chiostrine e bow-window, esclusi cornicioni, pensiline, balconi e simili.

Ai fini degli interventi di demolizione e ricostruzione, la Superficie coperta Sc, come sopra definita, varrà come sagoma del fabbricato esistente.

Sagoma di un edificio

Si definisce sagoma dell'edificio il solido delimitato dalle facce esterne delle murature perimetrali della costruzione e dalla copertura piana o inclinata.

Non concorrono alla determinazione della sagoma: i balconi, gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo, le logge, i porticati ed i manufatti a questi assimilati, fino ad una profondità massima di mt.1,20; la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima; il rialzamento della quota di imposta della copertura nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici derivanti dalla applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona sismica; gli incrementi di spessore delle pareti perimetrali esterne finalizzati all'eco-efficienza della costruzione, fermo restando che i medesimi debbono comunque rispettare le distanze minime da edifici e confini; la maggiore altezza conseguente agli incrementi di spessore dei solai finalizzati alla eco-efficienza della costruzione, fermo restando il rispetto delle distanze minime da edifici e confini.



Superficie asservita

Si definisce superficie asservita la superficie territoriale o fondiaria, espressa in metri quadrati, necessaria a legittimare l'edificazione rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. Le aree asservite ad un edificio per l'applicazione degli indici possono restare di proprietà diversa ovvero essere cedute a terzi, purché nell'atto pubblico di trasferimento, registrato e trascritto, risulti l'obbligo della loro inedificabilità in rapporto all'indice utilizzato.

Superficie permeabile (Sp) e superficie impermeabile (Si)

Si definisce superficie permeabile la parte di superficie fondiaria che è priva sia di costruzioni sia fuori terra che interrate, sia di pavimentazione impermeabile.

Essa deve essere sistemata a verde o comunque con soluzioni filtranti alternative e destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento e del contesto urbano, in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche.

Sono considerate superfici impermeabili quelle con caratteristiche diverse da quanto indicato al comma precedente, per le quali vanno comunque previsti e realizzati opportuni sistemi di smaltimento o convogliamento delle acque meteoriche che evitino azioni di dilavamento e ruscellamento.

4) Densità insediativa territoriale (Dt)

Esprime il rapporto tra il numero di persone insediate (abitanti, addetti e altri) e la Superficie territoriale S_t dell'insediamento.

5) Densità insediativa fondiaria (Df)

Esprime il rapporto tra il numero di persone insediate (abitanti, addetti e altri) e la Superficie fondiaria S_f dell'insediamento.

Grandezze edilizie:**6) Volume edificato o edificabile ($V_e = mc$)**

Il volume di un edificio è calcolato sommando i prodotti delle superfici di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote di calpestio di pavimenti o del solaio di copertura.

Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto, l'altezza è misurata dalla media delle altezze delle coperture inclinate.

Sono esclusi dal calcolo del computo del volume di cui ai commi precedenti:

a- il volume accessorio posto entro terra o seminterrato non oltre 70 cm fuori terra, misurati rispetto alla media delle superfici del terreno circostante, quest'ultimo definito a sistemazione avvenuta

b- 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 e quota zero all'intersezione tra la facciata e la falda del tetto.

Per volume entro le falde del tetto si intende quello formato dal piano di calpestio del volume accessorio e dai due piani inclinati formati dall'intradosso delle falde del tetto. Le falde del tetto con pendenze non superiori al 35% devono in ogni caso intersecare con il piano di calpestio del volume accessorio il quale, a sua volta, deve essere a quota superiore rispetto alle linee di intersezione tra gli intradossi delle falde del tetto e le facciate del fabbricato.

L'illuminazione e/ o areazione dei sottotetti deve essere effettuata esclusivamente mediante asole ricavate nella falda del tetto; ogni altra forma del tetto rispetto a quella descritta, compresa la presenza di abbaini di ogni forma e dimensione comporta la totale inclusione del volume sottotetto nel calcolo della cubatura.

c- i volumi tecnici compresi gli impianti ascensori realizzati all'esterno del fabbricato esistente non dotato di impianto all'interno.

Il volume edificato o edificabile V_e rappresenta la somma dei volumi lordi interamente chiusi, compresi gli spessori murari, di tutti i piani dell'edificio, calcolati come prodotto della superficie lorda di piano S_{lp} di ciascun piano per l'altezza H_p del piano medesimo.

7) Superficie lorda di piano (S_{ul})

La Superficie utile lorda degli edifici è data dalla somma di tutte le superfici lorde, calcolate comprendendo tutte le strutture verticali, interne e di tamponamento dell'edificio, e computate per singolo piano, fuori ed entro terra, dell'edificio stesso.

Per gli edifici residenziali, la superficie lorda di piano **SUL** rappresenta la superficie lorda, comprensiva degli spessori murari, di ciascun piano dell'edificio.

Ai fini del calcolo del volume edificato o edificabile V_e e quindi della superficie edificata o edificabile **Se** sono escluse dal computo delle **SUL** tutte le superfici non abitabili **S_{na}**, entro e fuori terra, e gli extra spessori **Es**.

Per gli edifici non residenziali, la superficie lorda di piano **SUL** rappresenta la superficie lorda, comprensiva degli spessori murari, di ciascun piano dell'edificio, utilizzata per le lavorazioni, i depositi, e per gli impianti.

Ai fini del calcolo del volume edificato o edificabile V_e e quindi della superficie edificata o edificabile **Se** sono escluse dal computo delle **SUL** tutte le superfici non abitabili **S_{na}**, entro e fuori terra, e gli extra spessori **Es**.

8) Altezza dell'edificio (H_e)

Le altezze degli edifici si misurano dalla linea di terra definita dal piano di sistemazione esterna indicata nel relativo progetto.

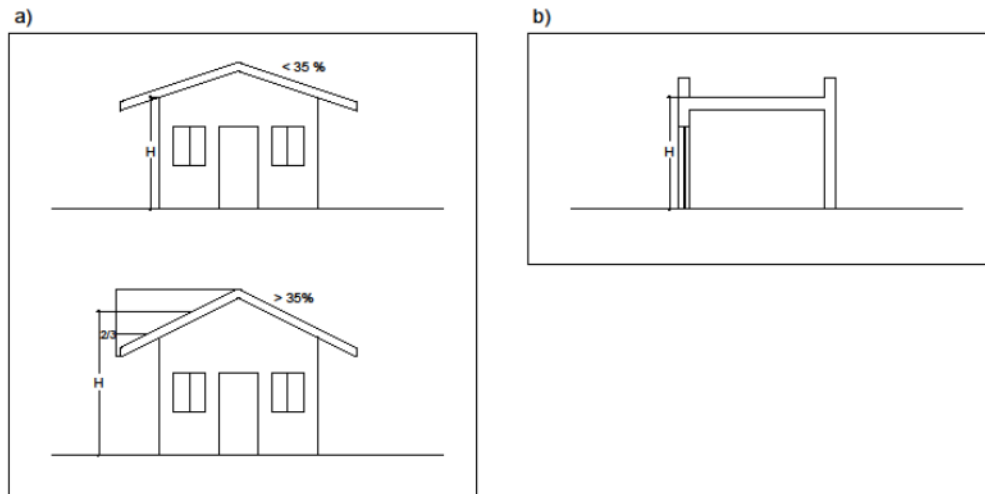
a) nel caso di edifici con coperture inclinate, è la distanza intercorrente tra la linea di terra e l'intersezione reale o virtuale del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso della falda della copertura, posta al livello più alto dell'edificio stesso considerando anche i corpi di fabbrica arretrati.

Qualora il tetto abbia una pendenza $>35\%$ l'altezza va misurata ai $2/3$ della linea di imposta del tetto stesso; in ogni caso l'altezza di un fronte non può superare il 20% dell'altezza massima consentita per gli edifici.

b) nel caso di edifici con coperture piane, è la distanza intercorrente tra la linea di terra e l'intersezione reale o virtuale del lato esterno della parete perimetrale con l'estradosso della parte strutturale del solaio di copertura posto al livello più alto dell'edificio stesso anche in caso di corpi di fabbrica arretrati.

Qualora la strada, piazza o terreno sia in pendenza, l'altezza dell'edificio andrà misurata in corrispondenza della quota media dei fianchi dei fabbricati isolati e del prospetto su strada per i fabbricati isolati e del prospetto su strada per i fabbricati continui (eventuali timpani di copertura non vengono misurati).

Dall'altezza così computate fanno eccezione i volumi tecnici, i quali dovranno essere comunque studiati in riferimento alla composizione architettonica dell'edificio.



9) Altezza di piano (H_p)

L'altezza di piano H_p misura la differenza di quota, esistente o di progetto, tra la superficie di calpestio del piano e quella di calpestio del piano soprastante.

Nel caso di ultimo piano abitabile, l'altezza H_p sarà misurata alla quota dell'estradosso strutturale del piano soprastante.

Ai fini del calcolo del volume edificato o edificabile V_e , l'altezza di piano non terrà conto degli eventuali extra spessori E_s .

10) Superfici non abitabili (S_{na})

Le superfici non abitabili entro e fuori terra sono:

per le destinazioni residenziali:

- vani corsa degli ascensori;
- vani scala, quando, se inseriti in vano tamponato, sono a servizio di più unità immobiliari, o quando, se allocate all'esterno della costruzione e prive di tamponamento su due lati, sono a servizio anche di una singola unità;
- androni al piano terra di edifici plurifamiliari, per la porzione di superficie non eccedente il 50% della S_c , e con altezza massima utile interna non superiore a m 3.00; le parti eccedenti la percentuale indicata, dovranno essere computate nel calcolo del V_e ;
- spazi aperti su almeno due lati, posti non oltre la quota di m 1.00 dal piano di sistemazione esterna, anche se coperti, da destinare a porticati; tali spazi non potranno eccedere la superficie massima pari al 30% della S_c del fabbricato; le parti eccedenti la percentuale indicata, dovranno essere computate nel calcolo del V_e ;
- spazi aperti su almeno due lati, posti ai livelli superiori al primo, da destinare a balconi e terrazze;
- spazi coperti, aperti su almeno un lato con vano, privo di infissi, di superficie non inferiore a due terzi della parete, da destinare a logge; tali spazi potranno avere una superficie totale massima, distribuita anche su più piani, pari ad $1/3$ della S_e dell'unità immobiliare di pertinenza; le parti eccedenti la percentuale indicata, dovranno essere computate nel calcolo del V_e ;

- locali entro terra se destinati a funzioni accessorie asservite al fabbricato quali: locali tecnici, cantine, depositi, autorimesse, magazzini; tali locali non potranno eccedere il perimetro del rettangolo di massimo inviluppo della Sc;
- locali fuori terra, ma a raso con il piano di sistemazione esterna, esistente o di progetto, se destinati a funzioni accessorie asservite al fabbricato quali: locali tecnici, depositi, autorimesse, magazzini; tali locali non dovranno avere comunicazione diretta con l'unità immobiliare di pertinenza;
- locali tecnici o soffitte realizzati su terrazzo di copertura, con altezza massima utile interna, se coperti a tetto piano, o altezza media utile interna, se coperti con tetto inclinato, non superiore a m 2.20; tali locali non potranno eccedere la misura pari al 30% della superficie coperta Sc del fabbricato; le parti eccedenti la percentuale indicata, dovranno essere computate nel calcolo del Ve;
- locali ricavati tra la copertura a tetto, con pendenza massima consentita pari al 35%, ed il solaio di chiusura dell'ultimo piano abitabile, per le parti con altezza massima utile interna non superiore a m 2.20 e altezza minima utile interna non superiore a m 0.50, misurate entrambe tra il piano di calpestio sottotetto e l'intradosso della falda di copertura, ma rispettivamente la prima in corrispondenza della linea di colmo e la seconda in corrispondenza della linea di intersezione dell'intradosso della falda con il piano di facciata; i locali aventi anche una caratteristica eccedente quelle sopra descritte non potranno essere esclusi dal calcolo della superficie lorda di piano e pertanto saranno computati ai fini della determinazione del volume edificabile, fissandone l'altezza di calcolo al valore medio; tuttavia, pur se computati nel Ve, qualora non presentino caratteristiche conformi ai requisiti igienico sanitari previsti dalle norme vigenti per gli ambienti abitabili, potranno mantenere la sola destinazione a soffitte;

per le destinazioni non residenziali:

- le superfici dei piani interrati o seminterrati, se complessivamente privi dei requisiti di agibilità definiti dal Regolamento locale di Igiene vigente;
- le superfici dei soppalchi interni, aventi altezza interna netta inferiore a ml. 2,50 e privi dei requisiti di cui al precedente comma;
- le superfici adibite a ricovero automezzi, con i relativi spazi di manovra o di accesso, indipendentemente dall'altezza interna se interrati e seminterrati come sopra precisato e con altezza interna uguale o inferiore a 2,50 m. se realizzati al piano terra nei limiti di cui all'Art. 9 delle presenti norme;
- le superfici dei vani scala e vani ascensori, atrii comuni, locali motore, ascensore, cabine elettriche, centrali termiche e di condizionamento, impianti per la depurazione e per lo smaltimento dei rifiuti.

11) Extra spessori (Es)

Ai fini del calcolo del volume edificato o edificabile Ve e a quello dell'altezza di piano Hp, tali extra spessori sono esclusi dalla superficie lorda di piano S_{lp}, qualora tali maggiori spessori contribuiscano in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termica e/o acustica.

Detto miglioramento deve essere dimostrato attraverso le relazioni tecniche previste ai sensi della vigente normativa in materia di "contenimento del fabbisogno energetico" ed "isolamento acustico dei fabbricati", corredate da grafici dimostrativi e particolari esecutivi, che costituiranno parte integrante degli elaborati progettuali atti all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi.

Ai sensi della L.R. 6/2008 Art. 12 co. 1, al fine di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, i comuni prevedono, per la determinazione dell'indice di fabbricabilità fissato dallo strumento urbanistico e fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente, lo scomputo:

- a) del maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 30 centimetri;
- b) del maggior spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 centimetri e, rispettivamente, fino ad un massimo di 15 e 25 centimetri;
- c) delle serre solari con vincolo di destinazione e, comunque, di dimensioni non superiori al 15 per cento della superficie utile dell'unità abitativa realizzata;
- d) degli altri maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico ed acustico, la captazione diretta dell'energia solare e la ventilazione naturale, alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno.

Distanze

Le distanze si misurano a partire dalla sagoma del fabbricato. Nel caso di sopraelevazioni si considera la superficie coperta sul piano orizzontale di spicco della sopraelevazione. Le distanze delle costruzioni dai confini vengono misurate sulla congiungente i due punti rispettivamente più vicini su un piano orizzontale tra il perimetro dell'edificio e il limite considerato. Le distanze tra edifici si misurano come distanze tra pareti antistanti. Due pareti si intendono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque di una delle due pareti incontra la parete opposta, limitatamente alla porzione di parete per cui esista tale condizione.

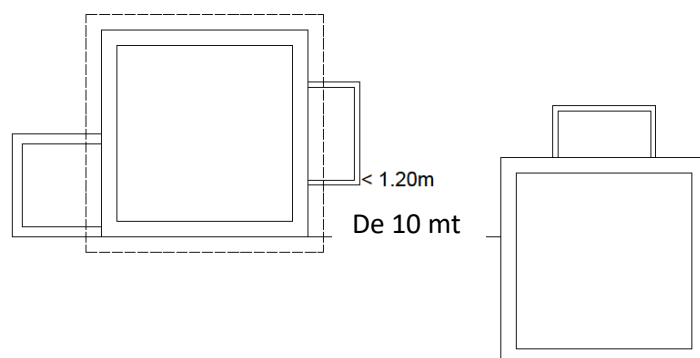
La disciplina delle distanze non si applica:

- a- ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, eccetera);
- b- alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.);
- c- ai manufatti completamente interrati, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
- d- alle pensiline e ai box prefabbricati al servizio di strutture di arredo stradale;
- e- alla realizzazione di ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di m.3 prevista dal Codice Civile);
- f- agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti; (es. box antincendio, gruppo di spinta, ecc.)
- g- alle scale di sicurezza esterne quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti.

12) Distacco tra gli edifici (De)

Su tutto il territorio comunale, salvo eventuali diverse prescrizioni indicate per le singole zone omogenee, si pone come distacco minimo tra una parete finestrata e una parete, anche cieca, di edificio antistante, la distanza assoluta di m 10.00.

Qualora entrambe le pareti siano prive di finestre, anche se in presenza di "luci", così come definite agli artt. 900 e 901 del C.C., la distanza tra esse potrà essere inferiore e comunque nei limiti consentiti dal C.C..



13) Distacco dai confini (Dc)

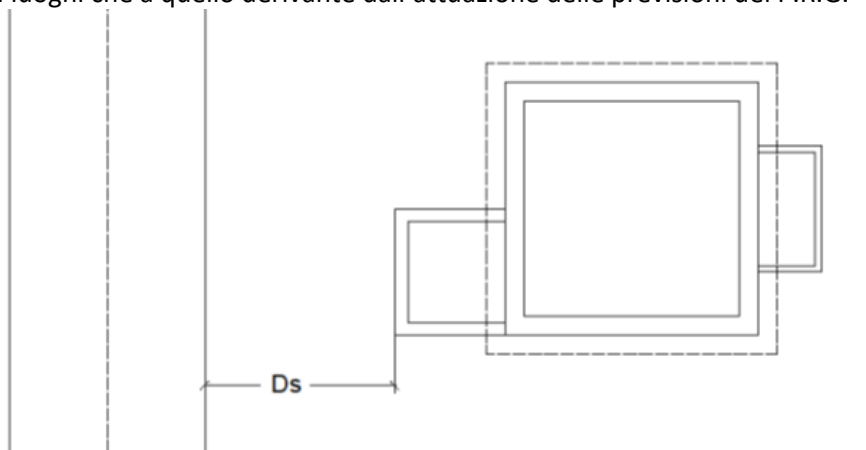
Indica la distanza tra la proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine.

