



**COMUNE DI
MONTALTO DI CASTRO
PROVINCIA DI VITERBO**

***VARIANTE GENERALE
AL PIANO
REGOLATORE GENERALE***

Adeguata al provvedimento Regionale di approvazione
- D.G.R. N. 118 DEL 27/2/2018 -

Committente :						Timbro		
COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO Piazza Giacomo Matteotti, 11 01014 Montalto di Castro - Viterbo								
Progettisti redattori della Variante :						Timbro		
<i>Arch. Orazio Campo</i> <i>Arch. Lorenzo Pasquarelli</i> Adeguamento della tavola alla D.G.R. a cura di : <i>Arch. Lorenzo Pasquarelli</i> 00197 - Roma. Via F. Denza, 13								
Gruppo di lavoro: Responsabile: Arch. Lorenzo Pasquarelli						ALL. B NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		
Data					Scala:			Data: 04 - 2018
Descrizione Aggiornamento					Progetto: RIF.16_008			File: ALL.B
					Disegnatore:			
Agg.								

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO
PROVINCIA DI VITERBO

VARANTE GENERALE AL P.R.G.

ALLEGATO B

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Adeguate al provvedimento Regionale di
approvazione – D.G.R. n. 118 del 27/2/2018**

INDICE

PREMESSA	3
ART. 1 – ESTENSIONE DEL PIANO	11
ART. 2 – MODALITA’ DI ATTUAZIONE DEL PIANO	11
ART. 3 – CONTENUTI DEL PIANO	12
ART. 4 – PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI	13
ART. 5 – CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D’USO	14
ART. 6 – COSTRUZIONI ACCESSORIE	14
ART. 7 – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	15
ART. 8 – NORME DI CARATTERE EDILIZIO	15
ART. 9 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA’ E COMPOSIZIONE DEL LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	16
CAPO II	17
ART. 10 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	17
ART. 11 – ZONA A – CENTRO STORICO	17
ART. 12 – ZONA B – COMPLETAMENTO EDILIZIO	17
ART. 13 – ZONA C – ESPANSIONE EDILIZIA	20
ART. 14 – ZONA D – ATTIVITA’ PRODUTTIVE	22
ART. 15 – ZONA E – AGRICOLA – NORME GENERALI	25
ART. 16 – ZONA F – ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE PUBBLICI E PRIVATI	27
ART. 17 – ZONA G – VERDE PUBBLICO E PRIVATO	30
ART. 18 – ZONA H – NUCLEI DI EDILIZIA SPONTANEA	31
ART. 19 – AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI RISPETTO	32
ART. 20 – AREE DEMANIALI E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVILI E DIRITTI COLLETTIVI	33
CAPO III	34
ART. 21 – ACCESSIBILITA’ VISIBILITA’ ED ADATTABILITA’ DELLE ATTREZZATURE E STRUTTURE DI EDILIZIA AMBIENTALI.	34
ART. 22 – POTERI DI DEROGA	34

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

PREMESSA

Durante l'iter di approvazione della Variante Generale al PRG, avvenuta con DGR n. 118 de 27 febbraio 2018, sono state introdotte dai vari Enti competenti delle prescrizioni per l'attuazione del nuovo strumento urbanistico generale. Di tali prescrizioni, contenute nella citata Deliberazione, ne vengono di seguito riportati degli stralci al fine di averne una immediata cognizione nel consultare le Norme che disciplinano l'attività urbanistico/edilizia sul territorio comunale.

*[...] l'Area Conservazione Natura e Osservatorio Regionale per l'Ambiente della Direzione Regionale Ambiente
[...] PARERE FAVOREVOLE, nel rispetto delle sottoelencate condizioni per*

1. Il completamento della Zona C e B prevista ai margini del perimetro del SIC cod. IT6010018:
 - Senza comportare l'apertura di nuovi accessi al mare attraverso le dune, ma utilizzando l'accesso tramite strada asfaltata attualmente presente;
 - La fase di cantiere per il completamento della zona residenziale deve essere totalmente esterna al perimetro del SIC stesso e non danneggiare in alcun modo la vegetazione presente sulle dune;
2. Una parte (3-4 ettari circa sui 14ha circa previsti) dell'ampliamento della zona F4 ricadente nel SIC IT6010027, in particolare solo la parte definita nell'elaborato integrativo allo studio di Incidenza "una larga zona interna caratterizzata da campi agricoli non interessati dalla presenza di habitat d'interesse comunitario" (pag. 6 e pag. 7) di cui si allega cartografia:
 - Ogni intervento previsto in tale fascia deve essere preventivamente pianificato in un progetto, per il quale dovrà avvenire l'attivazione della Procedura di Valutazione di Incidenza a norma del DPR 357/97;
 - Ogni intervento previsto sulla viabilità presente in tale tratto deve essere pianificato in un progetto per il quale si dovrà attivare la Procedura di Valutazione di Incidenza a norma del DPR 357/97;
3. La realizzazione del parcheggio previsto ai margini del SIC IT6010027:
 - La fase di cantiere per la realizzazione del parcheggio previsto ai margini del SIC IT6010027 deve avvenire al di fuori del perimetro del SIC stesso e non danneggiare in alcun modo la vegetazione presente nel SIC;
 - L'utilizzo del parcheggio non deve comportare l'apertura di nuovi accessi al mare attraverso le dune, ma utilizzando l'accesso tramite la strada asfaltata attualmente presente;

*[...] l'Assessorato per le Politiche dell'Ambiente, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile ha espresso
[...] parere favorevole [...] a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:*

Si ribadisce, in ultimo, che le aree indicate negli elaborati grafici di progetto che sono comprese in tutta la fascia costiera-dunale (fascia di rispetto di 300m) con una designazione di sottozona E2/E4 (agricole e agricole vincolate) sono da intendersi come sottozona L1 (vincolate per la protezione paesistica), in quanto sono state accolte delle osservazioni (contenute nella documentazione integrativa pervenuta dal Comune);

[...] a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. Nella località Stazione Ferroviaria:
 - Sia rispettata la distanza dalla scarpata ferroviaria;
 - La progettazione dei sistemi di smaltimento delle acque reflue dei futuri insediamenti dovranno essere progettate solo dopo l'individuazione delle aree di salvaguardia dei pozzi ad uso idropotabile presenti a monte e a valle del sito, secondo i criteri della DGR 5817/99, al fine di garantire una tutela della risorsa utilizzata;
 - Le attività agricole presenti all'interno dell'attuale zona di rispetto (r=200 metri) dovranno essere assoggettate all'art. 21 del D.L.vo 152/99;

2. Per la zona del Mandrione, sono inedificabili le aree classificate non idonee e ad edificabilità subordinata a causa della loro potenziale inondabilità e per la presenza di versanti acclivi;
3. Per la zona dei Due Pini dovranno essere progettate idonee opere di regimentazione delle acque meteoriche onde evitare fenomeni di impaludamento;
4. Nella zona di Graticciata non è edificabile l'area denominata Forma del Paglieto e sono da escludere la realizzazione di locali seminterrati a causa della presenza della falda subaffiorante;
5. L'area denominata "Costa Selvaggia" risulta compresa in un SIC (sito di importanza comunitaria), pertanto prima che si avviino i lavori dovranno essere valutati gli impatti attraverso i previsti studi di incidenza da avviare per l'approvazione alla V.I.A.;
6. In tutte le aree sono inedificabili quelle classificate nello studio geologico come zone non idonee;
In tutte le aree siano rispettate, in linea generale, le seguenti prescrizioni:
7. Le indicazioni tecniche della relazione geologica allegata al progetto (in particolare i proprietari dovranno attenersi a quanto riferito nel paragrafo 8 e a quanto previsto nelle Tavole di Idoneità Territoriale);
8. Siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Remigio Ercolani;
9. Nel caso di interventi di piantagioni di essenze arboree ed arbustive, siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico;
10. In generale dovranno essere salvaguardate, per quanto possibile, tutte le essenze arboree di interesse naturalistico e paesaggistico con particolare riferimento agli esemplari vetusti; nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti;
11. Tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, vegetazione lungo i fossi dovranno essere salvaguardati e ricostituiti nei casi in cui presentino forme di degrado, utilizzando tecniche di Ingegneria Naturalistica;
12. Nelle eventuali edificazioni previste in vicinanza di formazioni boscate dovranno essere tutelate le zone di mantello (margine del bosco) soprattutto nella fase di apertura dei cantieri;
13. Nella fase di attuazione del Piano (piani attuativi) si consiglia l'elaborazione di specifici progetti di sistemazione del verde tra loro organicamente legati per dare una fisionomia unitaria al verde urbano;
14. Si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scotico per ricoprire piste ed aree di cantiere con terreno vegetale al fine di accelerare il recupero ambientale;
15. Siano rispettate le norme prescrittive contenute nel Piano Territoriale Paesistico del comprensorio e, prima dei lavori, sia eseguita la verifica di compatibilità rispetto all'iniziativa in programma (in particolar modo per la zona di "Costa Selvaggia");
16. I parametri geotecnici rilevati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite l'esecuzione di puntuali sondaggi meccanici da eseguirsi preventivamente alla stesura dei progetti esecutivi, al fine di determinare sui reali luoghi di imposta di ogni singolo fabbricato, le caratteristiche litologiche e stratigrafiche, nonché i parametri geomeccanici dei terreni riscontrati, al fine di ricavare i valori relativi alla portanza dei terreni stessi;
17. Le fondazioni dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere necessariamente attestate su un unico tipo litologico, evitando le linee di contatto tra le diverse formazioni geolitologiche;
18. Le strutture semi-interrate degli edifici dovranno essere impermeabilizzate a tergo;
19. Gli scavi e gli sbancamenti di terreno dovranno essere seguiti immediatamente dalle opere di consolidamento e di sostegno eventualmente necessarie, opportunamente drenate a tergo e dotate di opere di raccolta e smaltimento delle acque di percolazione, da mantenersi costantemente efficienti;
20. I movimenti terra siano limitati allo stretto necessario, eseguiti in modo tecnicamente idoneo e razionale, adottando tutti gli accorgimenti utili ad evitare danni alla stabilità dei terreni ed al buon regime delle acque;
21. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato o ceduto a terzi nel rispetto delle leggi vigenti o, in caso contrario, sia smaltito in apposite discariche autorizzate;
22. Siano messi in atto tutti gli accorgimenti tecnico sistematori di ingegneria naturalistica per prevenire eventuali erosioni lineari ed areali e salvaguardare la stabilità del suolo;
23. Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde prevedendo che lo smaltimento delle acque reflue sia eseguito tramite l'allaccio all'esistente fognatura comunale;
24. Le acque provenienti dalle sedi stradali devono essere convogliate nei fossi di scolo naturali e non scaricate caoticamente nelle aree sottostanti la viabilità, al fine di evitare ruscellamenti selvaggi ed erosione;

