

**COMUNE DI PIANSANO/VT**  
**UFFICIO TECNICO**

**VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE**

( DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 3 DEL 14.02.1995 DI ADOZIONE, DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 94 DEL 31.08.1995, DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO N. 1407 DEL 25.10.2002 DI APPROVAZIONE ):

*( Testo coordinato delle norme tecniche di attuazione )*

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### Articolo 1 CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Ai sensi della legge 17.08.1942 n. 1150, modificata con legge 06.08.1967 n. 765 e le successive leggi, la disciplina urbanistica del territorio Comunale viene regolata dalle presenti norme.

#### Articolo 2 NORME GENERALI

1. Gli edifici esistenti, alla data di adozione della presente variante, in contrasto con le destinazione di zona e con i tipi edilizi previsti dalla presente variante, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

#### Articolo 3 DESCRIZIONI DEGLI INDICI URBANISTICI

1) St.: superficie territoriale.

La superficie territoriale, nella quale si applica l' indice di fabbricazione territoriale, sarà calcolata nell' intera superficie della zona omogenea o sottozona, comprese le aree, destinate alla viabilità, ai parcheggi, al verde e ai servizi, fino alle strade di perimetro, ovvero sino al confine con le altre zone omogenee confinanti. *Per la quantificazione delle superfici delle zone omogenee, si intendono prescrittive quelle riportate sulla tav. n. 7.*

2) Sf.: superficie fondiaria.

Per superficie fondiaria, nella quale si applica l' indice di fabbricazione fondiaria "If" si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St. deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S2.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento.

3) S1.: superficie per opere di urbanizzazione primaria che comprende le aree destinate a:

- Strade;
- Spazi di sosta e parcheggio;
- Aree di verde primario-

4) S2: superficie per opere di urbanizzazione secondaria a norma del punto 2 del V comma dell' art. 28 della legge urbanistica vigente, comprende le aree di cui all' art. 8, secondo periodo, delle presenti norme.

5) Q: rapporto massimo di copertura, misurato in percentuale ( superficie coperta/superficie fondiaria), riferito a tutte le opere edificate e di progetto.

Nei piani attuativi si può considerare il rapporto di copertura "medio".

6) It: indice di fabbricabilità territoriale. Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St (mc/mq).

7) If: indice di fabbricabilità fondiaria.

Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St (mc/mq). Nei piani attuativi si può considerare l' indice fondiario "medio".

#### Articolo 4

1. L' edificazione del territorio Comunale deve rispettare, oltre le disposizioni in materia urbanistica delle Leggi vigenti e salvo specifiche prescrizioni o le ulteriori limitazioni indicate per ogni singola zona nei successivi articoli, le norme seguenti.

2. Nei piani urbanistici attuativi debbono essere precisate, per ogni singolo lotto o area edificabile, la destinazione d' uso previste dalla presente variante.

3. La destinazione d' uso di ogni singolo fabbricato o vano deve risultare sugli atti progettuali di richiesta di concessione o di autorizzazione edilizia.

#### 4. stralciato

5. Tra pareti finestrate di edifici reciprocamente antistanti è prescritta una distanza minima pari all' altezza del fabbricato più alto; tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.00.

6. Per gli edifici ricadenti nella zona C è comunque prescritta una distanza minima assoluta di ml 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

7. *La distanza minima tra nuovi fabbricati, con interposte strade destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità a fondo cieco, a servizio di edifici singoli o gruppi di essi ed all'interno delle zone omogenee di tipo "A" e "B"), deve corrispondere a quella della sede stradale, maggiorata delle rispettive distanze di rispetto stabilite in ml. 10 per parte; per quanto concerne la distanza minima tra fabbricati, nella casistica precedentemente esclusa, quest' ultima deve corrispondere alla sede stradale esistente o di progetto, maggiorata di:*

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;

- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e 15,00;

- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00;

*in ogni caso, per i piani attuativi, vigenti alla data di approvazione del presente strumento urbanistico generale e, fino alla loro completa attuazione, continua ad esplicare effetto la specifica normativa precedente.*

8. Qualora le distanze tra fabbricati come sopra computate, risultino inferiori all' altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino e raggiungere la misura corrispondente all'altezza massima.

9. *Nella zona A, sono ammesse, in relazione alle volumetrie storicamente consolidate ed alla densità media presente nell' isolato, distanze tra prospetti di edifici anteposti, in deroga a quelle indicate nei commi precedenti, ma, comunque non inferiori a ml. 5,00; nelle zone omogenee di tipo B, si rimanda a quanto disposto dal DM 1444/68 ( art. 9 – comma 2.*

10. *In riferimento alla deroghe di cui al punto precedente, nelle zone omogenee di tipo "B", è comunque consentito l' allineamento ad edifici preesistenti da ambo i lati.*

11. I volumi edificabili debbono essere computati a meno di quelli esistenti.

12. In tutte le zone della presente variante (salvo diverse prescrizioni delle seguenti norme) deve essere riservata a parcheggio privato la superficie di 1.00 mq. per ogni 10 mc. di costruzione destinata a residenze, tale superficie deve essere ampliata di 0,10 mq. per ogni mq. di superficie di esercizi commerciali, Uffici Pubblici o Privati, alberghi strutture ricettive.