Su tutto il territorio comunale, salvo eventuali diverse prescrizioni indicate per le singole zone omogenee, si pone come distacco dalla linea di confine la distanza assoluta di m 5.00.

14) Distacco dalle strade (Ds)

Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato e la linea che delimita la carreggiata. I valori della distanza minima degli edifici dalle strade sono precisati, per le singole zone o sottozone, nelle NTA del P.R.G.

Anche in assenza di specifiche prescrizioni la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 285/1992 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 495/1992) e s.m.i.. Se il P.U.C.G. prevede la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere verificata con riferimento sia all'attuale stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni del P.R.G.



15) Numero dei piani (NP)

Si intende il numero dei piani fuori terra inclusi nel computo della superficie edificata o edificabile; sono esclusi i piani adibiti interamente a locali non abitabili e posti:

- sottotetto o su terrazzo piano, fatte salve le limitazioni di cui al precedente punto 11;
- totalmente e/o parzialmente interrati, con quota di calpestio, del solaio di chiusura, non oltre m 1.00 dal piano di sistemazione esterna esistente o di progetto.

16) Dotazione di parcheggi privati (Pd)

Si intende l'area, all'interno del perimetro della superficie fondiaria, da destinare a parcheggio di tipo privato, ad uso degli abitanti delle unità residenziali o degli addetti delle unità non residenziali.

Tale area, se scoperta, potrà essere reperita anche all'interno delle fasce di minimo distacco dai confini, al contrario, se coperta e/o tamponata, potrà essere realizzata, nel rispetto dei distacchi, anche all'esterno della sagoma del fabbricato, in posizione isolata o in aderenza ad esso.

Qualora tale area sia reperita al piano interrato del lotto di pertinenza, sarà consentita la realizzazione della rampa di accesso anche all'interno della fascia di minimo distacco.

Salvo diverse prescrizioni, riportate nelle successive norme specifiche di zona, le quantità minime di parcheggi privati sono così fissate:

- per le categorie di intervento di nuova costruzione NE e demolizione e ricostruzione DR e per tutte le destinazioni d'uso m² 1 per m³ 10 di Ve;
- per le categorie di intervento di ampliamento AM e per tutte le destinazioni d'uso m² 1 per m³ 10 di Ve di ampliamento;
- per opere finalizzate all'aumento delle unità immobiliari esistenti, con interventi di ristrutturazione edilizia RE e/o ampliamento AM, dovrà essere reperita area idonea a garantire almeno un posto auto per ciascuna unità derivata.

Per le medie strutture di vendita è inoltre obbligo reperire aree da destinare a parcheggio privato ad uso pubblico per avventori, nella misura:

- uguale alla superficie di vendita, per superfici di vendita fino a m² 1000;

- di 1,1 m² per ogni m² di superficie di vendita, per superfici di vendita fino a m² 1500.

In ogni caso e per tutte le destinazioni d'uso, è sempre possibile, qualora sia dimostrata l'impossibilità a reperire all'interno del lotto l'area richiesta per parcheggi, asservire a tale funzione, aree esterne al perimetro della superficie fondiaria, a distanza non superiore a m 500, misurati tra l'ingresso all'area fondiaria e quello all'area di parcheggio.

Indici:

17) Indice di fabbricabilità territoriale (It)

E' il rapporto tra il volume edificato o edificabile e la superficie territoriale **St**.

18) Indice di fabbricabilità fondiario (If)

E' il rapporto tra il volume edificato o edificabile e la superficie fondiaria **Sf**.

19) Indice di Utilizzazione territoriale (Ut)

Si definisce indice di utilizzazione territoriale il rapporto massimo consentito in una porzione di territorio definito o perimetrato dallo strumento urbanistico generale tra la superficie utile coperta, edificata ed edificabile e la superficie territoriale di tale porzione di territorio. Esso è espresso in mq/mq, si determina dal rapporto tra la superficie edificata o edificabile **Se** e la superficie territoriale **St**.

20) Indice di Utilizzazione fondiario (Uf)

Si definisce indice di utilizzazione fondiaria il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta massima edificata ed edificabile e la superficie fondiaria. Esso è espresso in mq/mq, si determina dal rapporto tra la superficie edificata o edificabile **Se** e la superficie fondiaria **Sf**.

21) Rapporto di copertura (Rc)

Si definisce indice di copertura il rapporto, tra l'area di sedime delle costruzioni edificate o realizzabili e la superficie fondiaria del lotto edificabile di pertinenza. Esso è espresso in mq/mq o in percentuale e si determina dal rapporto tra la superficie coperta **Sf** e la superficie fondiaria **Sc**.

22) Lunghezza fronte unitario (Lm)

E' la massima lunghezza ammissibile per i fronti di edifici isolati o complessi di edifici aggregati.

23) Densità arborea (DA) e Densità arbustiva (DAR): esprimono rispettivamente

il numero di alberi di alto fusto e il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento.

ART. 4 Applicazione dei parametri urbanistici (If e Uf)

L'Indice di fabbricabilità e di Utilizzazione fondiaria (If e Uf) determinano l'edificabilità nei singoli lotti per intervento edilizio diretto; essi specificano rispettivamente i volumi e le Superfici Utili che sono edificabili su ciascun lotto.

Per l'applicazione degli indici vanno computati i volumi e le superfici delle eventuali costruzioni preesistenti asservendo ad esse l'area corrispondente ottenuta applicando gli indici della zona di pertinenza. In ogni caso non si possono comunque utilizzare superfici fondiarie già computate per costruzioni precedenti e successivamente frazionate.

ART.5 – Intervento Urbanistico Preventivo

Nelle zone ove è previsto dal PRG l'intervento urbanistico attuativo, la presentazione di un progetto edilizio o la richiesta di trasformazione del territorio è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, riferito ad un comparto individuato negli elaborati grafici del PRG o ad una superficie minima di intervento così come definita nell'Art. 3 e fissata dalle norme tecniche per le varie zone.

Lo strumento esecutivo deve essere elaborato nel rispetto della legislazione e delle disposizioni vigenti.

ART.6 – Intervento edilizio diretto

Nelle zone dove non è espressamente previsto l'intervento urbanistico attuativo, è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio di permesso di costruire, o scia alternativa.

ART. 7 – Destinazione d'uso definita

La destinazione d'uso delle costruzioni e delle aree di pertinenza deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico attuativo.

Nelle zone residenziali, sono in ogni caso vietate tassativamente tutte le destinazioni d'uso che provochino rumore od esalazioni o fumi nocivi o giudicate inquinanti. Qualora le istanze dei progetti che prevedono nelle specifiche zone territoriale omogenee prevalentemente residenziali, destinazioni d'uso diversi dal residenziale si rimanda ai pareri specifici degli enti competenti per la verifica della compatibilità e il rilascio dei relativi nulla osta degli enti competenti.

ART.8 – Dotazione degli Standard di spazi pubblici

Le aree di standard di spazi pubblici sono distinte tra interesse generale e interesse locale. Le aree di interesse generale sono destinate ad attrezzature pubbliche ed a verde pubblico, espressamente individuate negli elaborati grafici della variante Generale al P.R.G. Le aree di standard di interesse locale relative a singole parti dell'abitato (disciplinate dai Piani attuativi) per verde ed attrezzature pubbliche, saranno reperite all'interno delle aree sottoposte a intervento urbanistico attuativo, secondo le ripartizioni previste dal D.M. del 2 aprile 1968 n. 1444.

Art. 8.1 . Urbanizzazione primaria

1. L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree. Essi sono, ai sensi dell'Art.4 della legge 29.9.1964, n.847:

- a) Sedi viarie. Le strade di viabilità principale, quella al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili. b) Spazi di sosta o di parcheggio. Gli spazi pubblici eventualmente necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi viarie.
- c) Fognature. I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione.
- d) Rete idrica. Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas. Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie e del gas combustibile per uso domestico, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana
- f) Pubblica illuminazione. Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.
- g) Rete telefonica. La rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio di fabbricati o gruppi di fabbricati.
- h) Spazi di verde attrezzato. Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.

Art. 8.2. Urbanizzazione secondaria

1. L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche previsti dall'Art.44 della legge 22.10.1971, n.865 e dagli artt.3 e 5 del D.M.2.4.1968, n.1444, esclusi i parcheggi. In particolare:

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

2. Devono inoltre esser considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le opere accessorie alla viabilità e le relative aree, il trasporto urbano e gli impianti di depurazione a livello comunale.

Art. 8.3. Dotazione parcheggi pubblici

Tabella Parcheggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico basso (CU/b),

Destinazioni d'uso	Parcheggi pubblici (mq/10mq SUL)
Abitative	1
Commerciali	4
Servizi	4
Turistico-ricettive	4

Tabella Parcheggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico medio CU/m)

Destinazioni d'uso	Parcheggi pubblici (mq/10mq SUL)
Commerciali	8
Servizi	6
Servizi pubblici	6
Turistico-ricettive	6

Tabella Parcheggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico alto CU/a)

Destinazioni d'uso	Parcheggi pubblici (mq/10mq SUL)
Commerciali	15
Servizi	12

ART. 9 - Categorie di intervento

Le categorie di intervento urbanistico-edilizio sono state raggruppate sotto due *categorie generali* denominate:

- interventi di "RIQUALIFICAZIONE";
- interventi di "NUOVA COSTRUZIONE";

entro le quali sono riportate le categorie di intervento specifiche, come di seguito precisato:

RIQUALIFICAZIONE:

- a) Manutenzione Ordinaria (**MO**);
- b) Manutenzione Straordinaria (**MS**);
- c) Restauro e Risanamento Conservativo (**RC**);
- d) Ristrutturazione Edilizia (**RE**);

NUOVA COSTRUZIONE:

- e) Demolizione e Ricostruzione (**DR**);
- f) Ampliamento (**AM**);
- g) Nuova Edificazione (**NE**).

Ciascuna categoria di intervento è appresso definita, in coerenza a quanto previsto dalla normativa vigente:
RIQUALIFICAZIONE

gli interventi di riqualificazione, ai sensi dell'Art. 3 del D.P.R. 380/2001, sono quelli rivolti alla riabilitazione dell'edilizia esistente, di singoli manufatti o insieme degli stessi, che rientrino nelle categorie seguenti:

a) **Manutenzione Ordinaria (MO):**

ai sensi dell'Art. 3, comma 1 lett. a) del D.P.R. n. 380/2001, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

b) **Manutenzione Straordinaria (MS):**

ai sensi dell'Art. 3, comma 1 lett. b) del D.P.R. n. 380/2001, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

c) **Restauro e di Risanamento Conservativo (RC):**

ai sensi dell'Art. 3, comma 1 lett. c) del D.P.R. n. 380/2001, costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo le opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

d) **Ristrutturazione Edilizia (RE):**

ai sensi dell'Art. 3, comma 1 lett. d) del D.P.R. n. 380/2001, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli 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. In tale ambito sono ricompresi anche gli interventi consistenti nella demolizione totale o parziale di fabbricati e loro ricostruzione con stessa volumetria e sagoma, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa sismica e quelle relative alla realizzazioni di extra spessori Es, per ottenere migliore prestazione termica ed acustica.

NUOVA COSTRUZIONE

gli interventi di nuova costruzione, ai sensi dell'Art. 3, comma 1, lett e) del D.P.R. 380/2001, sono quelli rivolti alla costruzione di singoli manufatti o insieme degli stessi, che non rientrino nelle categorie precedenti.

Si individuano, in base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, le seguenti categorie di intervento:

e) **Demolizione e Ricostruzione (DR)**

In tale ambito rientrano tutti gli interventi di demolizione totale o parziale di fabbricati e loro ricostruzione non riconducibili alla categoria di Ristrutturazione edilizia.

f) **Ampliamento (AM)**

In tale ambito rientrano tutti gli interventi volti all'aumento della superficie edificata SI e/o delle superfici non abitabili Sa di fabbricati esistenti, nei casi non previsti dalla RE, anche all'esterno della loro sagoma e con aumento del numero dei piani, nel rispetto, comunque, dei limiti e delle prescrizioni previste nelle specifiche norme di zona.

g) **Nuova Edificazione (NE)**

In tale ambito rientrano tutti gli interventi volti alla trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio non rientranti nelle precedenti categorie.

ART. 10 Classificazione delle Destinazioni d'uso

Nell'ambito delle presenti Norme si riconoscono le seguenti destinazioni d'uso: abitative, attività private di servizio, commerciali, servizi pubblici sociali, turistico-ricettive, produttive, agricole, parcheggi non pertinenziali, Depositi. Secondo le seguenti specificazioni:

- 1. Abitative:**
 - 1.1. abitazioni singole (in edifici mono e plurifamiliari);
 - 1.2. abitazioni collettive (collegi, residenze sanitarie, studentati, convitti, collegi ...);
- 2. Attività private di servizio:**
 - 2.1. uffici privati (studi medici e professionali, agenzie turistiche, sportelli bancari);
 - 2.2. esercizi aperti al pubblico (ristoranti, trattorie, bar, pub, sale di ritrovo ecc.);
 - 2.3. laboratori artigianali (con superficie lorda produttiva < a m² 50, escluso eventuali depositi e servizi)
- 3. Commerciali:**
 - 3.1 Piccoli esercizi commerciali, con superficie di vendita fino a 250 mq: bar, ristoranti, negozi e simili
Parcheggi pubblici 4 mq / 10 mq di SUL
Parcheggi privati dotazione minima di cui all'articolo 19 della LR 33/1999 e s.m.i.
 - 3.2 Esercizi commerciali di media dimensione, con superficie di vendita compresa tra 250 e 2500 mq
Parcheggi pubblici 6 mq / 10 mq di SUL
Parcheggi privati dotazione minima di cui all'articolo 19 della LR 33/1999 e s.m.i.
 - 3.2 Grande distribuzione commerciale (superficie di vendita maggiore di 2500 mq)
Parcheggi pubblici 8 mq / 10 mq di SUL
Parcheggi privati dotazione minima di cui all'articolo 19 della LR 33/1999 e s.m.i.
Spazi pubblici 4 mq / 10 mq di SUL
- 4. Attrezzature e Servizi pubblici sociali (di livello urbano e livello locale):**
 - 4.1. uffici pubblici (sedi amministrative, edifici postali, ecc.)
 - 4.2. servizi pubblici per l'istruzione (asili nido, scuole materne, elementari, medie inferiori);
 - 4.3. servizi pubblici religiosi (edifici per il culto comprese le attrezzature complementari)
 - 4.4. servizi sanitari (ambulatori, cliniche, laboratori di analisi, ecc.);
 - 4.5. servizi per lo sport (palestre, piscine, impianti sportivi, ecc.);
 - 4.6. verde attrezzato (piste ciclabili, piazze pedonali, spazi per il gioco, ecc.)
 - 4.7. parcheggi pubblici multipiano autorimesse, autosilo
- 4. bis Servizi privati sociali (di livello urbano e livello locale):**
- 5. Turistico ricettive:**
 - 5.1. strutture alberghiere con capacità non superiore a 25 posti letto;
 - 5.2. strutture alberghiere con capacità superiore a 25 posti letto;
 - 5.3. strutture ricettive all'aria aperta (campeggi e rimessaggio camper);
 - 5.4. agriturismo;
- 6. Produttive:**
 - 6.1. artigianato produttivo ed industriale;
 - 6.2. commercio all'ingrosso (sup. di vendita oltre m² 2000);
- 7. Agricole:**
 - 7.1. abitazioni agricole;
 - 7.2. attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia;
- 8. Parcheggi privati non pertinenziali:**
 - 8.1. aree scoperte a raso (per Auto e Camper);
 - 8.2. box auto con capacità di parcheggio non superiore a 9 veicoli;
 - 8.3. autorimesse ed autosilo con capacità di parcheggio superiore a 9 veicoli;
- 9. Depositi, magazzini e stalle:**
 - 9.1. stalle per il ricovero di animali.

INCOMPATIBILITÀ IGENICA - Tra le destinazioni d'uso di cui sopra, sono ritenute incompatibili e/o moleste per l'igiene dell'abitato quelle di cui ai punti 5.4, 6.1, 6.2, 7.1, 7.2, , 9.1.

Radon

Per quanto riguarda il Radon le prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuati dall'Unione Europea, viene prescritto quanto riporta il PROTOCOLLO ITACA LAZIO 2015, per le nuove costruzioni e gli edifici esistenti

Rischio medio (100-500 Bq/m³)

Nuove costruzioni

Adozione di almeno una delle seguenti tecniche preventive di ventilazione:

- realizzazione di vespaio ventilato con ventilazione naturale;
- posizionamento di tubi drenanti sotto l'edificio con interasse massima di 6 metri posti secondo l'asse Nord-Sud ed in collegamento con l'aria esterna mediante pozzi disperdenti. Un pozzo disperdente può essere collegato al massimo con n. 2 tubi drenanti;
- realizzazione di pozzi disperdenti collegati a sistema di estrazione.