25. *Qualora si evidenziassero durante l'esecuzione delle opere progettuali situazioni non previste si rivaluti l'insieme con il supporto del geologo;*

26. *Tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, siano opportunamente profilate, sistemate ed inerbite mediante semina di specie erbacee adatte alla zona;*

27. *Le acque meteoriche dovranno essere opportunamente regimentate e convogliate in condotte o corsi d'acqua esistenti nella zona evitando fenomeni di erosione, scolo improprio e ristagno;*

28. *L'esecuzione dei lavori non arrechi alcun danno a terreni, piante e scoli esistenti nelle immediate vicinanze dell'area direttamente interessata dall'intervento in esame;*

29. *Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità alla legislazione vigente in tema di costruzioni; il parere ai sensi della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/99, per l'area Montalto di Castro-Centro storico, sarà emesso dietro presentazione del Piano Particolareggiato che dovrà contenere indagini di dettaglio di tipo geologico sulla stabilità della rupe e l'eventuale presenza di cavità sotterranee.*

[...] il Direttore del Dipartimento Territorio [...] ha espresso parere favorevole [...] a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni [...]:

1) *Siano rispettate le prescrizioni riportate nel precedente parere dell'Art. 13 (DGR 2649/99) n° AM/10280 del 26.09.2002 emesso dalla Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile della Regione Lazio sulla Variante al PRG, che tengono conto delle cartografie allegate al parere;*

2) *Siano rispettate le prescrizioni riportate, a margine delle carte di Idoneità territoriale dello studio geologico a firma del dott. Francesco delle Monache, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno;*

3) *Siano rispettate le prescrizioni contenute nelle Carte della idoneità territoriale di dettaglio, in scala 1:5.000, che prevedono la seguente zonizzazione:*

- *Nelle Aree, di colore verde, presenti in tutte le Tavole di Idoneità, giudicate idonee rispetto ai caratteri geologici, secondo gli autori, le caratteristiche geologiche e geotecniche del territorio sono tali che non esistono particolari problemi di carattere geologico e vegetazionale.*
- *Nelle Aree, di colore marroncino, giudicate idonee con vincoli rispetto ai caratteri geologici le caratteristiche geologiche e geotecniche del territorio sono parzialmente inadatte alla principale destinazione d'uso a cui la Variante le ha destinate. Pertanto, risulta necessario individuare una serie di vincoli e prescrizioni, con l'introduzione di limitazioni e/o approfondimenti puntuali, che permettano di superare gli ostacoli posti da caratteristiche geologiche e geotecniche parzialmente inadatte.*
- *Nelle aree, di colore rosso, giudicate non idonee rispetto ai caratteri geologici, le caratteristiche geologiche e geotecniche del territorio comprendono uno o più aspetti di fondamentale importanza e/o uno o più vincoli, che sono in completo contrasto con la destinazione d'uso principale a cui la Variante al PRG le ha destinate. In tali zone, la realizzazione degli interventi previsti, introdurrebbe delle situazioni di pericolosità o di vulnerabilità del territorio, inaccettabili ai fini di una corretta gestione territoriale;*
- *Nelle Tavole di Idoneità territoriale risultano non idonee tutte le aree a rischio di alluvionamento indicate nella carta PAI - zona a rischio P.I. 3 e 4 – (colore azzurro e blu) del Fiora e fasce A e B dell'ABR (colore rosso e rigato rosso arancione)).*
- *Sono anche dichiarate non idonee alla edificazione, le aree comprese nell'area di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, ed in particolare il pozzo Locatelli dove per un raggio di circa 200 metri sono vietate tutte le attività previste all'art.94 del D.L. n° 152/06;*
- *Nella Tavola 4a, relativa al centro storico di Montalto di Castro e dintorni, sono aggiunte le fasce di non idoneità Territoriale di cui al precedente parere del 2002 (Tav. 16);*
- *Nella Tav. 8b di Marina di Montalto di Castro le zone in verde e marroncino, comprese nella perimetrazione del Fiora dovranno rispettare le direttive del PAI del Fiora (Art. 17 e 18) e del PAI dell'ABR;*
- *Nella Tavola 12A Pescia romana è aggiunta un'area di non idoneità di colore rosso (precedente parere art. 13);*
- *Dal confronto con le carte del Piano di Assetto Idrogeologico del Fiora risulta che le zone idonee ed Idonee con vincoli presenti nelle Tavole di Idoneità, sono altresì comprese nelle zone di particolare attenzione per la prevenzione da allagamenti di colore giallo di cui alle cartografie Pai del Fiora; in queste aree al fine di*

garantire il mantenimento/restituzione ai corsi d'acqua degli ambiti di respiro naturale, nonché di mantenere e recuperare la funzionalità e l'efficienza delle opere idrauliche e di bonifica e di non rendere inefficaci gli interventi strutturali realizzati o da realizzare in funzione dei livelli di sicurezza definiti dal Piano, si applicano le direttive di cui all'art. 17 del PAI del FIORA e quelle indicate nelle aree colorate con retino verde obliquo del PAI dell'ABR.

- *Nella Tavola 8C, dal confronto con le carte PAI del FIORA risulta che la zona posta in prossimità della costa è compresa nelle zone di particolare attenzione per l'equilibrio costiero di colore grigio, dove si applicano le direttive di cui all'art. 18 del PAI del FIORA;*

4) Prescrizioni generali da applicare in tutto il territorio:

- *Prima della realizzazione degli interventi siano eseguite indagini geologiche in situ e prove di laboratorio, per la valutazione delle caratteristiche geotecniche e della circolazione idrogeologica, finalizzate alla valutazione della capacità portante dei terreni ed alla valutazione dell'interferenza delle strutture con la circolazione idrica sotterranea;*
- *In presenza di terreni limoso-argillosi con lenti torbose, in fase di progetto si dovrà procedere ad una stima dei possibili cedimenti, in funzione del sovraccarico applicato mediante la definizione dei parametri di compressibilità del terreno.*
- *Nelle aree di fondovalle, andrà verificata la compatibilità dei carichi delle strutture, in relazione alla capacità portante dei terreni e tenuta in debito conto la possibile interazione delle strutture con la falda, superficiale.*
- *La realizzazione di piani interrati o seminterrati dovrà essere condizionata alla esecuzione di indagini geognostiche con l'installazione di piezometri per verificare la profondità del Livello statico della falda acquifera eventualmente presente, e comunque il piano di fondazione degli edifici dovrà attestarsi ad almeno 1,5 metri dalla massima escursione di falda;*
- *Nelle aree adiacenti i corsi d'acqua principali (aree alluvionabili) si conferma il vincolo di inedificabilità nella costruzione dei piani interrati o seminterrati, ed in particolare dove è presente una circolazione freatica superficiale, tale vincolo potrà decadere solo in seguito alla costruzione di argini artificiali di altezza adeguata;*
- *Nelle singole aree, dovranno essere realizzati tutti i sistemi di regimazione idraulica atti a garantire il "buon drenaggio" delle acque per evitare il ristagno e pericolosi fenomeni di erosione; Siano inoltre realizzati interventi di implemento della copertura vegetale, al fine di: - limitare l'erosione superficiale nelle zone di pendio; - limitare la formazione di possibili zone di accumulo o impaludamento nelle zone di fondovalle;*
- *Nel caso in cui, dall'analisi di stabilità dei fronti di scavo risulti un coefficiente di sicurezza inferiore a quello previsto dalle normative vigenti, dovranno essere progettate e realizzate, preventivamente agli interventi edificatori, idonee opere di sostegno;*
- *Ogni sbancamento dovrà essere lasciato aperto per il minore tempo possibile e dovrà essere preceduto da opere di contenimento provvisorie, al fine di garantire la stabilità delle aree di lavoro e l'incolumità del personale impiegato; siano comunque realizzate tutte le necessarie opere di sostegno definitive;*
- *Nelle aree ricadenti prossime a scarpate o pendii acclivi (presenti esclusivamente in vicinanza del centro abitato di Montalto di Castro e del centro abitato di Pescia Romana) sarà necessario verificare la stabilità del versante, in funzione dei carichi apportati dalle strutture di progetto e/o dalle opere di sbancamento / riporto, previste dai progetti esecutivi.*
Nel caso in cui la stabilità non sia garantita sarà necessario realizzare opere di contenimento, classiche (muri, paratie, gabbionate, ecc.) o di ingegneria naturalistica (fascinate, palancolate, gradonature a verde ecc.);
- *In fase di progetto esecutivo, sarà necessario destinare a verde (pubblico o privato) le aree più acclivi delle zone di scarpata o prossime ad esse e utilizzare le aree meno acclivi per l'ubicazione delle strutture;*
- *Al fine di limitare le aree impermeabili, sono da escludere nelle corti e nella viabilità interna i lastricati e i bitumi; sono invece da preferire, coperture drenanti, betonelle, basolati, mantellate, macadam o similari;*