13. Nel caso di intervento urbanistico preventivo con piani attuativi, dovrà essere indicato, per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l' indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione dell' indice territoriale alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano attuativo.

14. Nel. caso di intervento diretto la superficie Sf corrisponde alla superficie del lotto o dell' area.

15. Non si considerano nella volumetria i piani o le parti di piano, risultanti totalmente al di sotto della più alta quota del terreno, a sistemazione avvenuta, purchè destinati a locali accessori alla residenza, od a garages od a depositi relativi all' attività produttiva, commerciale, ricettiva o direzionale.

16. *stralciato.*

17. *stralciato.*

18. Sono inclusi nel computo delle volumetrie, i piani o le parti di piano, al di sotto della quota più alta del terreno, a sistemazione avvenuta, destinati ad attività produttiva, commerciale, ricettiva, direzionale o residenziale.

19. *stralciato.*

20. Non si considerano nella volumetria i sottotetti o le parti di sottotetto non praticabili inferiori a ml. 2.20, misurati tra l' estradosso dell' ultimo solaio ed il colmo e pendenza massima della falda inferiore al 33%.

21. I sottotetti o le parti di sottotetto non praticabili non possono avere porte finestre, finestre, terrazzi ricavati all' interno delle falde di copertura o essere posti in comunicazione con terrazza praticabile.

22. *stralciato.*

23. I sottotetti o le parti di sottotetto di edifici, aventi altezza utile interna non superiore a m. 2,20 e pendenza di falda non superiore al 35%, non si computano ai fini della volumetria purchè destinati a locali accessori alla residenza, all' attività produttiva, commerciale, ricettiva o direzionale, quali soffitte di sgombero ecc...

24. I sottotetti o le parti di sottotetto destinati a residenza, ad attività produttiva, commerciale, ricettiva o direzionale o aventi caratteristiche non comprese nel punto precedente, si computano ai fini della volumetria.

25. Resta fermo per gli. annessi agricoli anche per spazi a destinazione accessoria all' attività agricola, quanto stabilito dall' articolo 17 delle presenti norme.

26. Le tettoie anche a copertura piana, i capannoni aperti, i terrazzi provvisti di copertura, non si computano ai fini della volumetria. ( *capoverso reintegrato nella sua formulazione originale* )

27. *stralciato.*

28. *stralciato.*

29. Sono esclusi dal calcolo delle volumetrie e della superficie coperta, i vani strettamente necessari per consentire la corsa degli ascensori.

30. I vani scala aperti per almeno un lato di perimetro, non si computano ai fini della volumetria.

31. I parapetti, i cornicioni, i balconi, le gronde, non si computano ai fini della volumetria.

32. *stralciato.*

33. Negli edifici non è consentita la presenza della destinazione accessoria allorchè non vi sia nello stesso anche la relativa destinazione principale.

34. Agli effetti delle presenti norme si intendono per portici gli spazi coperti al piano terra anche se rialzato aventi il lato di dimensione maggiore aperto, aventi inoltre il lato di dimensioni minore non superiore a m. 4,50 e comunicanti con uno spazio racchiuso su tutti i lati da muri perimetrali e di superficie pari almeno a quella dei portici.

35. Agli effetti delle presenti norme si intendono balconi gli spazi a sbalzo aperti su tre lati e di profondità non superiore a metri 2,00.