Edifici esistenti

- realizzazione di pozzi disperdenti collegati a sistema di estrazione o, qualora non tecnicamente possibile, utilizzo di membrana anti-radon applicata a vasca nella struttura a ridosso della superficie interrata e sistema di ventilazione attiva all'interno delle unità abitative. Il sistema di ventilazione attiva all'interno delle unità abitative deve essere comunque presente in caso di pareti perimetrali e/o partizioni interne verticali in pietra naturale a rischio di emissione di gas radon (rocce ignee quali tufi, graniti e porfidi)

TITOLO 2 – SISTEMA INSEDIATIVO – disciplina del territorio urbanizzato e urbanizzabile

Capo 4 - componenti del sistema insediativo

ART. 11 Ripartizione del territorio in zone territoriali omogenee

1. Il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, come indicato nelle tavole grafiche di Piano (ai sensi del D.M. 2.4.1968, n.1444 e delle leggi L.1150/42 e 765/67).

Le zone omogenee sono costituite dall'insieme delle strutture edilizie, delle aree edificate ed edificabili che hanno le stesse caratteristiche o che hanno bisogno degli stessi interventi o che consentono, per caratteristiche orografiche e per grado di urbanizzazione, di operare con criteri e parametri omogenei.

2. Le zone territoriali omogenee sono riportate sugli elaborati grafici con differenti simbologie; le categorie sono suddivise, secondo la destinazione d'uso e le funzioni che ciascuna di essa assume, in Zone (totale n.7) e Sottozone (totale n.23), secondo la seguente classificazione:

A - centro storico - agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico.

B1 - completamento aree centro abitato - parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A

B2 - completamento aree periferiche e frazioni - completamento aree periferiche e frazioni parzialmente edificate in cui si prevede un intervento di ristrutturazione e completamento e di ristrutturazione urbana

C1 - espansione aree centro abitato

C2 - espansione aree periferiche e frazioni

D1 - attività artigianali e commerciali

D2 - attività industriali

E1 - area agricola normale

E2 - area agricola con valore paesistico

E3 - area agricola con elevato valore paesistico e di protezione

F1 - attrezzature e servizi generali, pubblici o gestiti da ente pubblico

F2 - attrezzature e servizi locali

G1 - aree verdi pubbliche - parchi

G2 - aree verdi pubbliche - attrezzature sportive

G3 - area di verde privato - attrezzature sportive

G4 - area di verde privato da tutelare

G5 - arredo urbano

G6 - rete ecologica

AG- aree boscate

Ri – rimboschimento

P – parcheggi

CAS – caserma

DEP – depuratore (esistente – nuovo)

AR - area di riserva per compensazione

ASI area di sviluppo industriale, aree estrattive

INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO

Aree della Rete ferroviaria: linea ferroviaria stazione ferroviaria Priverno Fossanova

RETE STRADALE

Aree della viabilità di collegamento, viabilità da potenziare, viabilità di progetto, pista ciclopedonale

RETICOLO IDROGRAFICO art 3.11.1

canale principale, canale secondario, corso d'acqua naturale principale, corso d'acqua naturale secondario, corso d'acqua naturale di incisione minore,

ART. 12 Zona A - Centro Storico

Il nucleo storico è la parte di città di valore storico e ambientale: è definito dal perimetro entro il quale sono individuati gli edifici e gli spazi liberi che costituiscono congiuntamente una permanenza di pregio e rilievo documentale.

Gli interventi previsti in tale zona sono rivolti essenzialmente al risanamento conservativo mediante interventi volti a preservare il patrimonio edilizio ed urbanistico, mantenendo la popolazione residente e migliorando le condizioni abitative e dei servizi.

il Piano si attua in questa zona, perimetrata a norma dell'Art.27 della legge 5 agosto 1978, n.457, mediante:

- A) Piano di Recupero generale complessivo di tutto il centro storico,
- B) Piani di Recupero parziali, anche d'iniziativa privata, delimitati per interessare, come unità minima, almeno un isolato, avente unità formale, tipologica e strutturale.

In tale zona A devono essere rispettate le caratteristiche tipologiche e costruttive esterne ed interne degli edifici, la loro destinazione d'uso originaria ed attuale. All'interno di tale perimetro non è permessa la costruzione delle parti attualmente non edificate. Per opere di restauro devono considerarsi quelle tendenti non solo alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibilità e unità formale-strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici-decorativi, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione di superfetazioni degradanti. Il restauro deve rispettare tanto l'aspetto esterno quanto l'impianto tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative, pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità.

La redazione di un Piano di Recupero consente di effettuare eventuali adattamenti a nuove destinazioni d'uso, qualora queste siano compatibili con il carattere urbanistico, oltre che storico ed artistico, del complesso e, soprattutto, non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.

In assenza di piano di recupero sono consentiti, come intervento diretto, i seguenti interventi:

CATEGORIE DI INTERVENTO:

MO Manutenzione Ordinaria;

MS Manutenzione Straordinaria;

RC Restauro e di Risanamento Conservativo

RE Ristrutturazione Edilizia

AM Ampliamento

Nei casi di interventi di **RE** e **AM** gli stessi devono essere conformi alla normativa vigente in riferimento ai dispositivi igienico sanitari

ART. 13 Zona B di Completamento

Sono da considerare zone di completamento quelle già consolidate, dotate di opere d'urbanizzazione primaria e con una edificazione rilevante per densità.

La zona B è suddivisa nelle seguenti tre sottozone:

ART. 13.1 Sottozona B1 Completamento Saturo

Comprende il tessuto urbano consolidato, quasi totalmente edificato ed è caratterizzato da un tessuto edilizio continuo, con pochi lotti liberi interclusi e fronti generalmente allineati.

Gli interventi previsti in tale zona sono rivolti essenzialmente:

- alla riqualificazione e/o sostituzione del patrimonio edilizio esistente, anche ai fini del miglioramento delle prestazioni termiche ed acustiche;
- alla omogeneizzazione e ricucitura dei fronti edificati.

CATEGORIE DI INTERVENTO:

- MO** Manutenzione Ordinaria;
- MS** Manutenzione Straordinaria;
- RC** Restauro e di Risanamento Conservativo
- RE** Ristrutturazione Edilizia
- DR** Demolizione e Ricostruzione
- AM** Ampliamento
- NE** Nuova Edificazione

Gli interventi di categoria **MO** e **MS** non hanno ulteriori prescrizioni oltre a quelle di cui al precedente Art. 9. Per gli interventi di categoria **RE**, **AM**, **DR** e **NE** si integrano le prescrizioni di cui all'Art. 9 come segue.

Per gli interventi di categoria RE si prescrive:

è consentito il frazionamento delle sole unità a destinazione abitativa di cui al punto 1.1 dell'Art. 10, senza aumento di volume, né di superficie utile lorda, fatta eccezione per quanto previsto al punto d) dell'Art. 9, a condizione che ciascuna unità abbia i requisiti previsti dal D.M. del 5 luglio 1975.

Per gli interventi di categoria NE si prescrive:

numero di piani **Np** e altezza massima **He** :

il **Np** dovrà essere non superiore a 3 e comunque l'altezza massima dell'edificio non dovrà risultare superiore a m 10.50 ;

altezza edificio He:

- l'altezza dell'edificio dovrà essere non superiore a m 10.50;

volume edificabile Ve :

- il **Ve** non dovrà mai risultare superiore a quello determinato con $I_f = m^3/m^2 \ 3,00$;

superficie coperta Sc :

la **Sc** del fabbricato dovrà rispettare i limiti di distacco dai confini del lotto e di distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti; a tal fine si pone come distacco dai confini il limite minimo pari a m 5.00 e come distacco tra pareti finestrate il limite minimo pari a m 10.00; tuttavia, se in accordo con i proprietari confinanti, sarà possibile costruire il nuovo fabbricato in aderenza ad eventuali fabbricati esistenti o con fronte sulla linea di confine.

Lunghezza fronte unitario Lm:

- 20 metri

densità arborea DA:

- 1 albero ogni mq 120 di Sf

Per gli interventi di categoria AM si prescrive:

sarà consentito l'ampliamento per adeguamenti di fabbricati esistenti fino ad un massimo del 20% del volume esistente in riferimento ogni singola unità edilizia, con sola destinazione abitativa, di cui al punto 1.1 dell'Art. 10, nel rispetto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:

per aumento della superficie edificata Se***numeri piani Np:***

- il numero dei piani **Np** finale, ottenuto per somma di quello esistente e di quello di ampliamento

altezza edificio He:

- l'altezza dell'edificio dovrà essere non superiore a m 10.50;

volume edificabile/ edificato Ve:

- il volume edificato Ve finale, ottenuto per somma di quello esistente e di quello di ampliamento, potrà avere valore massimo non superiore a quello determinato con $I_f = m^3/m^2 \ 3,00$;
- distacchi:
- la superficie coperta Sc finale, ottenuta per somma di quella esistente e di quella di ampliamento, non dovrà:
 - o mai eccedere l'allineamento del fabbricato adiacente più sporgente, se il fabbricato esistente è in aderenza con altri fabbricati;
 - o mai invadere le zone di minimo distacco, qualora il fabbricato esistente sia isolato; tuttavia, in tale caso, sarà sempre consentito l'ampliamento della Se all'interno della Sc preesistente, nel rispetto comunque delle distanze minime tra pareti finestrate;

destinazione d'uso:

- non è consentito l'ampliamento di unità immobiliari con destinazione diversa da quella abitativa dell'Art. 10, fatta salva la possibilità di:
 - o ampliare unità a destinazione commerciale, di cui al punto 3.1 dell'Art. 10, fino al raggiungimento della superficie utile di vendita di $m^2 \ 250$;
 - o ampliare unità turistico ricettive
 - o essere trasformato in superficie abitativa e pertanto computato ai fini del calcolo del Ve massimo assentibile;

n. unità immobiliari:

- fatta eccezione per il caso di cui al punto precedente, relativo all'ampliamento degli immobili esistenti con destinazione di cui al punto 9 dell'Art. 10, sarà consentito l'aumento del numero di unità immobiliari preesistenti, solo nel caso che la destinazione finale del fabbricato sia abitativa, di cui al punto 1.1 dell'Art. 10, e che ciascuna unità immobiliare derivata abbia i requisiti previsti dal D.M. del 5 luglio 1975.

per aumento della superficie non abitabile Sna:

- qualora si tratti di Sna, fuori terra, a raso con il piano di sistemazione esterna, ne sarà consentito l'aumento, nel rispetto dei limiti di distacco dai confini e dalle costruzioni esistenti, nei seguenti casi:
 - o con destinazione ad autorimessa, fino al raggiungimento della superficie utile massima non superiore a $m^2 \ 20$ per ciascuna unità immobiliare;
 - o con destinazione a porticato, nel rispetto dei limiti di cui al punto 11 dell'Art. 3;
 - o nei casi diversi da quelli precedenti, sarà sempre consentito l'aumento della Sna, a patto che sia all'interno della sagoma esistente;

densità arborea DA:

- 1 albero ogni $m^2 \ 80$ di Sf

Per gli interventi di categoria DR si prescrive:

il fabbricato ricostruito dovrà rispettare i seguenti parametri:

numeri piani Np:

- il Np dovrà essere non superiore a 3 o a quello preesistente se > 3 ; sarà sempre consentita la costruzione di copertura a falde, oltre il secondo piano, anche se non presente nel fabbricato esistente, purché, nel rispetto dei limiti di cui al punto 11 dell'Art. 3, non si configuri come piano aggiuntivo;

altezza edificio He:

- l'altezza dell'edificio dovrà essere non superiore a $m \ 10,50$, o a quella preesistente se maggiore;
- volume edificabile Ve del fabbricato ricostruito:
- il Ve del fabbricato ricostruito non dovrà mai risultare superiore a quello determinato con $I_f = m^3/m^2 \ 1,1$, o a quello preesistente, se maggiore;

superficie coperta Sc del fabbricato ricostruito:

- qualora il fabbricato esistente sia in aderenza con altri fabbricati, ogni lato libero della Sc del fabbricato ricostruito non potrà mai eccedere l'allineamento del fabbricato adiacente più sporgente;
- qualora il fabbricato esistente sia isolato, la Sc del fabbricato ricostruito dovrà comunque rispettare i limiti di distacco dai confini del lotto e di distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti, anche nel caso ciò costituisca riduzione della Sc esistente; a tal fine si pone come distacco dai confini il limite minimo pari a m 5.00 e come distacco tra pareti finestrate il limite minimo pari a m 10.00; tuttavia, se in accordo con i proprietari confinanti, sarà possibile ricostruire il nuovo fabbricato in aderenza ad eventuali fabbricati esistenti o con fronte sulla linea di confine; non sarà comunque mai consentita la ricostruzione a distanza inferiore a m 5 da fabbricati esistenti;

destinazioni d'uso:

- la destinazione d'uso del fabbricato ricostruito dovrà risultare tra quelle consentite in tale zona;

n. unità immobiliari derivate:

- il fabbricato ricostruito potrà avere n. di unità immobiliari diverso da quello preesistente, con la limitazione che ciascuna unità derivata abbia i requisiti previsti dal D.M. del 5 luglio 1975.

densità arborea DA:

- 1 albero ogni mq 80 di Sf;

Per gli interventi di categoria NE si prescrive:

numero di piani Np e altezza massima He :

- il Np dovrà essere non superiore a 3 e comunque l'altezza massima dell'edificio non dovrà risultare superiore a m 10.50;

altezza edificio He:

- l'altezza dell'edificio dovrà essere non superiore a m 10.50;

volume edificabile Ve :

- il Ve non dovrà mai risultare superiore a quello determinato con $lf = m^3/m^2$ 3,00;

superficie coperta Sc :

- la Sc del fabbricato dovrà rispettare i limiti di distacco dai confini del lotto e di distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti; a tal fine si pone come distacco dai confini il limite minimo pari a m 5.00 e come distacco tra pareti finestrate il limite minimo pari a m 10.00; tuttavia, se in accordo con i proprietari confinanti, sarà possibile costruire il nuovo fabbricato in aderenza ad eventuali fabbricati esistenti o con fronte sulla linea di confine; non sarà comunque mai consentita la costruzione a distanza inferiore a m 5 da fabbricati esistenti;

destinazioni d'uso :

- la destinazione d'uso del fabbricato dovrà risultare tra quelle consentite in tale zona.

densità arborea DA:

- 1 albero ogni mq 80 di Sf;

DESTINAZIONE D'USO CONSENTITE:

Abitative

Attività di servizio

Commerciali

Turistico ricettive

Parcheggi non pertinenziali

In tale zona i mutamenti di destinazione d'uso saranno così regolamentati:

se la destinazione d'uso esistente è abitativa:

- sarà consentita la trasformazione ad attività turistico-ricettiva, con limitazione a quelle di cui al punto 5.3 e 5.4 dell'Art. 9;
- sarà consentita la trasformazione ad attività di servizio; per quelle di cui al punto 2.3 dell'Art.9 è consentita la trasformazione dei soli piani terra e dovranno risultare non moleste per l'abitato;
- sarà consentita la trasformazione dei soli piani terra a commerciale, con la limitazione a superficie di vendita non superiore a m^2 150;

- sono consentiti i parcheggi non pertinenziali con esclusione di quelle al punto 8.3 dell'Art. 9)
se la destinazione d'uso esistente è non abitativa, sarà sempre consentito il mutamento ad altra destinazione consentita

ART. 13.2 Sottozona B2 Completamento

Comprende il nucleo di più recente realizzazione, dove sono presenti lotti liberi e parzialmente edificati, dove il connettivo urbano è organizzato da una trama di assi viari e caratterizzato da un tessuto edilizio rado, con destinazione prevalente residenziale, a tipologia a costruzione isolata, in genere con corte di pertinenza, di altezza media pari a tre piani fuori terra. Sono presenti inoltre, in misura minore, fabbricati con destinazione non residenziale, utilizzati prevalentemente a depositi e/o rimesse agricole, talvolta non completati e/o non perfettamente integrati nel tessuto urbanistico.

Gli interventi previsti in tale zona sono rivolti essenzialmente:

- alla riqualificazione e/o sostituzione del patrimonio edilizio esistente, anche ai fini del miglioramento delle prestazioni termiche ed acustiche, con particolare riguardo alla trasformazione dei detti edifici non residenziali, finalizzata ad una loro migliore integrazione;
- al completamento del tessuto edilizio.

CATEGORIE DI INTERVENTO:

MO Manutenzione Ordinaria;
MS Manutenzione Straordinaria;
RC Restauro e di Risanamento Conservativo
RE Ristrutturazione Edilizia
DR Demolizione e Ricostruzione
AM Ampliamento
NE Nuova Edificazione

Per gli interventi di categoria **MO** e **MS** non vi sono ulteriori prescrizioni rispetto a quelle di cui al precedente Art. 8.

Per gli interventi di categoria **RE**, **AM**, **DR** e **NE** si integrano le prescrizioni di cui all'Art. 8 come segue.