- Siano eseguite tutte le verifiche tecniche alla liquefazione sismica previste dalla normativa vigente in materia (NTC 2008 e successive);
 - Il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi sia impiegato stabilmente in loco, e quello eventualmente in esubero sia smaltito nel rispetto della normativa vigente (Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4, DGR 816 del 21.11.2006 e sue modificazioni, di cui all'art. 23 della L.R. 28/12/2007 n. 26);
- 4) Nelle Aree di Idoneità Territoriale con vincoli oltre alle prescrizioni tecniche da adottare per le aree idonee dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni tecniche:
- Nelle singole aree sia eseguito uno studio geologico-tecnico preliminare, con l'esecuzione di sondaggi geognostici; prove in situ e/o in foro, per la valutazione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche; analisi morfologica; analisi idraulica e idrogeologica; analisi di stabilità del pendio; ricostruzione della successione dei terreni presenti in profondità e valutazione delle loro caratteristiche geotecniche; caratteri geomorfologici; caratteri idraulici ed idrogeologici; valutazione della stabilità del pendio;
 - In presenza di terreni di fondovalle fortemente compressibili si ritiene necessario approfondire l'indagine geognostica, eseguendo sondaggi spinti ad intercettare livelli profondi di maggiore portanza dove ammorsare le strutture, con particolare riguardo a quelle di maggiore rilevanza;
 - Siano prese tutte le opportune precauzioni tecniche, nel caso si accerti la presenza, nel corso dei sondaggi, di terreni fortemente compressibili e per la presenza della falda acquifera superficiale, in grado di provocare assestamenti naturali e cedimenti delle fondazioni, a causa di fenomeni di "liquefazione" in occasione di terremoti;
- 6) PRESCRIZIONI GENERALI di carattere vegetazionale:
- siano osservate le indicazioni del progettista Dr.For. Grazia Bellucci;
 - siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico per l'arredo del verde;
 - nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti;
 - siano salvaguardate tutte le formazioni boscate;
 - tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, vegetazione lungo i fossi, dovranno, per quanto possibile, essere salvaguardati;
 - nell'area ove sono previsti insediamenti di tipo artigianale ed industriale si dovrà provvedere all'impianto di quinte arboree svolgenti funzioni di mascheratura e di assorbimento delle polveri e di altri eventuali inquinanti;
 - nella fase di attuazione del Piano (piani attuativi) si consiglia l'elaborazione di specifici progetti di sistemazione del verde tra loro organicamente legati per dare una fisionomia unitaria al verde urbano;
 - durante la fase di cantiere dovrà essere posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo, e accumulandolo, per la conservazione temporanea, in attesa del riutilizzo, con l'accortezza di evitare grandi cumuli, al fine di preservare meglio la componente edafica del terreno ed evitare compattamenti eccessivi, pertanto il metodo di conservazione più efficace dovrebbe consistere nell'accumulo di spessori modesti;
 - L'area sulla quale verrà distribuito il terreno vegetale deve essere accuratamente scarificata in superficie in modo da creare fenditure leggere e irregolarità che favoriscano l'aderenza dello strato riportato;
 - Nelle zone acclivi determinate dall'attività di cantiere, non oggetto dell'intervento insediativo, si interverrà il più rapidamente possibile per la ricostituzione del manto vegetale con utilizzo di specie erbacee ed arbustive fitoclimaticamente compatibili;
 - Dovrà essere salvaguardata la funzione drenante dei fossi e migliorata la qualità biologica complessiva delle sponde dei fossi mediante l'utilizzo di tecniche dell'ingegneria naturalistica;
 - In generale nelle sistemazioni a verde dovrà essere migliorata la componente vegetale naturale con l'utilizzo di specie arboree ed arbustive fitoclimaticamente compatibili e di maggior valore naturalistico rispetto alle attuali presenze;

- Durante la realizzazione del cantiere e delle opere, qualora minacciassero essenze arboree, sarà necessario proteggere le parti epigee della pianta (colletto, fusto, chiome) per evitare danneggiamenti e salvaguardare l'apparato radicale. Gli accorgimenti da seguire nel caso si realizzi un cantiere in prossimità di formazioni arboree, filari arborei, alberi isolati, sono l'individuazione della zona di protezione dell'albero: si identifica con il metodo del diametro del fusto (zona circolare con raggio pari a 12 volte il diametro del fusto a petto d'uomo) o al limite con l'area d'incidenza della chioma. All'interno di tale zona non devono essere eseguiti lavori meccanici né depositati materiali di lavorazione, la zona dovrà essere segnalata e recintata.
- Nel caso di interferenza con l'area di protezione ci si deve attenere ai punti seguenti: a) evitare la ricarica del terreno per non causare costipamento dello stesso; b) deve essere assolutamente evitato l'abbassamento del livello del terreno; c) i lavori di scavo devono essere eseguiti a mano tagliando solo le piccole radici in modo netto e rispettando le radici più grandi, gli scavi devono restare aperti il meno possibile; d) si devono evitare assolutamente il deposito e lo scarico dei materiali
- Nel caso sia impossibile osservare le indicazioni sopraelencate è preferibile abbattere l'albero per evitare rischi di crollo e cedimenti. Si suggerisce uno studio dendrostatico con metodologia V.T.A. per la verifica puntuale delle condizioni di stabilità e fitosanitarie delle piante a rischio;

7) PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- Area Montalto di Castro (centro urbano): gli interventi di mitigazione previsti saranno oltre quelli di carattere generale: limitare le superfici impermeabilizzate, sostituire ai muri di recinzione tra le proprietà delle siepi vegetali, piantumare essenze arboree idonee in sostituzione di quelle che verranno estirpate durante i lavori, in particolare in località Rompicollo dovranno essere poste in atto azioni volte.
- Area Pescia Romana: nelle zone di espansione che non saranno interessate da edificazione ed urbanizzazione, e all'interno dei singoli lotti, sarà opportuno implementare la vegetazione arborea, limitare le superfici impermeabilizzate, sostituire ai muri di recinzione tra le proprietà, delle siepi vegetali, salvaguardare il viale alberato di Pino domestico che collega Borgo Vecchio con il Borgo Nuovo.
- Area Marina di Pescia: salvaguardare, laddove possibile, gli esemplari arborei isolati da utilizzare per l'arredo del verde, limitare le superfici impermeabilizzate, salvaguardare la vegetazione ripariale lungo i fossi, utilizzare materiali drenanti per la realizzazione di parcheggi, sostituire ai muri di recinzione tra le proprietà, delle siepi vegetali.
- Area Marina di Montalto: dovranno essere assolutamente salvaguardate le formazioni ripariali igrofile (Pioppo, salice) a ridosso del fiume Fiora, dovrà essere altresì totalmente protetta la formazione boschiva a sughera presente nell'area (zona Palombaro), limitare le superfici impermeabilizzate, utilizzare materiali drenanti per la realizzazione di parcheggi, sostituire ai muri di recinzione tra le proprietà, delle siepi vegetali, utilizzare metodiche di Ingegneria naturalistica per opere di protezione da fenomeni erosivi nella zona adiacente al fiume Fiora.
- Aree SIC di Montalto Marina e Marina di Pescia: le aree oggetto della presente variante comprese all'interno dei territori tutelati dalla vincolistica Habitat saranno oggetto di valutazione da parte dell'Area Difesa del Suolo solo dopo aver acquisito la prevista valutazione d'incidenza.
- Il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a V.I.A., ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e succ. modif.;
- Qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;
- Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari;
- Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari dell'Assessorato LL.PP. della Regione Lazio n° 3317 del 29/10/80, n° 2950 del 11/09/82 e n° 769 del 23/11/82 e della recente normativa vigente in tema di costruzioni in zone sismiche.
- D.M. Min. L.PP. 11/03/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";

Circ. Regione Lazio del 29/10/1980 n. 3317;
Circ. Regione Lazio del 11/09/1982 n. 2950;
Circ. Regione Lazio del 23/11/1982 n. 769.
Circ. Min. LL.PP. del 24/09/1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11/03/1988;
D.M. LL.PP. 16/01/1996 “Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi”;
D.M. LL.PP. 16/01/1996 “Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche”;
Circ. Min. LL.PP. del 10/4/1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16/01/1996;
Riclassificazione sismica D.G.R. n. 387 del 22.05.2009;
D.M. 14.01.2008 Nuove Norme Tecniche per le costruzioni in zone Sismiche.

[...] il Direttore della Direzione Regionale Agricoltura ha espresso [...]:

1) di autorizzare il Comune di Montalto di Castro al mutamento di destinazione d'uso limitatamente alle sole aree, previste dall'adottata Variante Generale al P.R.G., a zone di pubblico interesse aventi destinazione a “servizi” di pubblico interesse, di terreni di demanio collettivo identificati al Catasto dell'omonimo Comune al:

FOGLI O	PARTICELLA	SUPERFICIE Ha.	DESTINAZIONE
50	29/parte	0.06.50	Zona F1 – Servizi Pubblici
62	3/parte	0.24.45	
69	88 – 121 - 122	1.15.60	
85	60	0.42.51	

per una superficie complessiva di Ha. 1.89.06;

2) di autorizzare, altresì, il mutamento di destinazione d'uso e contestuale sdemanializzazione per le rimanenti aree di seguito elencate

FOGLI O	PARTICELLA	SUPERFICIE Ha.	DESTINAZIONE
62	3/parte	0.69.24	D1 - Artigianale
62	3/parte - 269	6.43.41	G1 b - Verde Sportivo
74	9 – 10 – 12 – 75 – 76 – 77 – 78 – 79 – 80	1.24.80	C6 - Turistico Stagionali
76	3	0.15.90	

per una superficie complessiva di Ha. 8.53.35.