36. Si intendono altresì balconi gli spazi posti anche nelle rientranze o negli angoli, concavi degli edifici, aventi il lato di dimensione maggiore aperto, il lato di dimensione minore non superiore a m. 4, 50, aventi funzioni di affaccio e di limitata permanenza delle persone.
37. Agli effetti delle presenze norme si intendono terrazzi gli spazi aperti posti a qualsiasi piano non aventi le caratteristiche sopra specificate per i portici o i balconi.
38. Ai fini della rilevanza per la superficie coperta o la volumetria, nei casi specificati dalle presenti norme, i terrazzi debbono essere dotati di copertura.
39. Agli effetti delle presenti norme si intendono tettoie gli spazi a piano terra anche se rialzato non aventi le caratteristiche sopra specificate per i portici o i balconi, purchè dotati di copertura.
40. I capannoni sono strutture caratterizzate da dimensioni particolari e superiori, a quelle delle tettoie.
41. Agli effetti delle presenti norme si intendono edifici, gli edifici e le costruzioni.
42. Agli effetti delle presenti norme si considerano muri perimetrali, le tamponature.
43. Il riferimento ai lati di perimetro delle presenti norme è per figure rettangolari o quadrate.
44. La superficie coperta è l' area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali comprese le tettoie anche a copertura piana, i terrazzi provvisti di copertura, i portici e i vani scale.
45. Per parti edificate fuori terra si intendono i piani totalmente al di sopra della più alta quota del terreno a sistemazione avvenuta. ( *capoverso reintegrato nella sua stesura originale* )
46. Si considerano ai fini della superficie coperta le tettoie isolate anche a copertura piana e i capannoni. aperti.
47. Non si considerano ai fini della superficie coperta i parapetti, i cornicioni, i balconi e le gronde.
48. Per gli edifici coperti a tetto la linea di gronda va presa a un metro dalla facciata dell' edificio. Per gli edifici a copertura piana il punto di arrivo è individuato dall'imposta del solaio di copertura.
49. I riferimenti al terreno a sistemazione avvenuta si considerano nei punti di contatto tra terreno ed edificio.
50. In tutte le zone della presente variante, anche se non specificato nelle norme di zona o sottozona, è sempre consentita la costruzione a confine con parete cieca. E' parimenti possibile, previa convenzione registrata e trascritta nei modi e nelle forme di legge, convenzionare i distacchi dai confini, ripartendo detto distacco, fermo restando il distacco tra edifici previsto dalle norme di zona o sottozona. In caso di mancanza di detto distacco si assume per la presente fattispecie un distacco pari al doppio del distacco dal confine.
51. E' sempre consentito nell' ambito della stessa superficie fondiaria la costruzione in aderenza con parete cieca.
52. Non è richiesto atto, reso in qualsiasi forma, per assumere vincoli o impegni nell' ambito della stessa superficie fondiaria. ( *capoverso reintegrato con voto CTCR* )
53. I distacchi dalle strade previste dalle presenti norme debbono essere osservate anche dalle strade di progetto previste nella cartografia della presente e nelle sue successive eventuali varianti.
54. I parcheggi, sia pubblici sia privati, dovranno essere fruibili dagli utenti e rispondenti alle norme vigenti.
55. In tutte le zone e sottozone della presente variante è sempre ammessa la costruzione di cabine o altri manufatti necessari per alloggiare apparati tecnologici di soggetti che gestiscono servizi pubblici (di gas, energia elettrica, ecc.). Per essi non valgono i parametri fisici della disciplina urbanistica stabiliti dalle presenti norme ma solamente le normative stabilite dalle disposizioni specifiche.

## TITOLO II

### ATTUAZIONE DEL PIANO

#### Capo 1

##### Articolo 5 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. La presente variante si attua secondo due modi: per intervento urbanistico preventivo e per intervento edilizio diretto. L' intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle seguenti zone:

- Centro storico, zone residenziali di espansione nonché nelle zone di espansione per artigianato piccola industria e commercio (salvo quanto sotto).

2. In tutte le altre parti il piano si attua mediante intervento edilizio diretto.

( *stralciato un intero periodo* )

##### Art. 6 INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

1. Nelle zone ove è previsto l' intervento urbanistico preventivo la presentazione di un progetto edilizio ai fini del rilascio della concessione è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio, consiste in un piano particolareggiato di esecuzione secondo la procedura prevista dalla legge urbanistica, ovvero in piani di lottizzazione (aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati di iniziativa privata), riferiti ad almeno una unità urbanistica individuata nelle tavole della presente variante all' interno delle quali devono essere garantiti, gli standards urbanistici previsti dal D.M. 02.04.1968.

2. *stralciato.*

3. Si raccomanda che il verde pubblico, ove possibile, sia accorpato e di dimensioni tali da consentire la realizzazione di campi ed attrezzature sportive a norme CONI.

##### Articolo 7 PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole della variante al P.R.G., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona delle presenti norme di attuazione.

L' autorizzazione dei piani di lottizzazione è inoltre subordinata, in base alla Legge 06.08.1967 n. 765, anche alla stipula tra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione riguardante la cessione gratuita di aree per l' urbanizzazione primaria e secondaria, i modi e i tempi di attuazione, le opere a carico del lottizzante sia per l' urbanizzazione primaria sia per l' urbanizzazione secondaria in luogo della quale potranno richiedersi opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi.

##### Articolo 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione sono: le strade, gli spazi sosta a parcheggio, le fognature, la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione e il verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature per lo sport, attrezzature culturali sociali, amministrative, sanitarie ecc.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, di adduzione idrica e gas, le linee elettriche, le attrezzature varie e di collegamento con il nucleo urbano e le zone già urbanizzate ecc.

#### Articolo 9 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione delle singole aree è consentita dietro rilascio della concessione edilizia.

#### Articolo 10 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI SUL MEDESIMO LOTTO E COMPOSIZIONE DEL LOTTO MINIMO

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

In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minimo fissata dalle presenti norme, può essere costituita da più proprietà, nel qual caso l'autorizzazione alla lottizzazione o il rilascio della singola concessione edilizia sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla Conservatoria Immobiliare.

#### Articolo 11 DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati e delle unità immobiliari, deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni delle presenti norme.

Qualunque cambiamento della destinazione d'uso è subordinato ad assenso da parte del Comune.