Per gli interventi di categoria **RE** si prescrive che:

- il frazionamento sia consentito per le sole unità a destinazione abitativa, di cui al punto 1.1 dell'Art. 10, senza aumento di volume, né di superficie utile lorda, fatta eccezione per quanto previsto al punto d) dell'Art. 9, a condizione che ciascuna unità derivata abbia superficie utile lorda non inferiore a m² 60;

Per gli interventi di categoria **NE** si prescrive:

numero di piani N_p e altezza massima H_e :

il N_p dovrà essere non superiore a 3 e comunque l'altezza massima dell'edificio non dovrà risultare superiore a m 8.50 ;

altezza edificio H_e :

l'altezza dell'edificio dovrà essere non superiore a m 10.50;

volume edificabile V_e :

il V_e non dovrà mai risultare superiore a quello determinato con $I_f = m^3/m^2$ 1,5;

superficie coperta Sc :

la Sc del fabbricato dovrà rispettare i limiti di distacco dai confini del lotto e di distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti; a tal fine si pone come distacco dai confini il limite minimo pari a m 5.00 e come distacco tra pareti finestrate il limite minimo pari a m 10.00; tuttavia, se in accordo con i proprietari confinanti, sarà possibile costruire il nuovo fabbricato in aderenza ad eventuali fabbricati esistenti o con fronte sulla linea di confine.

densità arborea DA :

- 1 albero ogni mq 80 di S_f

Per gli interventi di categoria **AM** si prescrive:

sarà consentito l'ampliamento di fabbricati esistenti, con sola destinazione abitativa, di cui al punto 1.1 dell'Art. 10, nel rispetto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:

per aumento della superficie edificata Se**numeri piani Np:**

- il numero dei piani Np finale, ottenuto per somma di quello esistente e di quello di ampliamento, non dovrà essere superiore a 3;

altezza edificio He:

- l'altezza dell'edificio dovrà essere non superiore a m 8.50;

volume edificabile/edificato Ve:

- il volume edificato Ve finale, ottenuto per somma di quello esistente e di quello di ampliamento, potrà avere valore massimo non superiore a quello determinato con $V_f = m^3/m^2$ 1,2;

distacchi:

- la superficie coperta Sc finale, ottenuta per somma di quella esistente e di quella di ampliamento, non dovrà:
 - o mai eccedere l'allineamento del fabbricato adiacente più sporgente, se il fabbricato esistente è in aderenza con altri fabbricati;
 - o mai invadere le zone di minimo distacco, qualora il fabbricato esistente sia isolato; tuttavia, in tale caso, sarà sempre consentito l'ampliamento della Se all'interno della Sc preesistente, nel rispetto comunque delle distanze minime tra pareti finestrate;

destinazione d'uso:

- non è consentito l'ampliamento di unità immobiliari con destinazione diversa da quella abitativa dell'Art. 10, fatta salva la possibilità di:
 - o ampliare unità a destinazione commerciale, di cui al punto 3.1 dell'Art. 10, fino al raggiungimento della superficie utile di vendita di m^2 250;
 - o ampliare unità turistico ricettive fino al raggiungimento di 25 posti letto;
 - o essere trasformato in superficie abitativa e pertanto computato ai fini del calcolo del Ve massimo assentibile;

n. unità immobiliari:

- fatta eccezione per il caso di cui al punto precedente, relativo all'ampliamento degli immobili esistenti con destinazione di cui al punto 9 dell'Art. 10, sarà consentito l'aumento del numero di unità immobiliari preesistenti, solo nel caso che la destinazione finale del fabbricato sia abitativa, di cui al punto 1.1 dell'Art. 10, e che ciascuna unità immobiliare derivata abbia superficie utile lorda non inferiore a m^2 60;

per aumento della superficie non abitabile Sna:

- sarà consentito l'aumento di Sna, qualora sia fuori terra, a raso, con il piano di sistemazione esterna, nel rispetto dei limiti di distacco dai confini e dalle costruzioni esistenti, nei seguenti casi:
 - o con destinazione ad autorimessa, fino al raggiungimento della superficie utile massima non superiore a m^2 20 per ciascuna unità immobiliare;
 - o con destinazione a porticato, nel rispetto dei limiti di cui al punto 11 dell'Art. 3;
 nei casi diversi da quelli precedenti, sarà sempre consentito l'aumento della Sna, a patto che sia all'interno della sagoma esistente;

densità arborea DA:

- 1 albero ogni mq 80 di Sf

Per gli interventi di categoria **DR** si prescrive:

il fabbricato ricostruito dovrà rispettare i seguenti parametri:

numeri piani Np:

- il Np dovrà essere non superiore a 3 o a quello preesistente se > 3; sarà sempre consentita la costruzione di copertura a falde, oltre il secondo piano, anche se non presente nel fabbricato esistente, purché, nel rispetto dei limiti di cui al punto 11 dell'Art. 3, non si configuri come piano aggiuntivo;

altezza edificio He:

- l'altezza dell'edificio dovrà essere non superiore a m 8.50, o a quella preesistente se maggiore;

volume edificabile Ve del fabbricato ricostruito:

- il Ve del fabbricato ricostruito non dovrà mai risultare superiore a quello determinato con $I_f = m^3/m^2$ 1,1, o a quello preesistente, se maggiore;

superficie coperta Sc del fabbricato ricostruito:

- qualora il fabbricato esistente sia in aderenza con altri fabbricati, ogni lato libero della Sc del fabbricato ricostruito non potrà mai eccedere l'allineamento del fabbricato adiacente più sporgente;
- qualora il fabbricato esistente sia isolato, la Sc del fabbricato ricostruito dovrà comunque rispettare i limiti di distacco dai confini del lotto e di distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti, anche nel caso ciò costituisca riduzione della Sc esistente; a tal fine si pone come distacco dai confini il limite minimo pari a m 5.00 e come distacco tra pareti finestrate il limite minimo pari a m 10.00; tuttavia, se in accordo con i proprietari confinanti, sarà possibile ricostruire il nuovo fabbricato in aderenza ad eventuali fabbricati esistenti o con fronte sulla linea di confine; non sarà comunque mai consentita la ricostruzione a distanza inferiore a m 5 da fabbricati esistenti;

destinazioni d'uso:

- la destinazione d'uso del fabbricato ricostruito dovrà risultare tra quelle consentite in tale zona;

n. unità immobiliari derivate:

- il fabbricato ricostruito potrà avere n. di unità immobiliari diverso da quello preesistente, con la limitazione che ciascuna unità derivata abbia superficie utile lorda non inferiore a m^2 60.00.

densità arborea DA:

- 1 albero ogni mq 80 di Sf;

Per gli interventi di categoria NE si prescrive:

numero di piani Np e altezza massima He :

- il Np dovrà essere non superiore a 3 e comunque l'altezza massima dell'edificio non dovrà risultare superiore a m 8.50 ;

altezza edificio He:

- l'altezza dell'edificio dovrà essere non superiore a m 7.50;

volume edificabile Ve :

- il Ve non dovrà mai risultare superiore a quello determinato con $I_f = m^3/m^2$ 1,50;

superficie coperta Sc :

- la Sc del fabbricato dovrà rispettare i limiti di distacco dai confini del lotto e di distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti; a tal fine si pone come distacco dai confini il limite minimo pari a m 5.00 e come distacco tra pareti finestrate il limite minimo pari a m 10.00; tuttavia, se in accordo con i proprietari confinanti, sarà possibile costruire il nuovo fabbricato in aderenza ad eventuali fabbricati esistenti o con fronte sulla linea di confine; non sarà comunque mai consentita la costruzione a distanza inferiore a m 5 da fabbricati esistenti;

destinazioni d'uso :

- la destinazione d'uso del fabbricato dovrà risultare tra quelle consentite in tale zona.

densità arborea DA:

- 1 albero ogni mq 80 di Sf;

DESTINAZIONE D'USO CONSENTITE:

Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti in edifici provvisti di legittimità urbanistica, comprovata da regolare titolo abilitativo o, nel caso di sua documentata inesistenza o irreperibilità, dalla classificazione catastale e/o dalle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate, saranno consentite in tale zona le seguenti destinazioni:

Abitative**Attività di servizio****Commerciali****Turistico ricettive****Parcheggi non pertinenziali**

In tale zona i mutamenti di destinazione d'uso saranno così regolamentati:

A - se la destinazione d'uso esistente è abitativa:

- sarà consentita la trasformazione ad attività turistico-ricettiva, con limitazione a quelle di cui al punto 5.3 e 5.5 dell'Art. 9;
- sarà consentita la trasformazione ad attività di servizio; per quelle di cui al punto 2.3 dell'Art.9 è consentita la trasformazione dei soli piani terra e dovranno risultare non moleste per l'abitato;
- sarà consentita la trasformazione dei soli piani terra a commerciale, con la limitazione a superficie di vendita non superiore a m² 1500;
- sono consentiti i parcheggi non pertinenziali

B - se la destinazione d'uso esistente è non abitativa sarà sempre consentito il mutamento ad altra destinazione consentita

ART. 14 C1 Espansione aree centro abitato

Nuovi interventi di edilizia residenziale privata in zone non edificate, ricadenti in ambiti esterni a vincoli e geomorfologicamente idonei per interventi di urbanizzazione estensiva. Ai nuovi nuclei abitativi compete il ruolo di completamento delle adiacenti zone B2 ed i servizi F2, per dare un carattere unitario tramite il piano particolareggiato d'esecuzione o lottizzazione convenzionata. In queste zone si possono inglobare le costruzioni esistenti, prima dell'approvazione dei piani attuativi.

I T mc/mq. 1,00

I f Da stabilire in sede di strumento attuativo

Dc distacco dai confini 5.00 m

De distacco tra edifici 10.00 m

Altezza massima 7,50 mt

Numero dei piani (NP) 2

aree con destinazione a spazi pubblici:

in ottemperanza a quanto riportato al comma 1 dell'Art. 5 del D.M. 1444/68, lo strumento attuativo dovrà individuare area di superficie non inferiore al 10% della St superficie territoriale, da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde o a parcheggi oltre la superficie per sedi viarie;

parcheggi privati:

ciascun intervento di nuova costruzione dovrà prevedere, all'interno del lotto, una superficie, da destinare a parcheggio privato, non inferiore a 1m² per 10 m³ di volume assentile realizzato.

ART. 15 C2 Espansione aree periferiche e frazioni

Le aree C1 a Sonnino Scalo hanno uno sviluppo lineare affiancato alla strada, della quale determinano la qualità urbana: in posizione baricentrica saranno localizzati gli spazi pubblici, a verde e parcheggi.

Le aree C1 a Sonnino Frasso ha uno sviluppo interno, tra abitato e zona agricola, per cui lo sviluppo delle aree degli spazi pubblici, a verde e parcheggi si affiancherà all'area G1 "parco pubblico, in un disegno coordinato unitario.

I T mc/mq. 0,75	
I f Da stabilire in sede di strumento attuativo	
Dc distacco dai confini	5.00 m
De distacco tra edifici	10.00 m
Altezza massima	7,50 mt
Numero dei piani (NP)	2

Le Aree C2 a Capo Croce si affiancano: (a) alla fascia G1 e P entro le quali individuare la viabilità di penetrazione e G4 lungo la quale sviluppare le connessioni dolci pedonali; (b) alla G4 a lato della viabilità principale, per cui le aree per gli spazi pubblici, a verde e parcheggi si devono concentrare ortogonalmente alla G6

aree con destinazione a spazi pubblici:

in ottemperanza a quanto riportato al comma 1 dell'Art. 5 del D.M. 1444/68, lo strumento attuativo dovrà individuare area di superficie non inferiore al 10% della St superficie territoriale, da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde o a parcheggi oltre la superficie per sedi viarie;

parcheggi privati:

ciascun intervento di nuova costruzione dovrà prevedere, all'interno del lotto, una superficie, da destinare a parcheggio privato, non inferiore a 1m² per 10 m³ di volume realizzato.

ART. 16 D1 Attività artigianali e commerciali

Le aree D1 a Sonnino Centro sono prossime ad Aree Verdi (G2 e G3) e quindi devono collocare gli Standard in contiguità per realizzare un avvicinamento degli spazi collettivi da connettere

Le aree D1 a Sonnino Scalo sono collocate come terminale sud dell'area urbanizzata e ne costituiscono quindi il "terminale", per il quale devono collocare gli Standard in corrispondenza della connessione delle linee d'acqua G6

Le aree D1 a Capo Croce costituiscono la maggiore concentrazione comunale; la loro articolazione si sviluppa sulle due strade ortogonali c a cui si affiancano, con 6 comparti, per ciascuno dei quali si deve garantire la dotazioni dei parcheggi, mentre gli standard di verde si devono affiancare alle fasce naturali G6

I T mc/mq. 1,20	
I f Da stabilire in sede di strumento attuativo	
De distacco tra edifici	10.00 m
Altezza massima	10,00 mt

aree con destinazione a spazi pubblici:

in ottemperanza a quanto riportato al comma 1 dell'Art. 5 del D.M. 1444/68, lo strumento attuativo dovrà individuare area di superficie non inferiore al 10% della St superficie territoriale, da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde o a parcheggi oltre la superficie per sedi viarie;

parcheggi privati:

ciascun intervento di nuova costruzione dovrà prevedere, all'interno del lotto, una superficie, da destinare a parcheggio privato, non inferiore a 1m² per 10 m³ di volume assentibile realizzato.

ART. 17 D2 Attività industriali

Le aree D2 sono presenti solo a Capo Croce e costituiscono una rilevante concentrazione comunale; la articolazione si sviluppa parallelamente alla strada ed al canale lungo il quale si devono situare le dotazioni dei parcheggi, mentre gli standard di verde si devono concentrare ortogonalmente alla fasce naturale G6

Per tali sottozone si rimanda alla normativa del Piano Regolatore del Consorzio ASI Roma Latina

ART. 18 Case sparse

La pluralità di edifici che non costituiscono nucleo, presenti in modo diffuso nel territorio comunale, non sono stati perimetrati negli elaborati di piano e quindi non hanno una propria Sotto Zona.

Per tale tipologia edificatoria si deve solo assicurare la dotazione di servizi igienici e/o il raggiungimento degli standards abitativi stabiliti dalle norme di legge, relativamente a Verde e Parcheggi.

Pertanto, come specificato di seguito, sono ammessi piccoli ampliamenti, per adeguamenti igienico-sanitari in tutti i casi effettivamente dimostrati e documentati;

CATEGORIE DI INTERVENTO:

- MO** Manutenzione Ordinaria;
- MS** Manutenzione Straordinaria;
- RC** Restauro e di Risanamento Conservativo
- RE** Ristrutturazione Edilizia
- DR** Demolizione e Ricostruzione
- AM** Ampliamento

*N. B. Per gli interventi di categoria **MO** e **MS** non vi sono ulteriori prescrizioni rispetto a quelle di cui al precedente Art. 8.*

Per gli interventi di categoria **RE**, **AM**, **DR** si integrano le prescrizioni di cui all'Art. 8 come segue.

Per gli interventi di categoria **RE** si prescrive:

- è consentito il frazionamento delle sole unità a destinazione abitativa di cui al punto 1.1 dell'Art. 10, senza aumento di volume, né di superficie utile lorda, fatta eccezione per quanto previsto al punto d) dell'Art. 9, a condizione che ciascuna unità derivata abbia superficie utile lorda non inferiore a m² 60;

Per gli interventi di categoria **AM** si prescrive:

sarà consentito l'ampliamento di fabbricati esistenti, per un massimo del 20% per adeguamenti igienico sanitari con sola destinazione abitativa, di cui al punto 1.1 dell'Art. 10, nel rispetto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:

per aumento della superficie edificata Se
numeri piani Np:

- il numero dei piani Np finale, ottenuto per somma di quello esistente e di quello di ampliamento, non dovrà essere superiore a 3;

altezza edificio He:

- l'altezza dell'edificio dovrà essere non superiore a m 8.50;

volume edificabile/ edificato Ve:

- il volume edificato Ve finale potrà essere aumentato per un massimo del 20% per adeguamenti igienico sanitari
- la superficie coperta Sc finale, ottenuta per somma di quella esistente e di quella di ampliamento, non dovrà:
 - o mai eccedere l'allineamento del fabbricato adiacente più sporgente, se il fabbricato esistente è in aderenza con altri fabbricati;
 - o mai invadere le zone di minimo distacco, qualora il fabbricato esistente sia isolato; tuttavia, in tale caso, sarà sempre consentito l'ampliamento della Se all'interno della Sc preesistente, nel rispetto comunque delle distanze minime tra pareti finestrate;

destinazione d'uso:

- è consentito l'ampliamento di unità immobiliari con destinazione diversa da quella abitativa dell'Art. 10, fatta salva la possibilità di:

n. unità immobiliari:

- ampliamento degli immobili esistenti con destinazione di cui al punto 9 dell'Art. 10, aumento del numero di unità immobiliari preesistenti, solo nel caso che la destinazione finale del fabbricato sia

abitativa, di cui al punto 1.1 dell'Art. 10, e che ciascuna unità immobiliare derivata abbia i requisiti previsti dal D.M. del 5 luglio 1975.