Il presente provvedimento resta subordinato al parere favorevole del competente Settore Tecnico della Direzione Regionale Urbanistica e Territorio ed eventuali modificazioni da esso apportate, dovranno essere, di conseguenza, rettificare da parte di questa Direzione Regionale. La validità del presente atto decorre solo ad avvenuta approvazione della Variante urbanistica, da parte della Giunta Regionale, in quanto esso non costituisce immediata attuazione della pianificazione urbanistica.

I terreni per i quali è stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso, qualora cessino gli scopi, torneranno alla loro originaria destinazione.

[...] il Direttore della Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca ha rilasciato parere favorevole [...] a condizione che:

- vengano stralciate dal Piano le aree di demanio civico interessate da previsioni di carattere edificatorio, qualora il Settore Tecnico della Direzione regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, con contestuale declassamento a Zona Agricola “E” con la conseguenza che il provvedimento di autorizzazione A00587 del 31/01/2012 dovrà intendersi annullato o soggetto alle rettifiche del caso;
- venga inserito, all’interno delle N.T.A. della variante in oggetto, l’articolo di uso civico in appresso riportato:

AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

“Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggette 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.

Per effetto dell’art. 142, lett. h), del D. Lgs. 142/04 i terreni di uso civico, di cui sopra, sono sottoposti al vincolo paesaggistico.

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

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

Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, essi potranno essere oggetto di Permesso di Costruire, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e nei termini di cui all’articolo 8 della Legge regionale n°1 del 03/01/1986 e ss.mm.ii.

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme cui all’articolo 8 della citata L. R. n°1/1986.

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

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all’art. 7 della Legge n°1766 del 16/06/1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n°1 del 03/01/1986.

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.”

ART. 1 – ESTENSIONE DEL PIANO

Il Piano Regolatore Generale si applica su tutto il territorio comunale e disciplina le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia dei luoghi in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale e di salvaguardia dei valori urbani collettivi, di quelli ambientali e naturali, nonché di quelli produttivi ai sensi e nel rispetto delle disposizioni legislative nazionali, regionali e provinciali vigenti, ancorché non indicate nelle norme stesse.

In caso di discordanza tra gli elaborati grafici valgono le indicazioni/prescrizioni delle planimetrie in scala a denominatore minore. In caso di discordanza tra le prescrizioni degli elaborati grafici e le presenti normative valgono queste ultime.

La eventuale omessa rappresentazione parziale o totale di edifici esistenti non costituisce in alcun modo disconoscimento di diritti legittimamente acquisiti.

ART. 2 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante intervento edilizio diretto secondo le procedure edilizie previste dal t.u. sull'edilizia (D.P.R. 380/01), così come modificato ed integrato dal D.Lgs. 301/02 ovvero per interventi indiretto mediante strumenti urbanistici preventivi (P.P.E., P.E.E.P., P.d.L., P.I.P., ecc.) che sono obbligatori nelle zone indicate nelle successive norme e debbono essere estesi all'intera superficie dell'area zonizzata, in guisa che la progettazione urbanistica assuma carattere unitario.

Detto strumento, nel predisporre la trasformazione d'uso del territorio secondo un modello ordinato di crescita e sviluppo, intende garantire la dotazione minima inderogabile dei servizi e delle opere di urbanizzazione primaria e di parte di quella secondaria, ad integrazione dei servizi e delle attrezzature previste dal P.R.G. e nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle previste ai sensi dell'art. 4 della L. 847/64, integrato dall'art. 44 della L. 865/71.

Nel caso di aree zonizzate di vasta estensione, destinate a nuove espansione residenziale o ad attività produttive, a giudizio e cura dell'Amministrazione Comunale, potrà essere predisposto un Piano Quadro di Coordinamento al fine di consentire un ordinato sviluppo urbanistico mediante la costituzione di subcomparti di intervento da sottoporre a strumento urbanistico preventivo.

Allorquando particolari esigenze urbanistiche, relative all'area oggetto di intervento diretto, lo richiedano, il rilascio del titolo abilitativo potrà essere subordinato alla predisposizione di uno studio planivolumetrico.

Gli edifici esistenti in contrasto con la destinazione di Zona e con i tipi edilizi previsto dal Piano, in mancanza dei piani attuativi, possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

ART. 3 – CONTENUTI DEL PIANO

Il Piano Regolatore Generale è composto dagli elaborati tecnici riportati nell'elenco che segue:

- TAV. 1 – *TAVOLA DI ANALISI* – QUADRO UNIONE (1:20.000);
- TAV. 2.1 – *TAVOLA DI ANALISI* – P.T.P.R. – STRALCIO TAVV. 6B, 6B, 12B, 13B (1:20.000);
- TAV. 2.2 – *TAVOLA DI ANALISI* – P.T.P.R. – STRALCIO TAVV. 6A, 6A, 12A, 13A (1:20.000);
- TAV. 2.3 – *TAVOLA DI ANALISI* – P.T.P. N. 2 - STRALCIO TAVV. E3
- TAV. 3.1 – *TAVOLA DI ANALISI* – P.T.P.G. VITERBO - STORICO ARCHEOLOGICA (1:20.000);
- TAV. 3.2 – *TAVOLA DI ANALISI* – P.T.P.G. VITERBO - IDROGEOLOGICA (1:20.000);
- TAV. 3.3 – *TAVOLA DI ANALISI* – P.T.P.G. VITERBO - AMBIENTALE (1:20.000);
- TAV. 3.4 – *TAVOLA DI ANALISI* – P.T.P.G. VITERBO – MOBILITA' (1:20.000);
- TAV. 4.1 – *TAVOLA DI ANALISI* – INFRASTRUTTURE ESISTENTI (1:20.000);
- TAV. 4.2 – *TAVOLA DI PROGETTO* – INFRASTRUTTURE (1:20.000)
- TAV. 5A – *TAVOLA DI ANALISI* – P.R.G. VIGENTE APPROVATO NEL 1974 - COSTA (1:10.000);
- TAV. 5A1/A2 – *TAVOLA DI ANALISI* – P.R.G. VIGENTE APPROVATO NEL 1974 –
MONTALTO/ MONTALTO MARINA (1:5.000);
- TAV. 5B – *TAVOLA DI ANALISI* – P.R.G. VIGENTE APPROVATO NEL 1974 - ENTROTERRA
(1:10.000);
- TAV. 5B1/B2 – *TAVOLA DI ANALISI* – P.P.E. VIGENTE APPROVATO NEL 1983 – PESCIA
(1:5.000)/ P.R.G. VIGENTE APPROVATO NEL 1974 –MARINA DI PESCIA (1:5.000);
- TAV. 6A – *TAVOLA DI ANALISI* – P.R.G. VIGENTE CON VARIANTI PUNTUALI APPROVATE
ED ADOTTATE - COSTA (1:10.000);
- TAV. 6A1/A2 – *TAVOLA DI ANALISI* – P.R.G. VIGENTE CON VARIANTI PUNTUALI
APPROVATE ED ADOTTATE – MONTALTO/ MONTALTO MARINA (1:5.000);
- TAV. 6B – *TAVOLA DI ANALISI* – P.R.G. VIGENTE CON VARIANTI PUNTUALI APPROVATE
ED ADOTTATE - ENTROTERRA (1:10.000);
- TAV. 6B1/B2 – *TAVOLA DI ANALISI* – P.R.G. VIGENTE CON VARIANTI PUNTUALI
APPROVATE ED ADOTTATE – PESCIA/ MARINA DI PESCIA (1:5.000);
- TAV. 7 – *TAVOLA DI PROGETTO* – RAPPRESENTAZIONE TERRITORIALE (1:20.000);
- TAV. 8A – *TAVOLA DI PROGETTO* – ZONIZZAZIONE - COSTA (1:10.000);

TAV. 8A1/A2 – TAVOLA DI PROGETTO – ZONIZZAZIONE – MONTALTO/ MONTALTO
MARINA (1:5.000) CENTRO STORICO (1:1.000);

TAV. 8B – TAVOLA DI PROGETTO – ZONIZZAZIONE - ENTROTERRA (1:10.000);

TAV. 8B1/B2 – TAVOLA DI PROGETTO – ZONIZZAZIONE – PESCIA/ MARINA DI
PESCIA(1:5.000)

ART. 4 – PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio è regolata dai seguenti indici.

- 1) *Superficie territoriale* – ST - (mq).
Si intende quella riferita agli interventi urbanistici preventivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, comprendente le aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria.
- 2) *Superficie fondiaria* – SF – (mq)
Si intende quella riferita all'area di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire all'edificato. In caso di intervento edilizio indiretto si identificano con l'area edificabile al netto delle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria
- 3) *Indice di fabbricabilità territoriale* – I.F.T. - (mc/mq).
Esprime il volume massimo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (ST)
- 4) *Indice di fabbricabilità fondiaria* - I.F.F. – (mc/mq)
Esprime il volume massimo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (SF).
- 5) *Superficie minima di intervento* – SMI - (mq).
Esprime l'area minima richiesta per le diverse zone necessaria per operare un intervento edilizio diretto (lotto) o nel caso di intervento urbanistico preventivo l'area minima in cui è possibile frazionare l'area residua fondiaria complessiva.
- 6) *Indice di copertura* – Ic - (%).
Esprime il rapporto in percentuale tra la superficie copribile e la superficie territoriale.
- 7) *Altezza massima di un edifici* – H max
E' quella massima consentita e relativa al punto più alto delle fronti di un edificio.
Distanza dai confini (DC) – ml
Si intende la distanza minima ammissibile tra i punti di massima sporgenza ed il limite di confine di proprietà o di Zona urbanistica ed è disciplinato dall'art. 44 del R.E.C.
- 8) *Distanza stradale* – DS - DST (ml)

E' la minima distanza ammessa tra il ciglio stradale e la proiezione orizzontale dei fabbricati e calcolata in ml. 5,00, salvo maggiori valori fissati dalle fasce di rispetto stradale imposte dalle previsioni di P.R.G. o quanto stabilito dal nuovo Codice della Strada.