### **TITOLO III**

#### **ZONIZZAZIONE**

##### **capo 1**

Articolo 12  
DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole della variante al P.R.G., secondo le seguenti classificazioni:

- Zona "A" (centro storico);
- Zona "B" ( completamento):
  - Sottozona "B1", "B2";
- Zona "C" (espansione):  
Sottozona "C1", "C2", "C3", "C4";
- Zona "D" (artigianato, piccola industria e commercio);
- Zona "E" (aree produttive agricole):
  - Sottozona "E1" (agricola normale);
  - Sottozona "E2" (boschi);
  - Sottozona "E3" (agricola speciale);
- Zona "F" (servizi pubblici);
  - Sottozona "F1" (aree per l'istruzione)-,
  - Sottozona "F2" (aree per attrezzature di interesse comune);
- Zona "G" (verde pubblico attrezzato).

Per le zonizzazioni indicate a diversa scala fa sempre testo la tavola a scala superiore.

Articolo 13  
ZONA "A" CENTRO STORICO

1. Comprende quei complessi edilizi e quelle parti del territorio che rivestono carattere storico artistico e particolare pregio ambientale e le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante con i complessi suddetti, e le parti del territorio destinate ad essere conservate nel loro aspetto ambientale attraverso un organico ed unitario processo di risanamento.
2. In tale zona qualsiasi intervento è subordinato alla approvazione di un piano di attuazione esteso all'intera zona, in cui sono ammissibili le destinazioni d' uso residenziali, ricettive, produttive e di servizio e in cui sono ammesse operazioni di consolidamento, restauro conservativo, risanamento e ristrutturazione che in linea di massima non alterino l' originale struttura degli edifici e che consentano di migliorare le condizioni statiche, igieniche ed il grado di funzionalità.
3. Non è ammesso aumento di volumi entro e fuori terra e delle superfici lorde dei perimetri esistenti.
4. Gli spazi liberi e quelli che si rendessero liberi per demolizioni *dovute ad insanabili problemi di ordine statico e di pubblica incolumità* potranno essere utilizzati per i servizi pubblici e di uso collettivo di cui al D.M. 02.04.1968, n. 1444, o per costruzioni con volumetria inalterata rispetto alle preesistenti, tipologia e aspetto architettonico compatibili con gli edifici circostanti.
5. Sono tassativamente escluse tutte le attività che provochino rumori molesti o esalazione nocive, o siano comunque incompatibili con le destinazioni d' uso ammesse.
6. In mancanza di detto strumento attuativo possono essere consentiti gli interventi che si rendessero necessari per la tutela dell' incolumità pubblica, e *gli interventi previsti dalla legge 457/78, articolo 31, lettere a, b, c* nonchè l' esecuzione di opere pubbliche.
7. *stralciato.*
8. *stralciato.*
9. L'intera zona " A " viene individuata come zona di recupero di cui all' art. 27 della Legge n. 457/78 e succ. m.i..

Articolo 14  
ZONA "B" COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Comprende aree parzialmente edificate in cui sono possibili interventi edilizi di completamento e ristrutturazione funzionale dei tessuti urbani esistenti.

2. E' facoltà dell' Amministrazione Comunale di richiedere progetti edilizi di insieme per parti omogenee della zona.

3. Le destinazioni d' uso consentite sono quelle previste nella zona "A".

4. E' distinta in due sottozone: "B1" e "B2".

#### Sottozona B1 Completamento e ristrutturazione

5. Comprende aree parzialmente o totalmente edificate in modo inidoneo dal punto di vista funzionale, strutturale o igienico edilizio.

6. Nei lotti liberi interclusi è ammessa l' edificabilità secondo le seguenti prescrizioni:

- Indice di edificabilità fondiaria  $I_f = 3.00 \text{ mc./mq}$ ;
- Altezza massima  $H = 10.50 \text{ ml}$ ;
- Copertura a tetto con pendenza massima 33%.

7. Nei lotti edificati in modo inidoneo dal punto di vista funzionale o igienico edilizio è consentito l' aumento della superficie utile coperta del 20% fermi restando gli allineamenti su strada. *In alternativa è consentito l' aumento di volume nella misura massima non superiore al 20% di quello esistente, nel rispetto dell' altezza massima ammissibile.*

8. *stralciato.*

9. Le altezze potranno essere adeguate a quelle prevalenti nella sottozona.

10. Nei casi di sostituzione o ristrutturazione edilizia di gruppi di edifici, è consentita, previa approvazione di un progetto unitario, l' edificabilità secondo le seguenti prescrizioni:

- Aumento di cubatura fino al 20% del volume attuale;
- Altezza massima 10.50 ml.;
- Copertura a tetto con pendenza massima 33%.

11. In tale sottozona è consentito inoltre la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti anche su nuovi schemi planovolumetrici, previa formazione di un progetto unitario secondo le seguenti prescrizioni:

- Conservazione del volume abitabile esistente incrementato di quello necessario alla realizzazione di autorimesse cantine, servizi sociali e comuni;
- Altezza massima 10.50 ml.

#### Sottozona B2 – Completamento.

12. Riguarda le zone di recente espansione parzialmente edificate.

13. In tale sottozona è consentita nelle aree libere l' edificazione con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria  $= I_f 3.00 \text{ mc./mq}$ .;
- Altezza massima  $H = 10.50 \text{ ml}$ . (*seguivano alcune parole stralciate* );
- *lotto minimo = mq. 600*;
- Distacco dai confini 5.00 ml.