- **per aumento della superficie non abitabile Sna:**
- qualora si tratti di Sna, fuori terra, a raso con il piano di sistemazione esterna, ne sarà consentito l'aumento, nel rispetto dei limiti di distacco dai confini e dalle costruzioni esistenti, nei seguenti casi:
 - o con destinazione a porticato, nel rispetto dei limiti di cui al punto 11 dell'Art. 3;
 - o nei casi diversi da quelli precedenti, sarà sempre consentito l'aumento della Sna, con il vincolo che sia all'interno della sagoma esistente;

Per gli interventi di categoria **DR** si prescrive:

il fabbricato ricostruito dovrà rispettare i seguenti parametri:

numeri piani Np:

- il Np dovrà essere non superiore a 3 o a quello preesistente se > 3; sarà sempre consentita la costruzione di copertura a falde, oltre il secondo piano, anche se non presente nel fabbricato esistente, purché, nel rispetto dei limiti di cui al punto 11 dell'Art. 3, non si configuri come piano aggiuntivo;

altezza edificio He:

- l'altezza dell'edificio dovrà essere non superiore a m 8.50, o a quella preesistente se maggiore;

volume edificabile Ve del fabbricato ricostruito:

- il volume edificato Ve finale potrà essere aumentato per un massimo del 20% per adeguamenti igienico sanitari

superficie coperta Sc del fabbricato ricostruito:

- qualora il fabbricato esistente sia in aderenza con altri fabbricati, ogni lato libero della Sc del fabbricato ricostruito non potrà mai eccedere l'allineamento del fabbricato adiacente più sporgente;
- qualora il fabbricato esistente sia isolato, la Sc del fabbricato ricostruito dovrà comunque rispettare i limiti di distacco dai confini del lotto e di distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti, anche nel caso ciò costituisca riduzione della Sc esistente; a tal fine si pone come distacco dai confini il limite minimo pari a m 5.00 e come distacco tra pareti finestrate il limite minimo pari a m 10.00; tuttavia, se in accordo con i proprietari confinanti, sarà possibile ricostruire il nuovo fabbricato in aderenza ad eventuali fabbricati esistenti o con fronte sulla linea di confine; non sarà comunque mai consentita la ricostruzione a distanza inferiore a m 5 da fabbricati esistenti;

destinazioni d'uso:

- la destinazione d'uso del fabbricato ricostruito dovrà risultare tra quelle consentite in tale zona;

n. unità immobiliari derivate:

- il fabbricato ricostruito potrà avere n. di unità immobiliari diverso da quello preesistente, con la limitazione che ciascuna unità derivata abbia i requisiti previsti dal D.M. del 5 luglio 1975.

DESTINAZIONE D'USO CONSENTITE:

Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti in edifici provvisti di legittimità urbanistica, comprovata da regolare titolo abilitativo o, nel caso di sua documentata inesistenza o irreperibilità, dalla classificazione catastale e/o dalle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate, saranno consentite in tali edifici le seguenti destinazioni:

Abitative
Turistico ricettive
Commerciale

ART.19 – Aree Agricole (E)

Il presente articolo disciplina la tutela e l'uso del territorio agro-forestale, al fine di:

- a) favorire la piena e razionale utilizzazione delle risorse naturali e del patrimonio insediativo ed infrastrutturale esistente;
- b) salvaguardare la destinazione agricola e forestale del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali, le specifiche vocazioni produttive e le attività connesse e compatibili;
- c) promuovere la permanenza nelle zone agricole, in condizioni adeguate e civili, degli addetti all'agricoltura;

- d) favorire il rilancio e l'efficienza delle unità produttive;
- e) favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente in funzione delle attività agricole e delle attività integrate e complementari a quella agricola.

Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali 6/10/1997, n° 29 e s.m.i. 10/11/1997, n° 36 e 6/7/1998, n° 24 e s.m.i., nelle zone agricole è espressamente vietato:

- a) ogni attività comportante una trasformazione dell'uso del suolo diverso dalla sua utilizzazione per la produzione vegetale o l'allevamento animale e per la valorizzazione dei relativi prodotti, nonché delle attività connesse e compatibili;
- b) ogni lottizzazione a scopo edilizio;
- c) l'apertura di nuove strade di qualunque tipo che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo e non espressamente previste dallo strumento urbanistico, generale o particolareggiato, approvato.
- d) la realizzazione di campeggi e simili, impianti di demolizione di auto e loro depositi.

È da considerare obbligo prioritario la adozione del recupero delle strutture esistenti; pertanto 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. Per tali nuove costruzioni va rispettato quanto previsto nel presente articolo.

Gli *edifici esistenti* in zona agricola alla data di approvazione del presente Piano possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, col vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici con destinazione residenziale, per motivi di adeguamento igienico sanitario.

Gli edifici di cui al precedente comma, 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 utili lorde fino al 15%.

Le strutture adibite a scopo abitativo non possono comunque superare il rapporto di 0,01 mq per mq, fino a un massimo di 300 mq per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'Art. 52, comma 3, della L.R. 38/99. E' ammesso ai fini del raggiungimento del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 mq. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima il lotto minimo è fissato in 30.000 mq.

Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 12 mq per ogni 1.500 mq di terreno ed un'altezza massima di 2,30 ml. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura tetto.

Gli annessi agricoli possono essere realizzati su lotti che risultino realizzati per lavorazioni agricole da almeno tre anni alla data della richiesta ad edificare.

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.

Il lotto minimo per cui è possibile richiedere il permesso edilizio ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del Comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale presentato ai sensi dell'Art. 57 della L.R. 38/99. Nelle zone "E" è consentita la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono. Tutti i punti del presente articolo devono ritenersi soppressi laddove in contrasto con la L.R. n. 38 del 22/12/1999, così come modificata dalla L.R. n. 8 del 17/03/2003.

la zona E è articolata nelle seguenti sottozone:

- E1 – Agricola normale;
- E2 – Agricola colture e tipologie protette;
- E3 – Agricola di valore paesaggistico e aree boscate;

Tutte le sottozone dovranno rispettare le prescrizioni di normativa a loro assegnate nel presente articolo e di seguito riportate.

ART. 19.1 Sottozona E1 Agricola normale

Caratteri della sottozona

Ambiti pianeggianti, precollinari, e collinari comunque finalizzati al mantenimento della vocazione rurale, dei caratteri agricoli e paesaggistici dei luoghi.

Intervento preventivo

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zone agricole è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle a loro connesse. Eventuali edificazioni sono ad intervento diretto in base alla L. R. n°38/99 e s.m.i.. Gli edifici esistenti nella zona possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento una-tantum, non superiore al 10% delle sole superfici residenziali per l'adeguamento alle norme igienico sanitarie di cui al D.M. 05/07/1975. Fabbricati di servizio alle aziende.

Piano di utilizzazione aziendale (P.U.A.) secondo le modalità dell'Art. 36, comma 2°, lettera a) della L. R. 14/99, corredati da SIP di cui agli artt. 29 e 30 L. R. 24/98 in deroga ai massimi stabiliti (Art. 57 L. R. 38/99) .

L'edificazione deve attenersi alle disposizioni contenute al Capitolo IV°, Capo I° e II° della L. R. n°38/99 e s.m.i.. Nella realizzazione delle stalle e dei locali per prime lavorazioni e confezioni dei prodotti agricoli, dovranno essere adottate tutte le misure necessarie ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque e dovranno essere garantite le condizioni ambientali caratteristiche in base alle disposizioni che saranno impartite dall'ufficio sanitario, ai sensi delle leggi nazionali e regionali che governano la materia. Si devono asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono con atto d'obbligo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. Per gli interventi edificatori vanno rispettati i parametri edilizi seguenti.

PARAMETRI EDILIZI

I f 0,01 mq/mq con un massimo di 300,00 mq. per le residenze;

20,00 mq./5.000,00 mq. per annessi agricoli.

H ml. 6,50 (altezze superiori sono consentite solo per silos o speciali ambienti di servizio per la quale è dimostrata la necessità per il funzionamento dell'azienda).

D c ≥ 15,00 ml.

D f ≥ 10,00 ml.

D s Come da nuovo Codice della Strada (D.M. 01.04.1968 n° 1404; del D.P.R. 26.04.1993 n° 147).

S. M ≥ 30.000,00 mq.

Dest. Uso consentite

Residenziale, agriturismo e annessi agricoli.

Tipologie Per la residenza:

- case rurali unifamiliari.

Per annessi agricoli:

- deposito degli attrezzi, rimessa per mezzi meccanici agricoli, deposito e magazzini per i prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri per animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni dei prodotti agricoli;
- manufatti funzionali allo sviluppo delle attività agricole consentite.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I fabbricati di servizio all'azienda devono essere staccati dall'edificio residenziale. I manufatti devono rispettare i caratteri architettonici, tipologici ed ambientali degli edifici rurali tradizionali mirate alla tutela dei caratteri ambientali di tutta la zona e più specificatamente devono rispettare le seguenti regole:

- copertura a tetto con manto in tegole di laterizio;
- pareti esterne intonacate e pigmentate nei colori della tradizione locale o realizzate in pietra locale (travertino o calcare);
- infissi in legno;
- recinzioni in legno, muratura in pietra locale a faccia vista, metallo lavorato nelle forge tradizionali, siepi.

Le serre agricole potranno essere realizzate su lotti inferiori alla superficie minima stabilita in ottemperanza alla normativa specifica, purché non comportino la realizzazione di manufatti per i quali valgono le norme di P.R.G. relativamente alle zone agricole.

Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza il preventivo trattamento come previsto dalla legislazione vigente. A questa norma dovranno adeguarsi anche quei manufatti già realizzati che non dispongono di tali impianti.

ART. 19.2 Sottozona E2 Agricola con valore paesistico

Caratteri della sottozona

Aree prevalentemente occupate da coltura agraria con presenza di spazi naturali importanti, rientrano nella sottozona E2 le Aree agro forestali -pascolo arborato e i sistemi colturali e particellari complessi

Intervento Preventivo

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zone agricola boschiva è ad intervento diretto ed è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività connesse. Gli edifici esistenti nella zona possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento una-tantum, non superiore al 10% delle sole superfici residenziali per l'adeguamento alle norme igienico sanitarie di cui al D.M. 05/07/1975. Piano di utilizzazione aziendale (P.U.A.) secondo le modalità dell'Art. 36, comma 2°, lettera a) della L. R. 14/99, corredati da SIP di cui agli artt. 29 e 30 L. R. 24/98

in deroga ai massimi stabiliti dall'Art. 57 L. R. 38/99.

L'edificazione deve attenersi alle disposizioni contenute al Capitolo IV°, Capo I° e II° della L. R. n°38/99 e s.m.i.. Nella realizzazione dei manufatti funzionali alle attività delle aziende agricole dovranno essere adottate tutte le misure necessarie ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque e dovranno essere garantite le condizioni ambientali caratteristiche in base alle disposizioni che saranno impartite dall'ufficio sanitario, ai sensi delle leggi nazionali e regionali che governano la materia. Si devono asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono con atto d'obbligo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. Per gli interventi edificatori vanno rispettati i parametri edilizi seguenti.

Parametri edilizi

I f 0,01 mq/mq con un massimo di 300,00 mq. per le residenze;

20,00 mq./5.000,00 mq. per annessi agricoli.

H ml. 5,00 (altezze superiori possono essere consentite solo per silos o speciali ambienti di servizio di cui se ne possa dimostrare la necessità per il funzionamento dell'azienda).

D c ≥ 25,00 ml.

D f ≥ 10,00 ml.

D s Come da nuovo Codice della Strada (D.M. 01.04.1968 n° 1404; del D.P.R. 26.04.1993 n° 147).

S. M ≥ 100.000,00 mq.

Dest. Uso consentito

Fabbricati di servizio delle aziende agricole. E' consentita la residenza per i coltivatori a titolo principale, agriturismo.

Tipologie Per la residenza:

- case rurali unifamiliari.

Per annessi agricoli:

- manufatti funzionali alla lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli, l'allevamento del bestiame e allo sviluppo delle attività delle aziende agricole.

Standards --- Prescrizioni particolari

I fabbricati di servizio all'azienda devono essere staccati dall'edificio residenziale.

I manufatti devono rispettare i caratteri architettonici, tipologici ed ambientali degli edifici rurali tradizionali mirate alla tutela dei caratteri ambientali di tutta la zona e più specificatamente devono rispettare le seguenti regole:

- copertura a tetto con manto in tegole di laterizio;
- pareti esterne intonacate e pigmentate nei colori della tradizione locale o realizzate in pietra locale (travertino o calcare);
- infissi in legno;
- recinzioni in legno, muratura in pietra locale a faccia vista, metallo lavorato nelle forge tradizionali, siepi.

Nel caso in cui l'area boschiva riguardi una parte del lotto sul quale si richiede la concessione il contenuto edificatorio relativo all'area in questione deve essere realizzato sulla restante parte non boschiva.

ART. 19.3 Sottozona E3 Agricola con elevato valore paesaggistico e di protezione

Caratteri della sottozona

Aree boscate, parzialmente boscate o soggette a rimboschimento, aree percorse dal fuoco.

Intervento Preventivo

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zone agricole ecologiche vincolate è ad intervento diretto ed è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e /o alle attività connesse. Gli edifici esistenti nella zona possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento una-tantum, non superiore al 10% delle sole superfici residenziali per l'adeguamento alle norme igienico sanitarie di cui al D.M. 05/07/1975.

Piano di utilizzazione aziendale (P.U.A.) secondo le modalità dell'Art. 36, comma 2°, lettera a) della L. R. 14/99, corredati da SIP di cui agli artt. 29 e 30 L. R. 24/98 in deroga ai massimi stabiliti dall'Art. 57 L. R. 38/99.

L'edificazione deve attenersi alle disposizioni contenute al Capitolo IV°, Capo I° e II° della L. R. n°38/99 e s.m.i.. Nella realizzazione dei manufatti funzionali alle attività delle aziende agricole dovranno essere adottate tutte le misure necessarie ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque e dovranno essere garantite le condizioni ambientali caratteristiche in base alle disposizioni che saranno impartite dall'ufficio sanitario, ai sensi delle leggi nazionali e regionali che governano la materia. Si devono asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono con atto d'obbligo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. Per gli interventi edificatori vanno rispettati i parametri edilizi seguenti.

Parametri Edilizi

I f 0,01 mq/mq con un massimo di 300,00 mq. per le residenze;

10,00 mq./5.000,00 mq. per annessi agricoli.

H ml. 5,00 (altezze superiori possono essere consentite solo per silos o speciali ambienti di servizio di cui se ne possa dimostrare la necessità per il funzionamento dell'azienda).

D c $\geq 25,00$ ml.

D f $\geq 20,00$ ml.

D s Come da nuovo Codice della Strada (D.M. 01.04.1968 n° 1404; del D.P.R. 26.04.1993 n° 147).

S. M $\geq 150.000,00$ mq.

Dest. Uso consentite

Fabbricati di servizio delle aziende agricole. E' consentita la residenza per i coltivatori a titolo principale, agriturismo, pascolo e allevamento allo stato brado.

Tipologie Per la residenza:

- case rurali unifamiliari.

Per annessi agricoli:

- manufatti funzionali alla lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli, l'allevamento del bestiame e allo sviluppo delle attività delle aziende agricole.

Prescrizioni particolari

I fabbricati di servizio all'azienda devono essere staccati dall'edificio residenziale.

I manufatti devono rispettare i caratteri architettonici, tipologici ed ambientali degli edifici rurali tradizionali mirate alla tutela dei caratteri ambientali di tutta la zona e più specificatamente devono rispettare le seguenti regole:

- copertura a tetto con manto in tegole di laterizio;
- pareti esterne intonacate e pigmentate nei colori della tradizione locale o realizzate in pietra locale (travertino o calcare);
- infissi in legno;
- recinzioni in legno, muratura in pietra locale a faccia vista, metallo lavorato nelle forge tradizionali, siepi.

Inoltre qualsiasi intervento di trasformazione in aree resta subordinato al preventivo nulla-osta regionale.

Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza il preventivo trattamento come previsto dalla legislazione vigente. A questa norma dovranno adeguarsi anche quei manufatti già realizzati che non dispongono di tali impianti.]

ART. 20 Zone agricole gravate da usi civici

Le terre private o pubbliche gravate da uso civico sono identificate sulla base delle verifiche demaniali depositate presso l'Archivio del Commissario di Roma e dell'ufficio Amministrativo Usi Civici regionale.

In tali zone si persegue la finalità principale di assicurare il libero e pieno esercizio dei diritti civici quale mezzo essenziale per la conservazione dei valori tipici e tradizionali del territorio, per il mantenimento del rapporto tra il territorio e la generalità della popolazione che ne trae godimento, per conciliare le esigenze della produttività dei beni territoriali con l'utilizzazione delle tecniche più moderne e di forme di gestione collettiva per vasti comprensori, per preservare il territorio dalla frammentazione fondiaria e dal conseguente degrado. I terreni sia di proprietà collettiva che privata, gravati da uso civico o per i quali pendono o esistano controversie o denunce di uso civico, non possono essere interessati da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva degli stessi ai fini agro-silvo-pastorali. Inoltre i predetti 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 nel R.D. n.1766 del 1927.

In ogni caso per tali terreni l'amministrazione potrà dare corso all'attuazione delle previsioni urbanistiche solo dopo che l'iter amministrativo di soppressione del gravame sia concluso o qualora gli interventi non contrastino con gli interessi ambientali, gestionali ed economici dell'amministrazione dei beni.