Per tutto quanto non riportato relativamente agli indici e parametri edilizi, quali calcolo dei volumi e delle altezze, distanze tra i confini (DC), distanza tra le strade (DS) ecc, si rinvia al Titolo V – Normativa edilizia del R.E.C. (dall'art. 39 al 45), adottato con D.C.C. n°29 del 13/05/2008 e approvato dall'Amministrazione Provinciale di Viterbo.

ART. 5 – CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammissibili nelle Zone e Sottozone di P.R.G. secondo le indicazioni delle specifiche Norme Tecniche di Attuazione sono stabilite secondo le seguenti categorie:

- a) abitazioni e destinazioni ad esse strettamente connesse (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali) nella misura massima del 20% del volume residenziale;
- b) uffici pubblici statali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale provinciale e comunale;
- c) uffici privati;
- d) esercizi commerciali, botteghe per attività artigianali non moleste, attività amministrative di servizio, botteghe per attività artigianali di servizio;
- e) alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù;
- f) edifici per il culto, la cultura, il tempo libero , per lo sport;
- g) servizi pubblici di interesse generale e locale (scuole, case di cura, impianti sportivi, ecc.);
- h) servizi privati (scuole , case di cura, convivenze, impianti sportivi, ecc):
- i) impianti artigianali, industriali e commerciali, depositi e magazzini non di vendita;
- l) esercizi commerciali all'ingrosso, supermercati;
- m) autorimesse.

I Piani Particolareggiati e gli altri strumenti attuativi potranno indicare , nell'ambito di ciascuna delle categorie sopraelencate più specifiche destinazioni d'uso ai sensi dell'art. 7 della L.R. 36/87; le modifiche di destinazione d'uso con o senza opere a ciò preordinate, sono subordinate al rilascio di apposito permesso di costruire quando hanno per oggetto una categoria diversa rispetto a quella propria della destinazione preesistente o autorizzata.

ART. 6 – COSTRUZIONI ACCESSORIE

Nelle zone con destinazione d'uso residenziale, direzionale, commerciale, per servizi ed attrezzature e servizi pubblici e privati, le costruzioni accessorie sono di norma vietate per cui locali destinati a lavatoi, cantine, autorimesse, stenditoi e simili devono essere ricavati nel corpo dell'edificio principale.

Nei casi in cui, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, ciò sia possibile a causa della situazione esistente, le costruzioni accessorie devono essere realizzate nel rispetto di tutte le norme edilizie ed urbanistiche della zona in cui ricadono con una superficie coperta non superiore a 1/10 di quella dell'edificio principale ed altezza non superiore a ml 3,00 ed il loro volume deve essere conteggiato nel rispetto dell'indice di edificabilità della Zona.

ART. 7 – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli compresi nelle categorie previste ai punti a), b), c), d), e) ed f) dell'art. 3, comma 1, del D.P.R. 380/01.

Per quanto attiene specificamente il punto d), relativamente agli interventi di ristrutturazione edilizia, si rinvia a quanto riportato nella Circolare 7 agosto 2003 n°4174 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Gli immobili esistenti non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione stessa ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito

ART. 8 – NORME DI CARATTERE EDILIZIO

L'edificazione nel territorio comunale dovrà rispettare, oltre alle disposizioni in materia urbanistica dei precedenti articoli e le specifiche prescrizioni indicate per ogni singola Zona nei successivi articoli le norme seguenti:

- 1) la superficie scoperta dei lotti in ogni intervento edilizio dovrà essere sistemata a giardino o a parcheggio privato. Tale norma non si applica alle Zone agricole (E) e alle Zone di Verde privato vincolato (G3) destinate a giardini, piantumazioni, orti, coltivazioni varie, ecc;
- 2) le aree destinate a parcheggi di interesse generale sono individuate nelle tavole di piano e dovranno essere sistemate con alberature in modo che, compatibilmente con l'uso a parcheggio, risultino dotate di almeno un albero d'alto fusto per ogni 100 mq di superficie;
- 3) nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. Tale superficie dovrà essere ampliata, nella misura del 10%, per gli esercizi commerciali al dettaglio, uffici pubblici o privati, alberghi e strutture ricettive.

Non sono previste aree di sosta per roulotte e case mobili.

Ad integrazione di quanto sopra riportato si rinvia alle prescrizioni contenute nell'art. 52 del R.E.C.

ART. 9 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA' E COMPOSIZIONE DEL LOTTO MINIMO DI INTERVENTO

L'utilizzazione totale della capacità edificatoria sulla base degli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria nei confronti di superfici definite esclude ogni successiva richiesta di altri permessi a costruire sulle stesse, salvo il caso di demolizione e ricostruzione.

A tal fine la superficie del lotto edificabile deve essere asservita al fabbricato con atto di vincolo registrato e trascritto nelle forme di legge.

Nel caso di aree a destinazione omogenea, sulle quali insistono costruzioni che si devono o che si intendono conservare, gli eventuali frazionamenti per costituire nuovi lotti edificabili potranno essere effettuati ed autorizzati previa verifica dei vincoli e delle effettive possibilità edificatorie sulla base degli indici di fabbricabilità prescritti, tenuto conto, beninteso, delle cubature esistenti.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree a diversa destinazione di Zona, nonché tra aree omogenee ma non contermini, a meno che entrambe o una di esse non raggiunga, alla data di adozione del presente piano, una superficie inferiore al lotto minimo di intervento stabilito dalla specifica norma della Zona di appartenenza.

Tutta la superficie concorrente alla formazione della cubatura dovrà essere asservita al fabbricato secondo i modi di legge.

La superficie minima di intervento può essere costituita anche da più proprietà contigue, nel qual caso il rilascio del permesso a costruire sarà subordinato alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita convenzione da trascriversi alla conservatoria immobiliare.

Nei casi in cui le costruzioni vengano accentrate in una parte dei lotti o del lotto, il permesso a costruire deve essere subordinato alla trascrizione di “vincolo inedificandi” sulla restante parte del lotto o dei lotti, vincolo accettato dal proprietario per sé, successori o aventi causa, mediante atto formale registrato e trascritto.

Il calcolo dei volumi relativi ai nuovi fabbricati o ai completamenti, va riferito alle superfici catastali dei lotti, siano essi lotti urbani o aree agricole.

I volumi eventualmente presenti all'interno dei lotti devono essere detratti dal volume realizzabile in base all'indice di edificabilità stabilito.

CAPO II

ART. 10 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Per l'applicazione delle disposizioni contenute nelle presenti norme l'intero territorio comunale è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee:

- Zona A – Centro storico
- Zona B – Completamento edilizio
- Zona C – Espansione residenziale
- Zona D – Impianti produttivi
- Zona E – Attività agricole
- Zona F – Attrezzature ed impianti di interesse generale pubblici e privati
- Zona G – Verde pubblico e privato
- Zona H – Nuclei di edilizia spontanea

ART. 11 – ZONA A – CENTRO STORICO

Comprende l'insieme dei complessi edilizi del nucleo antico del centro urbano che riveste carattere storico, artistico ed architettonico e che è destinato ad essere conservato nel suo assetto originario.

¹Il nucleo del centro storico è quello individuato e perimetrato sugli elaborati grafici del piano e per esso si rinvia alla predisposizione dello strumento urbanistico attuativo di iniziativa comunale, nel rispetto di quanto stabilito dalle linee guida che il PTPG della Provincia di Viterbo fissa per i Centri Storici negli "Indirizzi per la pianificazione urbanistica comunale" Parte IV – Paragrafo 3.4.IV.01 e della disciplina dettata dal PTPR adottato (Artt. 29 e 43 delle NTA)".

Nelle more di approvazione del P.P. sono consentiti solamente quegli interventi previsti dall'art. 7 della L.R. 72/75 e da quanto riportato all'art. 78 del R.E.C.

ART. 12 – ZONA B – COMPLETAMENTO EDILIZIO

Riguarda le parti del territorio in tutto o in parte edificate diverse per caratteristiche storico ambientali dalla Zona A, nel cui ambito il piano si attua, salvo alcune eccezioni, per intervento edilizio diretto.

In detta Zona, destinata prevalentemente alla residenza, le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste ai punti a), c) e d) del precedente art. 5, a condizione che in nessun modo possano essere considerate moleste o in contrasto con il carattere residenziale della stessa.

¹ Norma modificata in sede di Voto del C.R.p.T.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di completamento e ristrutturazione estetica e funzionale, ovvero interventi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione secondo parametri tecnici, indici e modalità appresso indicati.

Tale Zona, in considerazione delle diverse fasi storiche di crescita urbana e delle varie forme di attuazione edilizia che hanno prodotto aggregazioni e tessuti urbani non omogenei ormai definiti, si suddivide nella Sottozona Ba, B0, B1, B2, B3, B4, B5 e B6.

SOTTOZONA BA

In tale Sottozona di antica formazione sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, restauro e risanamento conservativo, senza alterazioni della struttura originaria e dei volumi.

SOTTOZONA B₀

Tale Sottozona comprende un nucleo edilizio sorto nell'immediato dopoguerra, ormai consolidato, nel quale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, di ristrutturazione estetica e funzionale con la conservazione dei volumi.