14. E' consentito il completamento di edifici già edificati anche fino al raggiungimento dell' altezza degli edifici confinanti *ma, in ogni caso, non eccedente quella massima ammissibile.*

### Articolo 15 ZONA "C" ESPANSIONE

1. Tale zona comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali.
2. Sono consentite destinazioni d' uso residenziali, ricettive, produttive e di servizi.
3. Sono tassativamente escluse tutte le attività che provochino rumori molesti o esalazioni nocive o siano comunque incompatibili con le destinazioni d' uso ammesse.
4. L' edificazione è subordinata alla formazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione di iniziativa privata da convenzionare con il Comune ai sensi dell' art. 8 della Legge n. 765 del 06.08.1967 integrati dalla Legge Regionale n.36 del 02.07.1987 e succ. var. m. i..
5. La zona C è divisa nelle seguenti sottozone:

Sottozona C1- Edilizia Economico Popolare.

- a) Indice di fabbricabilità territoriale  $I_t = 1.00$  mc./mq.;
- b) Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 1.50$  mc./mq.;
- c) Altezza massima  $H = 10.00$  ml.;
- d) Distacchi dai confini 5.00 ml., dagli edifici 10.00 ml.;
- e) Superficie minima del lotto mq. 1000.  
( capoverso reintegrato nella versione originale )

6. Sottozona C2:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale  $I_t = 0.55$  mc./mq.;
- b) Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 0.70$  mc./mq.;
- c) Altezza massima  $H = 7.50$  ml.;
- d) Distacchi dai confini 5.00 ml., dagli edifici 10.00 ml.;
- e) Superficie minima del lotto mq. 800.  
( capoverso reintegrato nella versione originale )

( Alla sottozona C2, località Valle del Demonio, è stato attribuito l' indice di fabbricabilità territoriale, e di 0.60 mc./mq., osservazione n. 10 – accolta - ).

7. ( soppresso da osservazione n. 9 – accolta - ).

8. Sottozona C3:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale  $I_t = 0.60$  mc./mq.;
- b) Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 0.70$  mc./mq.;
- c) Altezza massima  $H = 7.50$  ml.;
- d) Distacchi dai confini 5.00 ml., dagli edifici 10.00 ml.;
- e) Superficie minima del lotto mq. 1000.  
( capoverso reintegrato nella versione originale )

9. Sottozona C4:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale  $I_t = 0.40$  mc./mq.;
- b) Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 0.60$  mc./mq.;
- c) Altezza massima  $H = 6.50$  ml.;
- d) Distacchi dai confini 5.00 ml., dagli edifici 10.00 ml.;
- e) Superficie minima del lotto mq. 1000.

Nella sottozona "C4", la cubatura insediabile, sarà concentrata sul 50% dell' area.

Articolo 16  
ZONA "D" ARTIGIANATO, PICCOLA INDUSTRIA E COMMERCIO

1. La presente zona è destinata all' impianto di attività produttive e commerciali che non possono trovare luogo nelle zone residenziali perchè moleste o comunque pregiudizievoli al decoro ambientale di queste ultime.

2. La destinazione d'uso degli edifici ricadenti nella zona D sarà pertanto esclusivamente di tipo produttivo e commerciale: magazzini e depositi, officine e botteghe artigiane, piccole industrie, mostre mercato, ecc., oltre agli annessi uffici e servizi..

3. E' consentita l'edificazione di abitazione per il titolare o il personale addetto alla sorveglianza nella misura massima di 100 mq. netti a insediamento.

4. *L' autorizzazione a costruire è subordinata ad un piano di attuazione secondo quanto disposto dagli artt. 5 e 6 delle presenti norme, da formare nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi:*

*f) indice di fabbricabilità territoriale  $I_t = 2.30 \text{ mc./mq.}$ ;*

*g) indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 2.80$ ;*

*h) lotto minimo mq. 1.000;*

*i) indice massimo di copertura 45%;*

*j) numero massimo piani fuori terra: 2;*

*k) altezza massima mt. 8.00;*

*l) distacco minimo dai confini mt. 5.00;*

*m) distacco minimo da edifici mt. 10.00;*

*n) superficie a parcheggio privato pari al 20% della superficie coperta delle costruzioni di cui sopra;*

*o) i volumi tecnici non sono computabili ai fini dell' altezza massima.*

5. *stralciato.*

6. *stralciato.*

7. Sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere. Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognature e canali senza preventiva depurazione, secondo disposizioni che verranno impartite di volta in volta dall' Ufficio d' Igiene competente in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle Leggi igienico-sanitarie vigenti.

8. Per gli insediamenti esistenti alla data di adozione della presente variante vale quanto sopra, ( *stralciate alcune parole* ) per quanto concerne la volumetria edificabile si fa riferimento all' indice fondiario.

#### Articolo 17 ZONA "E" - AGRICOLA

1. Tale zona comprende tutte le parti del territorio comunale destinate all' attività agricola, silvo-pastorale e boschiva, nonché all' esercizio delle attività connesse con l' agricoltura.