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

- a) vengano comunque rispettate le norme edificatorie stabilite per le zone agricole E;
- b) venga predisposto dall'Ente interessato un piano di utilizzazione dei beni medesimi da sottoporre all'approvazione dell'Assessorato Regionale all'agricoltura e Foreste e dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica;
- c) vengano rispettati i criteri di coltivazione eventualmente dettati per le aree agricole da norme regionali o sovramunicipali;
- d) venga evitato il frazionamento fondiario.

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

- a) le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti;
- b) le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni Agrarie comunque denominate;

- d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n. 1766, scioglimento di Associazioni Agrarie, acquisto ai sensi dell'Art. 22 della citata legge 1766/27;
- e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27.

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

Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune o dall'Università Agraria, 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 dall'Università Agraria, in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia (ora Permesso di Costruire), 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.

ART. 21 Zona F1 - Attrezzature e servizi pubblici di livello urbano

Per tali zone, destinate ad accogliere attrezzature sportive, socio-culturali, amministrative, religiose e per servizi collettivi in genere, di competenza della pubblica Amministrazione, ovvero di privati, va garantita la manutenzione e/o la trasformazione dei manufatti e delle sistemazioni a terra esistenti, attraverso la stipula di apposita convenzione. Tali interventi si attuano per intervento edilizio diretto.

Destinazioni d'uso

Gli edifici esistenti dovranno mantenere le attuali destinazioni d'uso, se utilizzati per le attività sportive e per i servizi religiosi; in tutti gli altri casi sarà consentito il cambio di destinazione d'uso purché rimanga tra quelle di cui al punto 4 dell'Art. 10 (servizi sociali).

Nel caso di nuova edificazione la destinazione d'uso consentita dovrà essere tra quelle di cui al punto 4 dell'Art. 10 (servizi sociali).

Categorie di Intervento

In tali zone sono ammesse, per intervento diretto, le seguenti categorie:

- MO** Manutenzione Ordinaria
- MS** Manutenzione Straordinaria
- RE** Ristrutturazione Edilizia
- RC** Restauro e Risanamento Conservativo
- AM** Ampliamento
- DR** Demolizione e Ricostruzione
- NE** Nuova Edificazione

Per gli interventi di categoria **MO**, **MS**, **RE** e **RC** non vi sono ulteriori prescrizioni rispetto a quelle di cui al precedente Art. 7.

Per gli interventi di categoria **AM**, **DR** e **NE** si integrano le prescrizioni di cui all'Art. 7 come segue.

Per gli interventi di categoria **AM** si prescrive:

sono consentiti:

- ampliamenti della sola SNA anche con volumi tamponati e coperti, purché non in contrasto con l'aspetto architettonico del fabbricato, per necessità di allaccio e funzionamento di servizi tecnologici,

anche finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili, e per l'osservanza di norme igienico-sanitarie, di prevenzione incendi, di sicurezza, ecc.

I detti volumi potranno essere ricavati:

- all'interno della sagoma esistente;
- al di fuori della sagoma esistente, nel rispetto tuttavia dei distacchi dai confini; fanno eccezione volumi e/o attrezzature necessarie all'adeguamento dei fabbricati esistenti alle norme di abbattimento delle barriere architettoniche, antincendio e di sicurezza in genere (scale di sicurezza, ascensori, rampe, ecc.);
- al di sopra della copertura esistente.

Per gli interventi di categoria DR si prescrive:

il fabbricato ricostruito dovrà rispettare i seguenti parametri:

1. *numeri piani Np* dovrà essere non superiore a 2, o a quello preesistente se maggiore;
2. *altezza edificio He*: l'altezza dell'edificio dovrà essere non superiore a m 7.50, o a quella preesistente se maggiore;
3. *volume edificabile Ve*: il Ve potrà avere valore massimo pari a quello ricavato con $l_f = m^3/m^2$ 6, o a quello preesistente se maggiore;
4. *superficie coperta Sc del fabbricato ricostruito*: qualora il fabbricato sia ricostruito in posizione diversa da quella preesistente, la superficie coperta dovrà rispettare i limiti di distacco dai confini e dalle strade.

Per gli interventi di categoria NE si prescrive:

il nuovo fabbricato dovrà rispettare i seguenti parametri:

volume edificabile Ve: il Ve potrà avere valore massimo pari a quello ricavato con $l_f = 6 m^3/m^2$;
distacchi: dovranno essere conformi a quanto previsto all'Art. 3 punto 13).

ART. 22 Zona F2 - Attrezzature e Servizi pubblici locali, per l'istruzione o altra funzione

Attrezzature attualmente destinate per l'istruzione

La manutenzione e/o la trasformazione degli edifici esistenti sono di competenza della pubblica Amministrazione, ovvero di privati, attraverso la stipula di apposita convenzione, e si attua per intervento edilizio diretto.

Destinazioni d'uso

Gli edifici esistenti potranno mutare l'attuale destinazione d'uso solo nel caso che l'Amministrazione Comunale reperisca, in altro edificio idoneo, anche di nuova edificazione, pari superficie destinata all'istruzione.

Categorie di Intervento

In tali zone sono ammesse, per intervento diretto, le seguenti categorie:

- MO** Manutenzione Ordinaria
- MS** Manutenzione Straordinaria
- RE** Ristrutturazione Edilizia
- RC** Restauro e Risanamento Conservativo
- AM** Ampliamento
- DR** Demolizione e Ricostruzione

Per gli interventi di categoria MO, MS, RE e RC non vi sono ulteriori prescrizioni rispetto a quelle di cui al precedente Art. 7.

Per gli interventi di categoria AM, DR e NE si integrano le prescrizioni di cui all'Art. 7 come segue.

Per gli interventi di categoria AM si prescrive:

sono consentiti:

- ampliamenti della sola Sul, anche con volumi tamponati e coperti, purché non in contrasto con l'aspetto architettonico del fabbricato, per necessità di allaccio e funzionamento di servizi tecnologici, anche finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili, e per l'osservanza di norme igienico-sanitarie, di prevenzione incendi, di sicurezza, ecc.

I detti volumi potranno essere ricavati:

- all'interno della sagoma esistente;
- al di fuori della sagoma esistente, nel rispetto tuttavia dei distacchi dai confini; fanno eccezione volumi e/o attrezzature necessarie all'adeguamento dei fabbricati esistenti alle norme di abbattimento delle barriere architettoniche, antincendio e di sicurezza in genere (scale di sicurezza, ascensori, rampe, ecc.);
- al di sopra della copertura esistente.

Per gli interventi di categoria DR si prescrive che il fabbricato ricostruito dovrà rispettare i seguenti parametri:

numeri piani N_p :

- il N_p dovrà essere non superiore a 2, o a quello preesistente se maggiore;

altezza edificio H_e :

- l'altezza dell'edificio dovrà essere non superiore a m 7.50, o a quella preesistente se maggiore;

volume edificabile V_e :

- il V_e potrà avere valore massimo pari a quello ricavato con $I_f = m^3/m^2$ 6,00 o a quello preesistente se maggiore;

superficie coperta Sc del fabbricato ricostruito:

- qualora il fabbricato sia ricostruito in posizione diversa da quella preesistente, la superficie coperta dovrà rispettare i limiti di distacco dai confini e dalle strade.

ART. 23 zona SSS servizi socio-sanitari privati di interesse collettivo

La zonizzazione ha individuato delle aree con caratteristiche idonee allo svolgimento di attività private di interesse collettivo. Per lo sviluppo di queste aree, in cui sono ammessi servizi sanitari specialistici e ambulatoriali, deve essere redatto un piano urbanistico attuativo, con indice pari a 0,2 mq/mq.

ART. 24 zona SP servizi privati esistenti a funzione collettiva

Servizi privati esistenti - In tali aree sono ammessi servizi per attività di interesse collettivo: la ristorazione ai piani terra e le attività ricettive turistiche o residenziali ai piani superiori.

Ai fini dell'adeguamento igienico sanitario è annesso un ampliamento della SUL del 10% .

ART. 25 Zona PM parcheggi pubblici e autorimesse multipiano

Le autorimesse pubbliche multipiano debbono sostituire la sosta su strada, collocandole in prossimità di spazi pubblici e funzioni collettive, garantendo la massima ricettività di parcheggio, nel rispetto dell'impatto non rilevante con le costruzioni presenti.

ART. 26 Zona G1 Parchi pubblici e Aree verdi locali

In tali zone, destinate a parchi e giardini pubblici, la finalità principale è consentita unicamente la costruzione di piccoli manufatti congruenti con la destinazione d'uso ricreativa, quali:

- attrezzature per il gioco a basso impatto ambientale e con strutture facilmente rimovibili (gioco bimbi, campo da bocce, attrezzature ginniche ecc);
- piste ciclabili, percorsi salute e ginnastica, ecc.;
- servizi igienici;
- attrezzature per l'arredo urbano.

È consentita inoltre la realizzazione di chioschi destinati ad attività di tipo informativo turistico e/o di ristoro, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Se massima = m^2 20.00;
- H_e massima = m 3.50;

- $L_m = m^2 2000$ (qualora il lotto a disposizione sia di superficie inferiore a $m^2 2000$, ma comunque superiore a $m^2 1000$, sarà consentita la costruzione di un chiosco, nel rispetto dei limiti sopraindicati, purché non vi siano manufatti assimilabili nel raggio di m 200).

I detti manufatti dovranno essere realizzati in materiali e colori che non contrastino con le caratteristiche ambientali locali e risultino di basso impatto rispetto al contesto territoriale in cui saranno inseriti.

Essi potranno essere realizzati e gestiti anche da privati, mediante concessioni temporanee in diritto di superficie, con l'obbligo di sistemazione delle aree di pertinenza delle attrezzature stesse, aree che dovranno comunque restare di uso pubblico.

I titoli abilitativi saranno corredati da apposite convenzioni, nelle quali sarà stabilita la durata temporale della concessione.

ART. 27 Zona G2 - Aree verdi pubbliche - attrezzature sportive

L'area G2 è presente solo a Sonnino Centro, già provvista di un campo di calcio ed un campo sportivo minore.

Per essa le dotazioni di standard e gli spazi collettivi si devono porre in correlazione alla contigua area G5, mentre il verde anche con consistenza arborata si deve sviluppare a schermatura della Zona industriale D1

ART. 28 Zona G3 - Area verde privato - attrezzature sportive

L'area G3 a Sonnino Scalo è in posizione baricentrica; va correlata alle attigue aree G1 di verde pubblico con un passaggio pedonale da convenzionare, anche con il riconoscimento di un aumento di cubatura dei manufatti esistenti

ART. 29 Zona G4 – Fasce di tutela ecologica – siepi, filari arborei e arbustivi

La zona di Fasce di tutela ecologica è ricavata nelle aree agricole di prossimità degli abitati con funzioni di rete ecologica. Strumento di finanziamento è *EU Nature Restoration Plan*, Obiettivi 2030 della UE.

ART. 30 Zona G5 – verde stradale e di arredo urbano

L'area G 5 riguarda il *ridisegno paesaggistico* delle rotatorie e del verde; è presente a Sonnino Centro, antistante l'area a parcheggio e il G2 Sportivo, da attuare come *viale pedonale* alberato laterale alla viabilità, a Sonnino Capo croci per la rotatoria che costituisce il "luogo urbano caratterizzante", a Sonnino Frasso per le aree intercluse nello svincolo a trifoglio della viabilità di scorrimento da curare con piantumazioni arbustive

Art. 31 Zona G6 – Vegetazione ripariale

Il Verde di prossimità a lato dei canali di bonifica svolge una funzione ambientale di rete ecologica ed una funzione paesaggistica. Per la conversione e la manutenzione e l'incremento della vegetazione autoctona possono essere selezionate le specie vegetali ad alto valore percettivo qualificante, con piantagione di specie di ripisilva. Strumento di finanziamento è *EU Nature Restoration Plan*, Obiettivi 2030 della UE.

Art. 32 Zona AB- aree boscate

Le Aree boscate hanno un elevato ruolo valoriale, sia ambientale che paesaggistico; vanno tutelate con una azione di gestione continuativa.

TITOLO 3 - INFRASTRUTTURE, IMPIANTI E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Capo 5 viabilità e mobilità

Art. 33 – ferrovia

- linea ferroviaria Roma-Napoli, a carattere interregionale con stazione a Priverno-Fossanova.
- linea regionale Giulianello. Tratto Sezze- Priverno ; fermate Sonnino Scalo, Capocroce e Frasso, attualmente dismessa, da riabilitare col potenziamento dell'area industriale di Mazzocchio (da Priverno-Fossanova sino a Terracina) ; realizzazione del progetto intercomunale della pista ciclabile nel tratto a nord di Priverno Fossanova,

Art. 34– Sistema viario e trasporto pubblico

Viabilità

Le aree indicate per la viabilità, destinate allo svolgimento del traffico meccanico e pedonale prevedono interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di spazi per il traffico. Oltre alle opere stradali ed ai relativi servizi funzionali (illuminazione, semafori, ecc.) vanno dotati di impianti di arredo stradale, di segnaletica, di canalizzazione del traffico, aree di sosta e parcheggio, stazioni di servizio.

Nei tratti di nuova costruzione o di ristrutturazione vanno curati gli aspetti connessi con la sicurezza del traffico specie di quello pedonale e la larghezza dei marciapiedi deve essere tale da consentirne l'alberatura. viabilità stessa.

Le nuove edificazioni devono rispettare dal ciglio stradale le distanze minime stabilite, a seconda delle circostanze, da:

- le norme relative alle varie zone di P.R.G.;
- le fasce di rispetto;
- le norme contenute nel Codice della Strada vigente

In assenza di una precisa sussistenza di ciglio stradale (strade nuove o rettifica di quelle esistenti) le distanze previste dalle singole norme di zona dovranno essere rispettate anche nei confronti della viabilità individuata graficamente sulle cartografie

il PRG indica gli interventi previsti sul sistema viario: i nodi e le aste che richiedono una riconfigurazione trasportistica per: - Strade ANAS, - Strade comunali, - Strade locali ed interpoderali,

- i nuovi nodi sulla strada di scorrimento pedemontano, potenziando gli attuali sottopassaggi esistenti.

Nodi della mobilità rotatorie: a Sonnino centro (in basso), a Sonnino scalo. Caratteri delle sezioni stradali dell'asse urbano principale a Sonnino Scalo asse viale urbano, a Frasso a tre croci.

Fasce di pertinenza delle strade

Le "fasce di pertinenza", costituite da strisce di terreno comprese tra la carreggiata più esterna ed il confine stradale. Esse costituiscono parte integrante della strada, da utilizzare solo per la realizzazione di altre componenti, quali: banchine, corsie di emergenza, marciapiedi, fasce di sosta laterale, margine esterno ed interno, piste ciclabili, fermate dei mezzi pubblici, distributori di carburante, stazioni di servizio, opere di ambientazione stradale finalizzate alla riduzione e alla mitigazione dell'impatto ambientale. Le fasce di pertinenza sono, dunque, destinate alla definizione progettuale esecutiva delle nuove infrastrutture stradali e al futuro ampliamento o adeguamento di quelle esistenti.

Per le strade di nuova realizzazione in aree di nuovo impianto le fasce di pertinenza dovranno rispettare le seguenti larghezze minime:

- autostrade: m. 20,00;
- strade extraurbane principali: m. 15,00;
- strade extraurbane secondarie: m. 12,00;
- strade urbane di scorrimento: m. 15,00;

- strade urbane di quartiere: m. 12,00;
- strade locali: m. 5,00.

La *diversificazione* specializzazione dei flussi su maglie distinte delle reti della mobilità (veloce di attraversamento, ordinaria di penetrazione, lenta di fruizione dello spazio pubblico e della natura) sui quattro livelli delle infrastrutture viarie:

- viabilità di attraversamento veloce
- viabilità di accessibilità primaria comunale La accessibilità dalla rete di pianura, ora garantita solo dalla connessione tra Sonnino Scalo e Sonnino centro, è potenziata da una seconda connessione, che sfrutta il tracciato rurale
- viabilità interna locale
- viabilità pedonale urbana e rurale

N. B. il reticolo dei percorsi rurali storici svolgono il doppio ruolo di valorizzazione: paesistico, turistica (collegamenti per l'agriturismo, passeggiate, trekking).

Art. 35 – Mobilità lenta

Creazione di un sistema di mobilità lenta

- percorso viario di crinale che struttura la rete viaria intercomunale dei Monti Ausoni, dei percorsi a pettine che connettono le vette con i crinali ed i versanti verso Sonnino e verso Fondi, e la rete della sentieristica dei sentieri del Parco, connesso al corridoio ciclo pedonale del tratto dismesso delle Ferrovie locali,.