SOTTOZONA B₁

Tale Sottozona riguarda aree edificate senza pianificazione di dettaglio o attraverso l'uso del Programma di Fabbricazione. Essa comprende le Zone B del P.R.G. previgente. L'edificazione è consentita sulla base dei seguenti parametri tecnici:

- I.F.F.:	3,00 mc/mq;
- H max:	10,50 ml;
- DC:	5,00 ml;
- distacchi per opere interrato:	3,00 ml;
- DS:	non potrà essere inferiore a quella degli edifici confinanti (allineamento)
- numero piani:	3;
- SMI:	600 mq. Sono fatti salvi i casi in cui la dimensione del lotto risulti inferiore alla data di adozione del presente piano.

SOTTOZONA B₂

Tale Sottozona riguarda aree edificate in esecuzione di strumenti urbanistici preventivi per le quali si rinvia alle rispettive N.T.A. che vengono integralmente recepite dalla presente normativa. Con tale classificazione vengono individuati quattro distinti comparti con le sigle B2/0, B2/1, B2/2 e B2/3.

SOTTOZONA B₃

Tale Sottozona riguarda le aree ricomprese nel centro abitato di Montalto di Castro, edificate in esecuzione del Piano di Edilizia Economica e Popolare. Per detta Sottozona rimangono in vigore le norme del citato P.E.E.P.

SOTTOZONA B₄

Tale Sottozona riguarda aree edificate in esecuzione di strumenti urbanistici preventivi, per alcuni dei quali, individuati con le sigle B4/1, B4/2 e B4/5, si rinvia alle rispettive N.T.A. che vengono integralmente recepite dalla presente normativa. Per i comparti individuati con le sigle B4/3 e B4/4, in considerazione delle modifiche sostanziali che la frazione di Pescia Romana sta subendo e del passaggio dalla sua originale natura di borgo prettamente agricolo a quella di aggregato urbano residenziale e turistico, dovranno essere redatti, causa l'effettiva necessità di riorganizzare ed integrare l'urbanizzazione e di riqualificare gli ambiti interessati, anche sulla base di nuove tipologie edilizie di aggregazione, due nuovi strumenti attuativi di iniziativa pubblica.

Per il P.P.E. del comparto individuato come B4/3 si applicano i seguenti parametri tecnici:

- I.F.F.: 1,00 mc/mq;
- H max: 7,50 ml.
- lotto minimo di intervento (SMI): 600 mq

Per il P.P.E. del comparto individuato come B4/4 si applicano i seguenti parametri tecnici:

- I.F.F.: 1,50 mc/mq;
- H max: 9,50 ml.
- lotto minimo di intervento (SMI): 600 mq

Le cubature all'interno dei suddetti comprensori perimetrati, già realizzate o di nuova previsione, potranno essere destinate ad attività ricettive per una quota massima pari al 30%.

Nelle more di approvazione dei suddetti P.P.E. sono consentiti soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, recupero e risanamento conservativo, senza alterazioni della struttura delle volumetrie.

SOTTOZONA B₅

Tale Sottozona comprende aree ormai quasi interamente edificate, che versano in precario stato di conservazione e che quindi necessitano di interventi di risanamento, completamento, riqualificazione e reperimento di servizi.

Sono stati a tal fine individuati e perimetrati ambiti di recupero con le sigle B5a, B5b, B5d, B5e, ed assoggettati a preventivi Piani di Recupero secondo le modalità e le procedure previste dagli artt. 27 e 28 dell' L. 457/78.

Per quanto riguarda specificamente il comprensorio individuato e perimetrato con la sigla B5c si dovrà fare ricorso ad un piano di riqualificazione di iniziativa pubblica o privata al fine di riconvertire le volumetrie esistenti, alla destinazione residenziale, mediante interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di cubatura.

²Per i manufatti e lotti di pertinenza a destinazione non residenziale (capannoni) si prevede il recupero con cambiamento di destinazione d'uso con pari volumetria. Per le rimanenti aree si prevede un I.F.T. di 0,5 mc/mq con l'obbligo di garantire la dotazione di standard di legge, relativi alla volumetria insediabile in tali lotti liberi, incrementata del 30%. Si precisa che il piano attuativo va esteso all'intero comprensorio.

² Norma modificata a seguito di accoglimento della Osservazione n. Prot. 17506 del 23.07.2009

³ Per la Zona B5 relativa all'osservazione contraddistinta con il n. 36 sulla Tavola 8B1/8B2, valgono i seguenti indici e parametri:

- riutilizzo delle strutture esistenti, ampliamento e variazioni di destinazione d'uso;
- destinazione residenziale;
- volumetria massima ammissibile mc 2.650;
- altezza massima pari a quella esistente.

SOTTOZONA B₆

Tale Sottozona riguarda una vasta Zona di territorio situata a Marina di Montalto. L'area prossima al litorale, individuata sull'elaborato grafico con la sigla B6/2 e sulla quale insistono edifici già realizzati, dovrà, al fine di consentire un ordinato sviluppo ed un'organica dotazione di attrezzature a servizio della peculiare vocazione turistica, essere sottoposta ad uno strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica che potrà prevedere il cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico ricettivo, garantendo nel contempo la dotazione di aree a standard nel rispetto della normativa vigente in materia, con particolare riguardo alle aree a parcheggio.

⁴Per il comprensorio più interno, individuato con la sigla B6/1 per quanto riguarda le parti ricomprese nei piani attuativi già approvati, si rinvia alle rispettive NTA, le altre costituenti naturali ampliamenti delle prime, dovranno essere sottoposti a nuovo strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata che tenga conto della conformazione attuale dei lotti, delle strade, dei parcheggi e delle infrastrutture esistenti, nel rispetto degli stessi indici e parametri tecnici dei piani contigui.

⁵Nelle more dell'approvazione del P.P. è comunque possibile attuare la variazione di destinazione da residenziale ad alberghiero o viceversa attraverso un piano di recupero redatto ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78 e ssmm (Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente) ovvero, nei singoli lotti, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse.

Le Sottozone approvate con Contratti d'Area o procedure ad essi assimilabili (art. 5 D.P.R. 447/98 ecc.) assumono la normativa che discende dal relativo progetto approvato.

ART. 13 – ZONA C – ESPANSIONE EDILIZIA

Comprende le parti di territorio destinate all'espansione dell'aggregato urbano che risultano ancora inedificate o con edificazione esistente al di sotto dei limiti di densità e superficie stabiliti per le zone B del D.M. 1444/68.

La realizzazione dei nuovi nuclei abitativi avverrà nei modi previsti al precedente art. 2 delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste ai punti a), b), c), e d) del precedente art. 5.

³ Norma modificata a seguito di accoglimento della Osservazione n. Prot. 17513 del 23.07.2009

⁴ Norma modificata a seguito di accoglimento della Osservazione n. Prot. 17502 del 23.07.2009

⁵ Norma modificata a seguito di accoglimento della Osservazione n. Prot. 17219 del 21.07.2009

⁶Tale Zona si suddivide nelle sottozone C1, C2, C3, C4, C5.2, C6 e C7.1.

SOTTOZONA C₁

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- I.F.T.: 1,20mc/mq;
- H max: ml 7,50;
- DC: ml 5,00;
- DS: ml 5,00;
- DST: ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI): mq 1.000

SOTTOZONA C₂

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- I.F.T.: 0,90mc/mq;
- H max: ml 7,50;
- DC: ml 5,00;
- DS: ml 5,00;
- DST: ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI): mq 1.000

SOTTOZONA C₃

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- I.F.T.: 0,60mc/mq;
- H max: ml 7,50;
- DC: ml 5,00;
- DS: ml 5,00;
- DST: ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI): mq 800

SOTTOZONA C₄

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- I.F.T.: 0,50mc/mq;
- H max: ml 7,50;
- DC: ml 5,00;
- DS: ml 5,00;
- DST: ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI): mq 800

SOTTOZONA C_{5.2}

Con tale classificazione sono individuati e perimetrati quattro distinti comprensori indicati con le sigle C5/2a, C5/2b, C5/2c e C5/2d.

Per i comprensori C5/2c, C5/2d debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- I.F.T.: 0,50mc/mq;
- H max: ml 7,50;
- DC: ml 5,00;

⁶ Norma modificata a seguito di Voto del C.R.p.T.

- DS: ml 5,00;
- DST: ml 30,00.
- Lotto minimo di intervento (SMI): mq 800

Per i comprensori C5/2a e C5/2b si rinvia alle N.T.A. dei rispettivi piani attuativi già approvati.

SOTTOZONA C₆

Tale Sottozona è destinata alla realizzazione di edilizia a carattere turistico stagionale. Per essa si rinvia alle N.T.A. dei rispettivi Piani di Lottizzazione e dei Contratti d'Area approvati.

7SOTTOZONA C_{7,1}

Tale Sottozona è destinata ad attività turistico-ricettiva. Gli indici ed i parametri per tale Sottozona sono:

- mantenimento delle strutture ricettive legittimamente esistenti, compresi progetti con titolo autorizzativo già conseguito;
- potenziamento attraverso un progetto complessivo che preveda ampliamenti fino ad un massimo del 20% delle volumetrie esistenti, anche con possibilità di modifiche delle destinazioni d'uso, purché tali destinazioni afferiscano all'attività turistica: ricettivo, ricreativo, ristoro, servizi ecc. garantendo la dotazione di standard di legge.

ART. 14 – ZONA D – ATTIVITA' PRODUTTIVE

Comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti artigianali, commerciali ed industriali e di trasformazione dei prodotti agricoli locali, per depositi e magazzini.

Sono vietati gli insediamenti produttivi da ritenersi nocivi per la salute dei cittadini e per l'attività agricola.

Lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti avverrà secondo quanto stabilito dalle leggi e dai regolamenti igienico sanitari vigenti in materia.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle corrispondenti alle categorie previste al punto i) del precedente art. 5.

Al fine di una corretta realizzazione degli insediamenti previsti, si dovrà porre, sia in sede di piano attuativo che di progettazione edilizia esecutiva, ogni possibile cura nella scelta tipologica degli elementi costruttivi, nell'appropriato uso dei materiali da impiegare e nella sistemazione degli spazi liberi da piantumare opportunamente.

La realizzazione dei nuovi nuclei da destinare ad attività produttive avverrà mediante strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o privata nei modi previsti al precedente art. 2 delle presenti norme.

Tale Zona si suddivide nelle Sottozone D1, D2, D3, D4, D5 e D6.

Per l'ambito posto in fregio alla S.S. Aurelia, tra il Km107 ed il Km108, a sinistra in direzione nord, e formato da aree classificate come Sottozone D1, D3 e D5, dovrà essere redatto un Piano Quadro di Coordinamento preliminare ai singoli piani attuativi previsti

⁷ Norma introdotta a seguito di accoglimento della Osservazione n. Prot. 17515 del 23.07.2009

per le suddette Sottozone in essa contenute, che preveda la viabilità interna di distribuzione, ma che soprattutto provveda ad eliminare gli ingressi a raso non protetti dalla stessa S.S. Aurelia.

SOTTOZONA D₁ - Artigianale

Tale Sottozona comprende le aree destinate all'edificazione di strutture ad uso artigianale, comprese altresì quelle per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli, depositi, ecc.

Nell'ambito di tale Sottozona debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- IMC: 40% della ST
- H max: 10,00 ml;
- DC: 10,00 ml;
- DS: 10,00 ml;
- Lotto minimo d'intervento (SMI): mq 5.000

E' consentita la realizzazione di alloggi per il personale di custodia, nella misura di uno su ogni lotto, con superficie massima di mq 120 da reperire all'interno della volumetria assentita.

⁸E' consentita, altresì, la commercializzazione dei prodotti ivi realizzati, connessi o riconducibili alle attività artigianali esercitate che comunque deve conservare caratteristiche di prevalenza rispetto all'esercizio di vicinato, in un'area riservata all'interno della volumetria assentita, con superficie netta massima di vendita di mq 120,00.

Le Sottozone D1 approvate con Contratti d'Area assumono la normativa che discende dal relativo progetto approvato.

SOTTOZONA D₂ - Industriale

Per la Zona industriale in località "Due Pini" edificata in esecuzione dello strumento urbanistico preventivo, si rinvia alle rispettive N.T.A. che vengono interamente recepite dalla presente normativa.

⁹ Limitatamente alla variante puntuale al PRG contraddistinta con la lettera C sulla Tavola 8A 1/2 valgono gli indici e parametri della stessa variante, dei quali si riporta di seguito una sintesi:

- Lotto minimo di intervento: 5.000 mq;
- IMC: 40% della ST;
- Distanza dai confini: 10,00 ml;
- Distanza dalle strade: 10,00 ml;
- Altezza massima: 10,00 ml.

SOTTOZONA D₃ - Commerciale

Tale sottozona comprende le aree destinate all'edificazione di strutture ad uso commerciale, espositivo, deposito, che avverrà tramite strumenti urbanistici preventivi di iniziativa privata nei modi previsti al precedente art. 2 e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

⁸ Norma modificata a seguito di accoglimento della Osservazione n. Prot. 17451 del 23.07.2009

⁹ Norma introdotta a seguito di approvazione di variante puntuale (cfr. DCC n. 52 del 02/09/2015)

- IMC: 1/3 di ST
- H max: 10,50 ml;
- DC: 10,50 ml;
- DS: 10,50 ml
- Lotto minimo d'intervento (SMI): mq 5.000.

SOTTOZONA D₄

Tale Sottozona riguarda l'area a ridosso della Zona produttiva sita in località Arcipretura e dovrà essere sottoposta ad apposito Piano di Recupero dei volumi esistenti che potrà prevedere cambi di destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive.

SOTTOZONA D₅

Tale Sottozona produttiva artigianale, sita in località Arcipretura, assume la normativa del Piano attuativo approvato che di seguito si riassumono:

- ¹⁰Indice massimo di copertura: 2/3 della ST;
- Altezza massima: 10,00ml;
- Distanza dai confini: 10,00ml;
- Distanza dalle strade: 10,00 ml;
- Lotto minimo: 2.000mq;
- Alloggi per la guardiania: 95,00mq/lotto

SOTTOZONA D₆ - Attività estrattive

Riguarda un ambito di escavazione di una cava di basalto in località Prato Ficone - Pietromassa regolarmente autorizzata con provvedimento comunale n°1 del 27.05.2002 per la quale si rinvia alle prescrizioni ivi riportate.

Ogni modifica o ampliamento alle strutture connesse e di supporto all'attività estrattiva, quali locali per il personale o locali tecnici, dovranno ottenere il preventivo nulla osta degli Enti sovraordinati nel rispetto di quanto statuito dalla L.R. n. 17/2004 e dall'art. 17 della L.R. 24/98, rifiuto nell'art. 50 delle N.T.A. del P.T.P.R. adottato, in quanto sito parzialmente interessato da vincolo archeologico apposto dal citato P.T.P.R., nonché dall'art. 51 del R.E.C.

¹¹SOTTOZONA D_{6.1} - Attività produttive/ commerciale

Tale sottozona è esito di variante approvata ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010. Sulla Tavola 8A1/2 di PRG è contraddistinta con la lettera F.

Per tale sottozona valgono gli indici ed i parametri del progetto approvato che in sintesi si riportano di seguito:

- Indice fondiario: mc/mq 1,50;
- Altezza massima: ml. 9,00;
- Distacchi interni: ml. 10,00;
- Distacchi strade: ml.10,00;
- Lotto minimo: mq 2.000;
- Piani fuoriterra: n. 3

¹⁰ Norma modificata a seguito di Voto del C.R.p.T.

¹¹ Norma modificata a seguito di approvazione di variante ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010. DCC 8 del 01/04/2014. Nel progetto la Zona viene classificata come D6 ma tale classificazione è già in uso nelle Tavole di Variante al P.R.G., per cui è stata rinominata D6.1. Indici e parametri sono quelli del progetto approvato.

¹²SOTTOZONA Ob – Artigianale

Per tale Sottozona, esito di accoglimento dell'Osservazione n. 2, Prot. 14505 del 18.06.2009, valgono gli indici ed i parametri riportati nel progetto oggetto della Conferenza di Servizi del 15.06.2009, alla quale si rimanda integralmente.

Di seguito, si riportano i suddetti indici e parametri:

- Lotto minimo:	5.000 mq.
- Sc:	½ del Lotto
- DC:	5,00 ml;
- DC per tettoie:	3,00 ml;
- DS:	10,00 ml vicinali; 20,00 ml comunali; 30,00 ml provinciali; 40,00 ml statali
- H max:	7,50 ml;

ART. 15 – ZONA E – AGRICOLA – NORME GENERALI

Tale Zona riguarda tutte le parti del territorio comunale destinate all'attività agricola, zootecnica e silvopastorale e ad attività comunque connesse con l'agricoltura. Nell'ambito di detta Zona sono tassativamente escluse tutte quelle attività che non si armonizzano con quelle agricole, quali ad esempio lavorazioni di tipo insalubre, impianti di demolizione auto, o di rottamazione varia e relativi depositi, costruzioni di nuove strade o modifiche sostanziali di quelle esistenti ad eccezione della viabilità interpodereale strettamente funzionale alla utilizzazione agricola forestale o per quella a fondo cieco a servizio di edifici.

Per tutto quanto non riportato si rinvia a quanto stabilito dalla Disciplina dell'uso agroforestale del suolo del Titolo IV (dall'art. 51 all'art. 58) della L.R. 38/1999 e ss.mm.ii. È consentita attività di agriturismo secondo le modalità ed i limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

È, inoltre, consentita la realizzazione di impianti tecnologici relativi alla rete degli acquedotti, degli elettrodotti, delle fognature, delle linee telefoniche e simili, per i quali valgono comunque i vincoli di rispetto di cui all'articolo specifico.

Tutte le possibilità edificatorie previste per le zone agricole dalle presenti norme si intendono utilizzabili in un'unica soluzione.

I fondi ineditati, la cui superficie è stata comunque computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini della utilizzazione dei parametri urbanistico edilizi di Zona, restano ineditabili anche nel caso di frazionamento successivo, che deve, comunque, rispettare le misure del lotto minimo stabilito per ciascuna Sottozona.

La destinazione d'uso di ogni locale deve essere specificata nei progetti e vincolata mediante atto d'obbligo registrato e trascritto che dovrà altresì vincolare i terreni pertinenti al volume da costruirsi; tale vincolo rimarrà immutato anche nel caso che tutti i terreni o parte di essi dovessero subire variazione di proprietà.

Gli annessi agricoli non debbono essere separati dagli edifici destinati alla residenza, ma, fatto salvo il rispetto delle norme e delle prescrizioni di natura igienico-sanitaria, debbono

¹² Norma modificata a seguito di accoglimento della Osservazione n. Prot. 14505 del 18.06.2009

essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio destinato ad abitazione mediante porticati aperti.

Nel caso di singoli edifici o complessi di interesse storico, di pregio architettonico o di valore ambientale individuati e perimetrati con D.C.C., sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza alterazione dei volumi e senza possibilità di demolizione e ricostruzione ad esclusione delle superfetazioni che possono essere demolite ma non ricostruite.