2. Nell'ambito delle zona agricola lo svolgimento di qualsiasi attività (di costruzione, di trasformazione culturale, di allevamento zootecnico, ecc.) sarà finalizzato, per quanto possibile, all' attuazione delle direttive della Comunità Economica Europea, per la riforma dell' agricoltura di cui alle Leggi nazionali n. 153/1975 e n. 352/1976, recepita dalla Legge regionale 27 settembre 1978, n. 63.

3. Nella zona agricola è vietata ogni attività comportante una trasformazione dell' uso del suolo diverso dalle sue vocazioni naturali.

4. L' utilizzazione dell'indice di fabbricabilità corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni alla edificazione, sulla superficie stessa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

5. Nell' ambito della zona agricola la destinazione d' uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti.

6. Ai fini dell' applicazione dei parametri urbanistici non è consentito l' accorpamento di più lotti non contigui anche se appartenenti ad una unica azienda. Si considerano comunque contigui i fondi separati da strade o fossi purchè i fondi medesimi si fronteggino rispettivamente in almeno un punto.

7. stralciato

8. stralciato

9. E' fatto, inoltre, divieto di manomettere alberi o nuclei alberati per esigenze non strettamente connesse con l' attività agricola o di trasformazione del suolo ammessa dalle presenti norme.

10. Nell' ambito della zona agricola è vietato procedere alla costruzione di nuove strade e a modifiche sostanziali di quelle esistenti senza che ciò non sia previsto dal Piano Regolatore Generale vigente o in sue successive varianti. Fanno eccezione le strade poderali e quelle consortili, e le strade che, comunque, assolvono le funzioni di queste ultime.

11. Non è consentita inoltre l' installazione di impianti di demolizione di auto e relativi depositi tale attività deve trovare opportuna collocazione all' interno della zona industriale e/o artigianale.

12. E' consentita, invece, la realizzazione di acquedotti fognature, elettrodotti, metanodotti, linee telefoniche ed impianti di depurazione per i quali valgono, comunque, i vincoli di rispetto previsti dal Piano e dalla legislazione vigente.

*L' intero art. 17 "zona E – agricola", nei previsti tempi di attuazione del combinato disposto dalla L.R. 38/99 e dalla D.G.R. n. 2503/00, dovrà intendersi ovviamente integrato ed, in parte, emendato, in totale conformità alla recente normativa approntata.*

13. Nell' ambito della zona omogenea E si distinguono le seguenti sottozone:

#### Sottozona E1 – Agricola normale

14. In essa sono consentite soltanto costruzioni a servizio diretto dell' agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali, quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, tettoie. ecc.

15. Per le costruzioni già esistenti prima della adozione della presente variante è ammesso un ampliamento "una tantum", per miglioramento igienico-funzionale in relazione a comprovate necessità nei seguenti limiti:

- incremento di volume pari al 30%, con un massimo di 100 mc. per unità abitative attuali di superficie netta di 90 mq;
- incremento di volume pari al 20%, con un massimo di 75 mc. per unità abitative attuali di superficie netta compresa tra 90 mq. e 110 mq;
- incremento di volume pari al 10%, con un massimo di 90 mc., per unità abitative attuali di superficie netta compresa tra 110 mq. e 130 mq.;
- nessun incremento di volume è ammissibile per unità abitative di superficie netta superiore a 130 mq.

16. Gli indici edilizi e i parametri urbanistici sono come di seguito stabiliti:

- indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 0.07$  mc./mq. con un indice massimo di 0.03 mc/mq per le residenze rurali ;
- numero massimo dei piani: 2;
- altezza massima: mt. 7.00;
- distanza minima dai confini: mt. 10.00;
- distacco minimo dal ciglio stradale: come da regolamento di attuazione del nuovo Codice della Strada;
- superficie minima d' intervento: mq. 10.000;
- indice massimo di copertura = 5%.

17. stralciato.

18. Gli annessi agricoli dovranno essere collocati solamente nei piani interrati e/o nei piani terreni degli edifici. Il piano di calpesto di annessi agricoli posti al piano terreno non dovrà essere collocato ad una quota superiore a 30 cm. dalla più alta quota del terreno a sistemazione avvenuta circostante l'annesso agricolo stesso.

19. In aggiunta alle costruzioni di cui sopra sono consentiti esclusivamente silos metallici o in materie plastiche (p.v.c., ecc.) limiti di 0.004 metri quadrati di superficie orizzontale di silos ogni metro quadrato di superficie fondiaria, con altezza massima di m. 10 all' imposta del solido di copertura.

20. Dette strutture debbono rispettare la normativa sui distacchi ma possono essere addossate ad eventuali costruzioni esistenti o di progetto.

21. *stralciato.*

22. *stralciato.*

23. L' area lorda dei piani posti anche in parte al di sotto della più alta quota del terreno a sistemazione avvenuta, risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le loro parti, escluse le intercapedini di larghezza non superiore a metri uno, non dovrà essere superiore al 15% della superficie fondiaria.