Azioni connesse di integratori di sistema (reti)

recupero e valorizzazione del patrimonio dei territori montani e rurali (le testimonianze di tradizioni), con la creazione di una rete di servizi, in sintonia con il Parco degli Ausoni, del:

- Sistema museale, bibliotecario e documentale integrato dei luoghi identitari e dell'itinerario turistico culturale lungo le testimonianze storiche.
- Sistema di fruizione del patrimonio identitario: sistema informativo integrato della cultura identitaria, con centri informativi (allestimento spazi interni ai nuclei montani); strumenti informativi (digitali e cartacei); sistema segnaletico integrato, mobilità sostenibile (rete sentieristica), con interventi per il recupero e la valorizzazione di antichi percorsi per l'accesso al patrimonio storico-identitario e di riqualificazione di luoghi di accesso; Sistema segnaletico delle emergenze, delle opportunità, dei luoghi e dei collegamenti nei borghi identitari

Capo 6 dotazione impiantistica

Infrastrutture tecnologiche

in considerazione della ridotta rete viaria intercomunale, le infrastrutture di collegamento saranno "in linea" dell'asse di comunicazione principale pedemontano. Tra esse si annoverano:

- il sistema idrico locale acquedottistico (conforti criticità per elevato il valore delle dispersioni)
- gli impianti di depurazione delle acque reflue
- il sistema di smaltimento dei rifiuti solidi urbani

- la rete di distribuzione dell'energia elettrica
- la stazione di trasformazione
- le reti per la distribuzione del
- la rete di comunicazione telefonica.

Le fasce di rispetto dagli elettrodotti

Le fasce di rispetto dagli elettrodotti, evidenziate nella zonizzazione, è vietata la realizzazione di strutture con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere come previsto dalla legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003. La fascia di rispetto minima è pari a 5,50 dall'asse dell'elettrodotto (per ciascun lato dall'asse dell'elettrodotto, la fascia di rispetto complessiva è pari a 11,00 metri)

Attrezzature per la distribuzione di carburante per autoveicoli

1. gli impianti per la distribuzione dei carburanti (con relativi depositi, pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori per autoveicoli) non sono ammessi nelle zone omogenee A e nelle aree di salvaguardia ambientale,

sono consentiti nelle zone B e C , nelle fasce di arretramento.

devono essere poste all'esterno della sede stradale.

2 Indici e parametri di zona

SM : 300 mq Re max : 10% (escluse le pensiline) 3.Prescrizioni particolari

Ogni struttura e apparecchiatura infissa nel suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a m 5,50 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, dal ciglio stradale. Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del PRG e che si trovino in contrasto con le presenti norme, sono consentite esclusivamente opere mantentive a garantire la sicurezza degli impianti. I distributori GPL sono ammessi esclusivamente nelle zone funzionali I e nelle aree di rispetto stradale esterne al perimetro del centro edificato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al DPR 12/1/1971 e successivi aggiornamenti. In tutte le zone funzionali sono ammessi depositi di olii minerali per il riscaldamento e le necessità connesse alle attività produttive solo in quanto accessori agli insediamenti esistenti o ammessi. I depositi di olii minerali ad uso commerciale sono ammessi esclusivamente nelle zone I nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia.

TITOLO 4– SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO- TUTELE

Capo 7 Tutele e vincoli

Art. 36 Tutele e vincoli

derivanti da norme di carattere nazionale e definiti dal PRG in applicazione di piani sovraordinati

Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale

Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale è lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina le modalità di governo del paesaggio, indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi Il nuovo Piano è stato adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98. Il Piano è stato approvato con Delibera di Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5 BURL n. 13 del 13.02.2020 nel 2019. Con Deliberazione di Giunta Regionale n. 49 del 13.02.2020 pubblicata sul BURL n. 15 il 20.02.2020 di Adozione della variante di integrazione del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 24/1998 e ss.mm.ii. ed in ottemperanza agli artt. 135, 143 e 156 del D.Lgs. n. 42/2004 contenuti negli elaborati del PTPR approvato con DCR n. 5/2019

Il PTPR intende per paesaggio le parti del territorio i cui caratteri distintivi derivano dalla natura, dalla storia umana o dalle reciproche interrelazioni nelle quali la tutela e valorizzazione del paesaggio salvaguardano i valori che esso esprime quali manifestazioni identitarie percepibili come indicato nell'art. 131 del Codice dei beni culturali e del paesaggio DLgv. 42/2004.e assume altresì come riferimento la definizione di "Paesaggio" contenuta nella Convenzione Europea del Paesaggio, legge 14/2006, in base alla quale esso designa una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni. Il paesaggio è la parte del territorio che comprende l'insieme dei beni costituenti l'identità della comunità locale sotto il profilo storico-culturale e geografico-naturale garantendone la permanenza e il riconoscimento. Il PTPR riconosce il paesaggio in quanto componente essenziale del contesto di vita della collettività e ne promuove la fruizione informandosi a principi e metodi che assicurino il concorso degli enti locali e l'autonomo apporto delle formazioni sociali, sulla base del principio di sussidiarietà. Il PTPR sviluppa le sue previsioni sulla base del quadro conoscitivo dei beni del patrimonio naturale, culturale e del paesaggio della Regione Lazio, esso è redatto sulla C.T.R. 1:10.000 della Regione Lazio volo anni 1989 -1990

TAVOLA A – Sistemi ed Ambiti del paesaggio:

Per il territorio comunale di Sonnino la Tavola A evidenzia tre componenti del Paesaggio costituito da :

- Sistema del paesaggio naturale (articolato in naturale di continuità; naturale agrario; fascia di rispetto e dei corsi d'acqua);
- Sistema del paesaggio agrario (articolato in paesaggio agrario di rilevante valore, agrario di valore, agrario di continuità);
- Sistema del paesaggio insediativo (articolato in paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri; paesaggio degli insediamenti urbani).

Il sistema del paesaggio naturale è individuato nella zona montana del territorio comunale e nell'ambito di Sonnino Centro. Il paesaggio naturale di continuità è stato individuato per la maggior parte a partire dalla quota pedemontana e si estende per tutta la zona montana. La zona in pianura è stata classificata per la maggior parte come Paesaggio Agrario di Valore e Paesaggio Agrario di Continuità

Il territorio comunale è uniformemente innervato di fasce di rispetto dei fiumi che vanno ad alimentare un territorio per la maggior parte costituito da paesaggio agrario di valore e di rilevante valore.

TAVOLA B – Beni paesaggistici

L'elaborato opera una ricognizione dei beni paesaggistici all'interno delle tre seguenti macro categorie:

- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico;
- Ricognizione delle aree tutelate per legge;
- Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico.

Nella prima categoria ricadono i beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche e zone di interesse archeologico situata a sud est del confine comunale.

Nella seconda categoria ricadono i vincoli della L.R. 24/98 che tutelano i corsi delle acque pubbliche e le aree boscate

TAVOLA C – Beni dei Patrimoni naturale e culturale

L'elaborato opera una ricognizione dei beni dei patrimoni naturale e culturale all'interno delle tre seguenti macro-categorie:

- Beni del Patrimonio Naturale;
- Beni del Patrimonio Culturale;
- Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale.

La tavola evidenzia la valenza storico-ambientale del territorio, e gli ambiti prioritari individuati, nel territorio comunale, per i progetti di recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione ricoprono la maggior parte del territorio comunale come sistema agricolo a carattere permanente.

Tutta la zona a sud-est viene classificata dentro le Zone a protezione speciale, Schema del Piano Regionale dei Parchi e Ambiti di protezione delle attività venatorie.

Capo 8 tutele del patrimonio storico e paesaggistico

Art. 37 Beni di interesse storico e architettonico

Il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Latina, adottato con Delibera di Consiglio provinciale n. 25 del 27.09.2016, si pone come obiettivo principale l'individuazione e la "messa a rete delle risorse" e la tutela dell'ambiente e del paesaggio, definendo, per ciascuna porzione di territorio, i limiti di trasformabilità, in termini di usi e di quantità, entro cui compiere le scelte.

Il piano non opera scelte immutabili e prefissate di localizzazione di usi e quantità, ma è incentrato su un insieme di interventi in grado di promuovere e favorire le iniziative di tutti i soggetti, sia pubblici, sia privati, della trasformazione del territorio, purché siano compatibili, in termini di effetti, con l'insieme degli obiettivi prefissati.

Il piano non introduce tanto regole prescrittive, ma presuntive, oltre a criteri ed indirizzi progettuali e criteri di valutazione dei piani sotto ordinati e dei progetti, sia pubblici, sia privati, rispetto alla sostenibilità ambientale ed alla loro compatibilità con i problemi e gli obiettivi posti alla base del piano che si configura, così, come strumento tecnico ed amministrativo di controllo e di coordinamento.

GLI OBIETTIVI DEL PTPG DELLA PROVINCIA DI LATINA

Gli obiettivi del PTPG della Provincia di latina tiene conto delle indicazioni della Legge Regionale 38/99 e del quadro di indirizzi in ambito internazionale e nazionale nel corso dello sviluppo del dibattito sulle problematiche ambientali.

Per gli aspetti ambientali, analogamente a quanto fatto in altre Regioni italiane sono stati presi a riferimento i dieci criteri di sostenibilità espressi nella Conferenza mondiale delle Nazioni Unite su Ambiente e Sviluppo (Conferenza di Rio de Janeiro, 1992).

Art. 38 Disciplina e Unità del paesaggio

Le Unità di paesaggio

Le *Unità di paesaggi*, all'interno dei macro ambiti, sono le *unità spaziali percepite* (morfologico culturale) e unità ecologica (omogenea per formazione/evoluzione fisiografica, biotica e antropica), espressione visibile degli elementi geologici, morfologici vegetazionali, di uso del suolo,

le schede precisano:

- a. tipo di paesaggio (tipologia morfologica - vegetazionale);

- b. elementi descrittivi e di quantificazione (clivometria, geologia, ecc.);
- c. elencazione delle componenti del paesaggio e degli elementi caratterizzanti, (elementi fisici, biologici ed antropici).
- d. varianti di tutela per la conservazione delle caratteristiche di paesaggio;

Salvaguardia e valorizzazione delle qualità dei paesaggi e dei luoghi

,I valori del paesaggio (ai sensi della Convenzione Europea del Paesaggio 2000) sono:

- un *bene* fondamentale della collettività, da tutelare per i paesaggi di qualità, da riqualificare per i paesaggi degradati)
- uno *strumento* di “radicamento” degli abitanti nel loro territorio di appartenenza, (condizione per realizzare gli obiettivi di tutela e valorizzazione).

il sistema dei Paesaggi:

- a. “sistema di beni materiali oggettivi” rilevante come patrimonio degli assetti naturali e antropici, (di valenza ecologica e insediativa, anche sottoposti a tutela);
- b. “sistema di valori immateriali” preziosi in quanto cultura dei luoghi, strumento di “resistenza” all’omologazione livellante delle identità e di promozione socio culturale, unico fattore propulsivo per la tutela attiva del territorio (alla base della cultura dei luoghi, a cui si ancorano i valori storico identitari).

Capo 9 tutele ambientali

Art. 39 Rete ecologica locale

- la sostenibilità ecologica amplia il campo delle strumentazioni urbanistiche, con la *infra-struttura ambientale* dei sistemi antropici (urbani e rurali) e naturali ecologici, che “riconnette” sistema naturale (montano, dalla linea di cresta alle valli in cui si incuneano le linee idrografiche) e i due sistemi antropici (linea insediativa della città lineare di pianura e polo emergente del Centro Sonnino e dalle reti interne rurali).

Art. 40 Normativa geologica

Le Criticità del territorio da riconvertire e rigenerare: da *luoghi critici* a *luoghi di investimento*:

- le zone di instabilità dei suoli: a rischio frane, da forestare,
- le zona di instabilità idraulica: a rischio alluvionale, da ri costituire (parco acquatico per turismo e per il tempo libero).
- Lo sprawl rurale con edificazione diffusa: *fragilità della proprietà fondiaria*, da riconvertire con polifunzionalità.
- Il presidio delle *aree interne*: per nuove imprenditorialità rurali.
- Le attività di rigenerazione ambientale contro l’impoverimento ecologico dell’*habitat naturale*:

Art 41 La riqualificazione della montagna e delle aree rurali

Le azioni di riqualificazione riguardano:

- il sistema naturalistico - ambientale da rafforzare mediante la creazione di una Rete Ecologica multilivello (Regionale, Provinciale, Locale)
- la qualità dell’offerta ricettiva e dei servizi turistici da migliorare con la creazione della Rete della ricettività diffusa, per valorizzare il tessuto dell’imprenditoria familiare, e potenziare dei servizi turistici;
- il sistema agricolo da valorizzare nelle produzioni agricole tipiche locali e le attività di trasformazione ad esso connesse, anche favorendo la creazione di aree produttive e commerciali attrezzate, prioritariamente mediante consorzi di imprese ed associazioni, per la lavorazione dei prodotti agricoli tipici e tradizionali e per lo sviluppo dell’artigianato di qualità;

- l'integrazione tra aree interne e di pianura, da promuovere migliorando il sistema di comunicazione pianura - monte, recuperando la sentieristica storica e realizzando corridoi di connessione ambientale ad elevata naturalità lungo i corsi d'acqua.
- la rete sentieristica, da potenziare strutturando le connessioni veloci e lente con la razionalizzazione della rete dei sentieri esistenti e la creazione di percorsi di accesso ai beni storico-artistici ed etno - antropologici
- i percorsi viari a valenza ambientale e culturale da riqualificare integrandoli con sistemi di trasporto collettivo a basso impatto ambientale per la cui gestione appare opportuno il coinvolgimento di soggetti locali impegnati nel settore dell'associazionismo ambientale e della fruizione naturalistica.

Art. 42 Difesa del Suolo

Si ritengono cogenti le prescrizioni espresse Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale prot. n. 6114 del 24/06/2021. Al fine della tutela e difesa del suolo, per tutti gli interventi si rimanda a quanto previsto dal Rapporto Ambientale riguardante le misure di compensazione e mitigazione.

Art. 43 Risorse idriche Consumi d'acqua

I nuovi insediamenti residenziali, industriali e commerciali dovranno allacciarsi alla rete del pubblico acquedotto per tutti i fabbisogni idrici.

Gli insediamenti residenziali esistenti non allacciati alla rete del pubblico acquedotto dovranno provvedere all'allacciamento entro 4 anni.

Gli insediamenti industriali-artigianali esistenti dovranno allacciarsi al pubblico acquedotto entro lo stesso periodo, per approvvigionarsi dell'acqua necessaria per gli usi igienico-sanitari.

Per gli insediamenti industriali-artigianali, lo standard limite massimo per i consumi d'acqua di falda è fissato in 3.800 mc/ha al mese ed è rapportato alla superficie complessiva fondiaria. Potrà essere previsto l'approvvigionamento degli insediamenti industriali, attraverso acquedotti con acque superficiali sotto il controllo pubblico.

Ai fini della comprova dei consumi di acqua effettivamente utilizzati, le industrie e i complessi edilizi dovranno essere dotati di appositi contatori.

Risparmio idrico (L.R. N. 6/2008)

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, di cui rispettivamente all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche è obbligatorio:

- a) il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione;
- b) l'installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;
- c) l'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua;
- d) l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50 per cento della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore.

3. Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici. Sono altresì fatti salvi, nel caso di ristrutturazioni edilizie, eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati relativi agli interventi per il recupero ed il riutilizzo delle acque piovane e grigie di cui al comma 2, lettera a).

Capo 10 norme procedurali

Art. 44 Programma integrato

1. Il Programma integrato ha la finalità di favorire, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti. Il Programma integrato prevede incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale, e il finanziamento privato di opere pubbliche. Il Programma integrato è di iniziativa pubblica,
2. Il Programma integrato si applica all'intero Sistema insediativo al fine di programmare e promuovere l'applicazione degli istituti di perequazione mediante incentivi per gli interventi diretti privati e la loro integrazione con interventi sugli spazi pubblici, con particolare riguardo alle zone più degradate; anche in alternativa al Piano di recupero, e per ristrutturare gli impianti urbani disomogenei e incompiuti, favorendo, mediante incentivi urbanistici, il diradamento o trasferimento delle costruzioni e il reperimento di aree per servizi pubblici; per migliorare la qualità urbana e la dotazione di infrastrutture e servizi pubblici, mediante incentivi urbanistici e il concorso privato nel finanziamento di opere pubbliche; nelle aree a Servizi pubblici, al fine di acquisirne in modo coordinato la pubblica disponibilità, anche mediante la cessione compensativa; nelle aree della Rete ecologica, al fine di promuovere, coordinare, indirizzare, anche dal punto di vista progettuale, gli interventi in ambiti vasti e su più componenti di PRG, tra loro integrate;
3. Il Programma integrato è promosso e definito con la seguente procedura: a) formazione di un Programma preliminare che definisca: obiettivi, incentivi, indirizzi per la definizione degli interventi privati, anche sotto forma di piano preliminare di assetto; interventi pubblici prioritari; finanziamenti pubblici disponibili o attivabili; b) pubblicazione del programma preliminare, mediante avviso o bando pubblico, che definisca i termini e le modalità di presentazione delle proposte d'intervento o delle istanze di accesso agli incentivi, c) valutazione e ridefinizione, anche mediante procedura negoziale, delle proposte presentate, sulla base degli obiettivi e dei criteri definiti nel Programma preliminare; d) formazione e approvazione del Programma definitivo, anche in più fasi e stralci, e relativo aggiornamento del Programma preliminare.
5. Il Programma definitivo contiene, quali elaborati essenziali: la definizione progettuale, anche a livelli differenziati, degli interventi diretti e indiretti, pubblici e privati; le aree su cui individuare eventuali comparti e procedere alla costituzione del Consorzio; il Piano finanziario; il Programma temporale.
4. Il Programma integrato è soggetto alle procedure di cui all'art. 2 della LR n. 36/1987; se contiene al suo interno strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, è soggetto alle procedure di pubblicazione di cui all'art. 15 della legge n. 1150/1942, nonché alle procedure di approvazione di cui all'art. 1 della LR n. 36/1987.