24. Sono comunque consentite nella predetta sottozona discariche di seconda categoria di tipo "A" di cui alla deliberazione del Comitato Interministeriale di cui all'articolo 5 del D.P.R. 915/82, in data 27.07.1984, previe le procedure autorizzatorie di cui alle norme vigenti.

#### Sottozona E2 – Agricola boschiva e di salvaguardia ambientale

25. In detta zona è vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di costruzione ed ogni intervento che possa alterare l' assetto e l' andamento naturale del suolo. E' prescritta conservazione della consistenza forestale.

26. Per particolari esigenze strettamente connesse all' esercizio delle attività forestali è consentita, solo sulla base di una superficie minima d'intervento di 30.000 mq., la realizzazione di manufatti di ricovero e di deposito con un indice di fabbricabilità fondiaria di 0.001 mc./mq., una cubatura massima di 60 mc. ed un' altezza massima di mt. 3.00. L' indice massimo di copertura è di 0.3%. Il distacco dai confini è di m. 5.

27. L' utilizzazione forestale è subordinata ai piani di assestamento boschivo da sottoporre all' approvazione dell' Assessorato Regionale all' Agricoltura e Foreste ed ai competenti organi statali.

28. L' area lorda dei piani posti anche in parte al di sotto della più alta quota del terreno a sistemazione avvenuta, come definita per la sottozona E1, non dovrà essere superiore allo 0.45% della superficie fondiaria.

29. Il distacco minimo dal ciglio stradale è come da regolamento di attuazione del nuovo Codice della Strada.

#### Sottozona E3 – Agricola speciale.

30. La presente sottozona è destinata ad attività di trasformazione di prodotti agricoli e commercializzazione di prodotti, ( *stralciata una parola* ) attrezzi agricoli e per l' agricoltura.

31. La destinazione d' uso delle costruzioni ricadenti in detta zona sarà pertanto connessa con la trasformazione di prodotti agricoli. e con la commercializzazione di prodotti, ( *stralciata una parola* ) attrezzi agricoli e per l' agricoltura: magazzini, depositi, locali per le predette attività, oltre agli annessi uffici e servizi.

32. E' consentita l' edificazione di abitazioni, per il titolare o il personale addetto alla sorveglianza, nella misura massima di 100 mq netti.

33. Gli indici e i parametri fisici sono e seguenti:

- *indice di fabbricabilità fondiaria: if = 1.50 mc/mq;*
- *indice massimo di copertura: 33 %;*
- numero massimo dei piani: 2;
- altezza massima: m 8,00;
- distacco dai confini: m 5.00;
- distacco minimo dalle strade: m 10,00;
- superficie a parcheggio privato pari al 20 % della superficie coperta delle costruzioni di cui sopra.

34. I volumi tecnici non sono computabili ai fini dell' altezza massima.

35. I volumi delle costruzioni destinate ad uffici e servizi non possono essere superiori al 4 % di quelli risultanti dall' applicazione dell' indice fondiario.

36. In aggiunta alle costruzioni di cui sopra, sono consentiti esclusivamente silos metallici o in materie plastiche (P.V.C., ecc.) nei limiti di 0,20 mq di superficie orizzontale di silos ogni metro quadrato di superficie fondiaria con altezza massima di m 18,00 all' imposta del solido di copertura.

37. Dette strutture debbono rispettare la normativa sui distacchi ma possono essere addossate ad eventuali costruzioni esistenti o in progetto.

38. Non sono consentiti scarichi di fognature e canali senza la preventiva depurazione, secondo disposizioni che verranno impartite di volta in volta dall' Ufficio di Igiene competente in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse tenuto conto delle Leggi igienico-sanitarie vigenti.

#### Articolo 18 ZONA "F" SERVIZI PUBBLICI

Le aree interessate dalla presente destinazione saranno utilizzate per la creazione di servizi ed impianti pubblici sia di quartiere che di interesse generale.

Le specifiche destinazioni d' uso indicate nelle tavole della presente variante potranno essere meglio precisate dall' Amministrazione Comunale sulla base di un programma organico di utilizzazione delle aree di servizio.

La zona F viene suddivisa in due sottozone F1. F2..

##### Sottozona F1 Aree per l' istruzione

Comprende aree destinate alla creazione di scuole.

L' edificabilità sarà contenuta entro l'indice fondiario di 1.50 mc./mq. e le volumetrie saranno disposte in modo da garantire la creazione di ampi spazi liberi attrezzati e di uso pubblico.

Per esigenze connesse ai vari tipi di attrezzature l' Amministrazione ha facoltà di consentire deroghe alle predette norme ai sensi dell' art. 16 della Legge 06.08.1967 n. 765.

##### Sottozona F2 Servizi pubblici

Comprende le aree da destinare a servizi pubblici.

Non è ammessa la destinazione residenziale.

Gli eventuali alloggi per il personale dirigente e di custodia dovranno interessare non più del 20% della cubatura complessiva.

L' edificabilità sarà contenuta entro l'indice fondiario di 1.50 mc./mq. - H max. = 10.50 ml..

#### Articolo 19 ZONA "G" VERDE

In tale zona sono comprese le aree destinate alla creazione di spazi verdi pubblici, attrezzati per il gioco e lo sport.

L' esecuzione degli interventi deve essere per quanto possibile alla salvaguardia ed il potenziamento degli impianti arborei, ed al rispetto delle caratteristiche orografiche ed ambientali.

E' destinata alla creazione di parchi, giardini pubblici, impianti sportivi a gestione pubblica o privata, e degli annessi servizi ( spogliatoi, locali di custodia, uffici amministrativi, locali di ristoro, chioschi, deposito attrezzi ).

Le volumetrie saranno complessivamente contenute entro l'indice fondario di 0.20 mc./mq.; H max 4.50 ml.; e dovranno essere disposte in modo da consentire una prevalente sistemazione a verde degli spazi interessati.

#### Articolo 20 VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ

Tale vincolo è imposto alle aree ricadenti in un raggio di 100 m. rispetto all'impianto di depurazione sia per quello esistente sia per quello previsto.

Le aree comprese nella zona di vincolo inedificandi, possono essere computate ai fini della determinazione del lotto minimo della volumetria, e degli altri parametri urbanistici, da realizzare nell'area confinante non soggetta a vincolo.

#### Articolo 21 VINCOLO CIMITERIALE

Nelle zone circostanti l'attuale sito cimiteriale, per una profondità indicata nelle tavole della presente variante, è imposto il vincolo di inedificabilità. Vale anche in questo caso quanto previsto dall'ultimo periodo del precedente articolo.

E' consentita la realizzazione di parcheggi e di piccoli impianti a carattere provvisorio per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Si dovranno in ogni caso rispettare le disposizioni di cui all'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27.07.1934 n. 1265, alla Legge 17.10.1957 n. 998 ed alla Legge 04.12.1956 n. 1428, ferma restando l'ampiezza della fascia inedificabile, come prevista nella Presente variante.

#### Articolo 22 VINCOLO IDROGEOLOGICO

Le aree comprese all'interno del perimetro di vincolo idrogeologico sono sottoposte al regime di vincolo dei terreni per scopi idrogeologici, ai sensi dell'art. 1 della R.D. 30.12.1923 n- 3267.

Nessun intervento di edificazione o modificazione edilizia o fondiaria, anche se consentito dalle norme della zona della presente variante, sarà ammesso all'interno delle aree interessate dal presente vincolo senza l'autorizzazione preventiva delle competenti autorità per l'Agricoltura e le Foreste.

#### Articolo 23 ELIMINAZIONI BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani e i portatori di minorazioni sulla base di quanto contenuto e predisposto dalla Legge 30.03.1971, n. 118, art. 27 e 28, del D.P.R. 27.04.1978, n. 384, e dalle Leggi Regionali n. 62/74 e 72/75, art. 4 nella elaborazione degli strumenti attuativi della variante al P.R.G. (piani particolareggiati, piani per l'edilizia economica e popolare e piani di lottizzazioni convenzionata) le soluzioni progettuali urbanistico-architettoniche dovranno tener conto delle cosiddette "barriere architettoniche" e cioè degli ostacoli che incontrano individui con difficoltà motoria nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani e negli edifici. Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si riscontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivello, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezze di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.).

Si applicano, per gli edifici soggetti, le prescrizioni di cui alla Legge 09.01.1989 n. 13 e al relativo D.M. LL. PP. del 14.06.1989 n. 236, e del D.P.R. 27.04.1978 n. 384.

#### Articolo 24 USI CIVICI

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

a) le terre assegnate in liquidazione di diritti di uso civico ed 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 dei suddetti enti;

- b) le terre possedute da Comuni o frazioni soggette all' esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo della popolazione;
- c) le terre possedute a qualunque titolo da Università e Associazioni Agricole comunque nominate;
- d) le terre pervenute agli enti di cui alla precedente lettera a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla Legge 16.06.1927 n. 1766, scioglimento di Associazioni Agrarie acquisto ai sensi dell' art. 22 della predetta Legge;
- e) le terre pervenute agli enti medesime da operazioni e provvedimenti di liquidazioni o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per le quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27.

Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvopastorale. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi imposti dallo strumento urbanistico per l' edificazione, anche dove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all' esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute dalla legge 1766/27.

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

*Nei terreni appartenenti alla categoria "A" dell' art. 11 della Legge 16.06.1927 n°. 1766 vale comunque quanto previsto dall' ultimo periodo della normativa delle sottozone E1 previa attivazione del procedimento di mutamento di destinazione d' uso previsto dall' art. 12 della sopra citata norma.*

Articolo 25  
RINVIO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Per quanto qui non stabilito si fa riferimento al vigente Regolamento Edilizio.

Articolo 25  
MOVIMENTI TERRA

*Tutti i progetti delle aree indicate nella presente Variante Generale, che comportino movimenti terra, dovranno essere portati a conoscenza della Soprintendenza Archeologica per l' Etruria Meridionale, la quale, seguirà le opere in corso.*