Art. 44.1 Modalità attuative Programma integrato

1. Per favorire, anche mediante incentivi, l'integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale, tra interventi diretti, tra interventi indiretti, tra interventi diretti e indiretti, tra interventi pubblici e privati, è facoltà dell'Amministrazione comunale del Comune fare ricorso al Programma integrato di intervento, di cui alla L 179/92 e alla L.R. Lazio 19.06.1997, n.22 e loro s.m.i. o altro Programma similare, fatta salva la possibilità di intervenire con le modalità attuative ordinarie. Il Programma Integrato può essere avviato sia per iniziativa pubblica che privata.
2. I *Programmi integrati di intervento* (PrInt) di cui alla L. 179/92 e alla LR 22/97 e loro s.m.i., sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana e ambientale e, in particolare, all'adeguamento e alla integrazione delle infrastrutture e dei servizi mediante il concorso di risorse pubbliche e private.
3. Le zone destinate a PrInt da parte del presente Piano sono individuate da appositi perimetri negli elaborati grafici.
4. All'interno dei perimetri di cui al comma 3. possono essere attivati anche più PrInt.
5. L'Amministrazione Comunale, anche su proposta privata con le modalità previste dalla normativa vigente, al fine di incentivare l'integrazione tra gli interventi, diretti ed indiretti, pubblici e privati o di riqualificare ambiti urbani con deficit di urbanizzazioni e servizi, può promuovere la formazione di Programmi Integrati anche in zone diverse da quelle indicate nel Piano, derogando all'indice di zona a condizione che siano rispettate le distanze prescritte nella zona medesima.

6. Il PrInt, qualora di iniziativa pubblica, si forma, di regola, con la seguente procedura:

- a) l'AC provvede alla redazione di un programma preliminare, comprendente gli obiettivi da perseguire, uno schema di assetto preliminare e il programma delle opere pubbliche occorrenti per raggiungere detti obiettivi, con le relative priorità; l'AC dichiara altresì, ove disponibili, le risorse pubbliche per la realizzazione anche parziale delle suddette opere;
- b) l'AC pubblica il programma preliminare e definisce termini e modalità per la presentazione delle proposte di intervento e i relativi criteri di valutazione;
- c) le proposte di intervento contengono i progetti a livello preliminare e l'offerta economica in termini di un apposito contributo straordinario per la realizzazione del programma di opere pubbliche; detto contributo è commisurato alla SUL delle costruzioni proposte e al suo valore economico;
- d) le proposte vengono valutate e ridefinite, nei loro contenuti tecnici ed economici, sulla base dei suddetti obiettivi e criteri;
- e) sulla base delle proposte accettate l'AC provvede alla redazione e all'approvazione del programma definitivo, comprensivo di piano finanziario, di programma temporale, di criteri e prescrizioni progettuali, di schemi di convenzione o atti d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori.

7. Qualora il programma integrato non abbia luogo valgono le indicazioni di zona riportate negli elaborati grafici

8. Qualora le trasformazioni pubbliche a carico dei privati non si attuino nei tempi stabiliti nel programma temporale degli adempimenti e delle fasi realizzative, le convenzioni e i permessi di costruire decadono, fermo restando il pagamento delle penali previste nel programma per le mancate realizzazioni.

9. Resta comunque salva, in assenza di attivazione del Programma integrato, ovvero nella impossibilità di procedere alla sua attuazione, la facoltà dell'Amministrazione di ricorrere a un altro strumento attuativo secondo quanto previsto nella disciplina di zona.

10. I diritti edificatori incentivanti la formazione dei PrInt sono attribuiti secondo due modalità:

11. per i PrInt individuati dal Piano, mediante aumento degli indici previsti dalla normativa di zona come in essa specificamente determinato;

12. per i PrInt non previsti dal piano, ricorrendo, alle premialità di cui al successivo art. 36.2.

13. I diritti edificatori incentivanti la formazione dei PrInt sono soggetti a Contributo Straordinario ai sensi della lett. d-ter), comma 4, art. 16, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.. Il Contributo Straordinario, a carico del/i soggetto/i attuatore/i, è determinato in misura non inferiore ai 2/3 (due terzi) del valore immobiliare della maggiorazione di SUL o dei cambi di destinazione d'uso concessi, da destinare alla realizzazione, nell'ambito urbano di riferimento, di opere e servizi pubblici eccedenti le ordinarie urbanizzazioni.

14. E' facoltà dell'A.C. seguire anche procedure di sollecitazione del territorio diverse da quelle previste al comma 5. al fine di favorire l'attivazione e la formazione di PrInt di iniziativa privata.

Parametri urbanisti per il Programmi integrati

I T mc/mq. 1,00

I f 0,5 mc/mq

Dc distacco dai confini 5.00 m

De distacco tra edifici 10.00 m

Altezza massima 14,00 mt

Numero dei piani (NP) 4

Art. 45 Aree di Riserva

Le aree di riserva individuate nella zonizzazione costituiscono le aree dove possono atterrare le cubatura a seguito della compensazione riguardate la cessione delle aree per servizi pubblici. La modalità attuativa delle aree di riserva è del tipo indiretto attraverso un piano particolareggiato

Parametri urbanisti per le aree di Riserva

I T mc/mq. 0,5

I f Da stabilire in sede di strumento attuativo

Dc distacco dai confini 5.00 m

De distacco tra edifici 10.00 m

Altezza massima 14,00 mt

Numero dei piani (NP) 4

Art. 46 Premialità e compensazioni

1. Al fine di incentivare azioni di riqualificazione e infrastrutturazione del territorio, mediante logiche perequative e con finalità pubbliche, il Piano, secondo le modalità previste dalle specifiche disposizioni di ciascuna zona, attribuisce quantità edificatorie premiali e/o compensative.
2. Dette quantità premiali saranno attribuite per i seguenti fini:
 - a) l'attuazione di Programmi Integrati di Intervento di cui al precedente art. 36.1;
 - b) la realizzazione di interventi riqualificazione aree di riserva indicate negli elaborati grafici
 - c) cessioni compensative di cui al successivo art. 38
 - d) premialità di cui al succ. art. 14;
 - e) incentivo di iniziative di Partenariati Pubblico Privato, così come disciplinati dal D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., ai fini dell'equilibrio economico-finanziario delle iniziative;
 - f) altre forme di premialità previste dal presente Piano dettagliate nelle singole discipline di zona.

Art. 47 Acquisizione di aree per standard urbanistici ex DM 1444/1968

1. E' facoltà dell'Amministrazione procedere all'acquisizione di tutte le aree per standard urbanistici di cui al DM 1444/1968 individuate dal PRG negli elaborati grafici, mediante esproprio o mediante cessione compensativa.
2. La cessione compensativa può essere eseguita secondo due modalità: *a. Compensazione in situ*,
b. Compensazione trasferita.

Cessione compensativa con compensazione in situ.

Ai proprietari delle aree comprese nelle zone destinate a standard ex DM 1444/1968, la cui dimensione totale de lotto interessato sia maggiore o uguale a mq. 2.500, e nei casi in cui la morfologia dell'area e il rispetto delle normative e dei Regolamenti vigenti in materia di distacchi lo consentano e nelle aree non gravate da vincoli sovraordinati, è facoltà dell'Amministrazione riconoscere, ai fini dell'acquisizione dell'area stessa e in alternativa alla procedura espropriativa, un'edificabilità con l'IT assegnato alla zona di appartenenza applicata all'intera area. Detta quantità edificatoria sarà realizzabile sul 35% dell'area stessa mediante intervento diretto, a condizione che i proprietari cedano al Comune il restante 65%. E' esclusiva facoltà del Comune, indipendentemente dalla configurazione delle proprietà, individuare l'area da cedere e quella nella quale deve essere concentrata l'edificabilità.

Il Comune ha la facoltà di espropriare l'intero ambito in caso di mancato consenso alla cessione da parte del o dei proprietari delle aree comprese nell'ambito stesso. I rispettivi proprietari possono anche chiedere di trasferire, in tutto o in parte, la loro quota di edificabilità in un'area esterna all'ambito purché ricadente nella stessa zona del PRG. L'edificabilità trasferita dovrà essere cumulata con quella dell'area ricevente derogando all'indice di zona a condizione che siano rispettate le distanze prescritte nella zona medesima.

L'area corrispondente all'edificabilità trasferita viene ceduta al Comune. I proprietari potranno altresì chiedere il trasferimento dei diritti edificatori.

Cessione compensativa con compensazione trasferita.

Ai proprietari delle aree comprese nelle zone destinate a standard ex DM 1444/1968, la cui dimensione totale dell'area interessata sia inferiore mq. 2.500, è facoltà dell'Amministrazione riconoscere, ai fini dell'acquisizione

dell'area stessa e in alternativa alla procedura espropriativa, un'edificabilità con l'IT assegnato alla zona di appartenenza applicata all'intera area. La quantità edificatoria sarà realizzabile:

- a. nelle aree di riserva individuate negli elaborati grafici
- b. in un'area esterna all'ambito purché ricadente nella stessa zona del PRG; in quest'ultimo caso l'edificabilità trasferita dovrà essere cumulata con quella dell'area ricevente derogando all'indice di zona a condizione che siano rispettate le distanze prescritte nella zona medesima.

Il Comune ha la facoltà di espropriare l'intero ambito in caso di mancato consenso alla cessione da parte del o dei proprietari delle aree comprese nell'ambito stesso.

I casi esposti di cessione compensativa, per la loro attuazione necessitano di un atto d'obbligo.

Art. 48 Interventi di bioedilizia, bioagricoltura e premialità

1. Fermi restando i requisiti obbligatori, gli incentivi e i contributi di cui agli articoli 4, 5, 13 e 14 della legge regionale 6/2008 e s.m.i., le premialità edificatorie superiori al 30% previste dalle presenti norme, sono concesse a condizione che i progetti presentati e i corrispondenti edifici realizzati raggiungano un livello di prestazione della sostenibilità ambientale pari almeno al livello 3 indicato nella tabella A allegata al regolamento regionale 6/2012 e s.m.i.. Le premialità minori o uguali al 30% previste dalle presenti norme, sono concesse a condizione che i progetti presentati e i corrispondenti edifici realizzati raggiungano un livello di prestazione della sostenibilità ambientale pari almeno al livello 1 indicato nella tabella A allegata al regolamento regionale 6/2012 e s.m.i..
2. Il livello di prestazione della sostenibilità ambientale dell'edificio viene valutato da un soggetto abilitato ai sensi del regolamento regionale 6/2012 e s.m.i., sulla base del protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'articolo 7 della legge regionale 6/2008 e s.m.i., adottato con DGRL 133/2010 (Protocollo ITACA regione Lazio" residenziale e Protocollo ITACA regione Lazio" non residenziale).
3. Nel caso di edifici che hanno usufruito della premialità edificatoria di cui al comma 1 ma che a lavori ultimati raggiungono un livello di prestazione della sostenibilità ambientale inferiore a quello minimo richiesto, il Comune applicherà una sanzione pecuniaria proporzionale al costo di costruzione, la cui entità che verrà fissata con apposita deliberazione di Giunta Comunale, se non verranno effettuati i lavori necessari a raggiungere il livello minimo richiesto medesimo.
4. nelle fasce di rimboschimento ecologico a margine delle zone edificate sono riconosciute premialità alle aree agricole imboschite ai sensi del programma Politica Agricola Comune 2023-2027 dell'UE:

Art. 49 Aree a rischio Geomorfologico e Idraulico

1. Zone stabili suscettibili di amplificazioni sismiche locali. Le trasformazioni sono possibili, al progetto va integrata la Relazione Geologica che definisca le caratteristiche tecniche delle strutture antisismiche.
2. Zone di attenzione per instabilità: aree con possibilità di decremento della velocità delle onde P; Terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; Aree prossime a elementi tettonici. Le trasformazioni sono possibili subordinatamente alle conclusioni e indicazioni della specifica Relazione Geologica.
3. Zone instabili: aree a rischio frana. Le trasformazioni non sono possibili, a esclusione delle opere di consolidamento e adeguamento sismico. Sono da prevedere forme di perequazione per l'edificato presente in area instabile.
4. Zone a rischio di esondazione. Le trasformazioni non sono possibili, le aree sono inabitabili salvo la realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica.

Art. 50 Piano di recupero dei Nuclei Abusivi (L.R. 28/80 e s.m.i.)

1. I Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare sono quelli individuati ai sensi della L. 47/85 e s.m.i. e della LR 28/1980 e s.m.i., individuati e perimetrati negli elaborati grafici.
2. Per il conseguimento al fine di un razionale inserimento nel contesto urbano, i nuclei di cui al comma 1 sono sottoposti a Piano di recupero urbanistico di iniziativa pubblica e/o privata, esteso all'intero perimetro di cui al comma 1, secondo le modalità e i contenuti di cui ai commi successivi.
3. Per sollecitare e disciplinare la formazione dei Piani di recupero urbanistico, il Comune procederà mediante bando o avviso pubblico che dovrà specificare:
 - a) la procedura complessiva, anche in più fasi, di formazione e approvazione dei Piani, in coerenza con la normativa regionale in materia;
 - b) i contenuti e le modalità di redazione dei Piani, che dovranno comunque individuare: le aree edificate soggette a completamento o conservazione, le aree libere edificabili, le aree a servizi pubblici o soggette a vincolo di non edificazione, la viabilità, comprensiva dei parcheggi pubblici, interna ed esterna al nucleo; gli interventi e le aree di riqualificazione ambientale;
 - c) le modalità di definizione degli indici di edificabilità complessiva dei nuclei, anche tenendo conto della dimensione dei lotti e della densità del frazionamento, nonché le possibili destinazioni d'uso: in ogni caso, in coerenza con l'art. 6, comma 6, lett. a) della L.R. 28/80 e s.m.i., per le aree non edificate, l'indice di edificabilità IT (Indice di Utilizzazione Territoriale) non può essere superiore a 0,4 mc/mq;
 - d) la possibilità di reperire gli standard urbanistici in aree esterne ai nuclei destinate a Verde e servizi pubblici locali, reperibile all'interno dei perimetri;
 - e) i criteri di valutazione, i termini e le modalità di presentazione delle proposte di Piano.
4. Ai Piani di recupero urbanistico si applicano gli oneri e le obbligazioni previste dalla normativa vigente e/o dal Piano di Recupero stesso. Al finanziamento delle opere di urbanizzazione concorre il Comune in misura corrispondente agli oneri acquisiti per le concessioni edilizie (o permessi di costruire) rilasciate in sanatoria, oltreché con quelli acquisiti a fronte dell'edificazione delle aree libere non edificate.
5. Ai fini dell'adozione e approvazione dei Piani di recupero urbanistico, è facoltà del Comune procedere secondo le diverse modalità consentite dalla LR 28/1980 e successive modificazioni e integrazioni.
6. Nei nuclei di cui al comma 1, mediante Piano di recupero urbanistico, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: abitative, piccoli esercizi commerciali e di media dimensione servizi diffusi, pratiche sportive, turistico ricettive, produttive limitatamente all'artigianato produttivo.
7. Negli edifici esistenti sono ammessi cambi di destinazione d'uso fra le destinazioni di cui al precedente comma 6
8. In assenza di Piano di recupero urbanistico, all'interno dei perimetri di cui al comma 1 sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art.9. E' inoltre consentita, previo parere degli uffici competenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che si rendessero necessarie per il risanamento igienico-sanitario o per la sicurezza dell'abitato.
9. Nei perimetri dei piani di recupero è ammessa una densificazione per ricollocare le cubature dell'edificazione delle aree instabili identificate nella tavola della zonizzazione di piano.

Art. 51 Piano di recupero ambientale

I piani di recupero ambientale riguardano le aree interessate da fenomeni di inquinamento del suolo, in conseguenza delle attività nocive svolte. Per garantire una adeguata riqualificazione del suolo, il Piano rende fattibile una "premialità edificatoria", cioè una capacità edificatoria che determini una disponibilità di fondi per le opere di bonifica. Tale quota di edificabilità, finalizzata a contribuire alla fattibilità economica, è subordinata alla esecuzione di tali opere di disinquinamento e bonifica, che consistono in: 1. caratterizzazione del sito contaminato secondo quanto previsto dall' Allegato 2 alla parte IV del DLgs 152/2006 ("Criteri generali per la caratterizzazione dei siti contaminati"), al fine di identificare i livelli di concentrazione residua accettabili, 2. interventi di messa in sicurezza definiti dalla caratterizzazione, 3. Interventi completi di bonifica, per una

completa rigenerazione del suolo. Il livello di approfondimento tecnico delle attività per la bonifica del sito contaminato è indirizzato da quanto disciplinato dalla Parte Quarta Titolo V “Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati” artt. 239 – 253 e dagli Allegati da 1 a 5 al Titolo V - parte IV del D.Lgs 152/2006. La edificabilità (ai fini della bonifica e riqualificazione dell’area) prevede un indice compensativo di 0,10 mq/mq per la realizzazione di contenitori aventi un mix funzionale da stabilire in sede di redazione del piano di recupero ambientale attuativo: aree produttive e commerciali attrezzate, da realizzarsi prioritariamente mediante consorzi di imprese