Per i suddetti complessi sono consentite, ai fini del recupero funzionale, utilizzazioni diverse, oltre a quelle propriamente legate alla conduzione dei fondi agricoli, ma, comunque, relative ad attività compatibili ed integrabili con quelle agricole e per la fruizione dei beni ambientali.

Per gli edifici non individuati come al precedente comma, è consentita la demolizione e ricostruzione, o la trasformazione delle residenze in fabbricati di servizio o viceversa, a condizione che la nuova edificazione o utilizzazione avvenga nel rispetto dei parametri tecnici previsti nelle presenti norme, che gli stessi siano considerati in misura complessiva (volumetria dei fabbricati esistenti + volume fabbricati di progetto) sull'intera superficie aziendale e che presentino caratteristiche architettoniche, strutturali e tipologiche proprie dell'insediamento preesistente.

Per le parti delle Zone soggette a vincolo paesaggistico si rinvia alla disciplina generale della L.R. 24/1998 e ss.mm.ii. e di dettaglio dettata dal Testo Coordinato delle N.T.A. del P.T.P. – Ambito n. 2 – Litorale Nord approvato con D.G.R. n. 4472 del 30/07/99, nonché alla disciplina del P.T.P.R. adottato con D.C.R. n. 556 del 25/07/2007 e D.C.R. n. 1025 del 21/12/2007 e nello specifico a quanto stabilito dall'art. 18 – aziende agricole in aree vincolate e dall'art. 31bis.1 – Programmi di intervento per la tutela e la valorizzazione delle architetture rurali – della sopra citata legge 24/98, oltre a quanto disposto dalla L. 378/2003 – Disposizioni per la tutela e valorizzazione delle architetture rurali e dal successivo Decreto Min. BB.AA.CC. 06/10/2005, nonché dall'art. 79 del R.E.C. – Tipologia architettonica rurale.

Per le aree individuate nella Tav. A del P.T.P.R. come "Paesaggio degli insediamenti urbani", non soggette a vincolo paesaggistico, si rinvia alla disciplina del P.T.P.R. adottato con D.C.R. n. 556 del 25/07/2007 e D.C.R. n. 1025 del 21/12/2007.

Per tutte le costruzioni sia residenziali che di servizio non sono ammessi scarichi diretti nei canali e corsi d'acqua ma è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o la installazione di impianti di depurazione in conformità della legislazione e delle normative vigenti in materia

Nell'ambito di detta Zona omogenea si distinguono le Sottozone E1 E2 E3 e E4.

Sottozona E1 – Agricola marginale.

In tale Sottozona l'edificazione ha luogo per intervento diretto e mediante i seguenti indici e parametri tecnici di applicazione:

- IFF:	0,03mc/mq per la residenza agricola;
- IFF:	0,02mc/mq per gli annessi agricoli;
- SMI:	mq 10.000
- Sup. max intervento:	mq 30.000
- n. piani:	2
- H max:	7,50 m
- DC:	ml 10,00 (oppure a confine con pareti cieche salvo diritto terzi)
- DS:	ml 10,00

Sottozona E2 – Agricola normale.

In tale Sottozona l'edificazione ha luogo per intervento diretto e mediante i seguenti indici e parametri tecnici di applicazione:

- IFF: 0,02mc/mq per la residenza agricola;
- IFF: 0,02mc/mq per gli annessi agricoli;
- SMI: mq 20.000
- n. piani: 2
- H max: 7,50 m
- DC: ml 10,00 (oppure a confine con pareti cieche salvo diritto terzi)
- DS: ml 10,00

Sottozona E3 – Agricola speciale

In tale Sottozona l'edificazione ha luogo per intervento diretto e mediante i seguenti indici e parametri tecnici di applicazione:

- IFF: 0,01 mc/mq per la residenza agricola;
- IFF: 0,01 mc/mq per gli annessi agricoli;
- SMI: mq 30.000
- n. piani: 2
- H max: 7,50 m
- DC: ml 10,00 (oppure a confine con pareti cieche salvo diritto terzi)
- DS: ml 10,00

Sottozona E4 – Agricola vincolata

Tale Sottozona, sottoposta a vincolo paesaggistico, soggiace alla disciplina del PTP n. 2 approvato dalla L.R. 24/98 nonché del P.T.P.R. adottato con D.C.R. n. 556 del 25/07/2007 e D.C.R. n. 1025 del 21/12/2007.

Per quanto riguarda specificamente la protezione della fascia costiera, i territori del Demanio Marittimo in essa ricompresi e destinati in parte a servizi ed attrezzature per finalità turistico – balneari, risultano classificati anch'essi, fino alla linea di battigia, solo convenzionalmente come Sottozona E4, ma sono soggetti alla disciplina del Piano di Utilizzazione dell'Arenile (P.U.A.) approvato ai sensi del comma 8 dell'art. 5 della L.R. 24/98.

ART. 16 – ZONA F – ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE PUBBLICI E PRIVATI

Comprende le parti del territorio e le zone destinate ad attrezzature, impianti e servizi di interesse generale e locale, privati e pubblici, questi ultimi reperiti in funzione delle prescrizioni del D.M. 1444/68.

Tale Zona si suddivide nelle sottozone F1, F2, F3, F4 e FV

SOTTOZONA F₁- SERVIZI GENERALI PUBBLICI

Comprende le aree destinate a servizi pubblici di interesse generale e locale quali:

- 1 – scuole materne ed asili, scuole dell'obbligo: elementari e medie inferiori;

- 2 – centri di culto e relativi annessi;
- 3 – mercati e centri commerciali;
- 4 – centri locali destinati ad attività sociali, sanitarie assistenziali ed amministrative;
- 5 – scuole superiori;
- 6 – centri destinati ad attività culturali ricreative;
- 7 – attrezzature ed impianti anonari;
- 8 – installazioni ed attività speciali;

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su superfici minime determinate di volta in volta in funzione del tipo del servizio pubblico da realizzare in ottemperanza alle legislazioni e normative specifiche vigenti.

La destinazione d'uso, pur tenendo conto delle indicazioni contenute nel P.R.G., ha valore di massima e va specificata con apposita deliberazione del Consiglio Comunale sulla base di elementi di conoscenza più approfonditi.

La progettazione di ogni singolo intervento dovrà comunque contenere la pianificazione di massima (previsione planivolumetrica) estesa a tutta l'area zonizzata sulla quale si prevede l'intervento.

In mancanza di specifiche leggi e normative di settore (quali ad es. il D.M. 18.12.75 per l'edilizia scolastica, ecc.) si applicano i seguenti parametri ed indici:

- IFF:	2mc/mq;
- H max:	10,50 m
- DC :	ml 5,00
- DS :	ml 5,00
- DST :	ml 30,00

SOTTOZONA F2 – SERVIZI GENERALI PRIVATI

Comprende le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale dello stesso tipo di quelle proprie della Sottozona F1, ma di carattere privato.

In tale Zone il PRG si attua per intervento diretto e l'edificazione è regolata con le stesse prescrizioni e modalità previste per la Sottozona F1.

Per gli edifici esistenti a ridosso della Pineta Zanette, adibiti a chioschi, è possibile un aumento di cubatura una tantum ai soli fini dell'adeguamento alle norme igienico sanitarie vigenti, nel rispetto della normativa regionale vigente.

¹³ In tale zona è possibile realizzare interventi di categoria e) di cui all'art. 5 da destinarsi all'edilizia ricettiva in ambito urbano.

¹⁴ Limitatamente alla variante contraddistinta con la lettera G sulla Tavola 8 A 1/2 valgono gli indici e parametri riportati nel progetto approvato. Se ne riportano sinteticamente i seguenti:

- Volume edilizio massimo (I.F.F.):	2 mc/mq;
- Distacco minimo filo strade principali:	30 ml;
- Distacco minimo filo strade secondarie:	5 ml;
- Distacco minimo confini interni:	5 ml;
- Altezza massima:	10,50 ml

¹³ Norma modificata a seguito di accoglimento della Osservazione n. Prot. 17505 del 23.07.2009

¹⁴ Parte introdotta a seguito di approvazione di variante puntuale (cfr. DCC 42 del 25/08/2011)

SOTTOZONA F3 – IMPIANTI TECNOLOGICI

Tale Sottozona comprende aree da destinare alla localizzazione di impianti tecnologici quali: impianti di depurazione, centrali elettriche e per telecomunicazioni, ecc.
I vari interventi saranno effettuati nel rispetto delle specifiche normative di settore.

SOTTOZONA F4 – COMPLESSI RICETTIVI CAMPEGGISTICI

Tali Zone comprendono i complessi ricettivi campeggiatici così come definiti dall'art. 2 della L.R. 59/95, esistenti e funzionanti con regolare autorizzazione di esercizio alla data di adozione del presente Piano.

Per tutti gli interventi edilizi relativi ai complessi ricadenti nelle zone pinetate (boscate) si rinvia al comma 8 bis dell'art. 10 della L.R. 24/98, rifuso nel comma 10 dell'art. 38 delle N.T.A. del P.T.P.R. Adottato.

¹⁵SOTTOZONA F4a – COMPLESSI TURISTICO-RICETTIVI E SERVIZI COMMERCIALI

Tale sottozona si riferisce esclusivamente alle aree soggette al Piano Particolareggiato di Marina di Pescia Romana. Per quanto riguarda gli indici ed i parametri che disciplinano tale aree si rimanda alle norme del P.P. approvato

SOTTOZONA FV – IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Comprende le aree individuate e perimetrare da destinare alla localizzazione di impianti fotovoltaici autorizzati ai sensi dell'art. 12, commi 3, 4 e 7 del D.Lvo 29/12/2993, n. 387 – Attuazione della Direttiva 2001/77/CE.

Tale localizzazione/perimetrazione viene rappresentata nella tavola 7A e 7B in sovrapposizione delle zone destinate ad attività agricole, al fine della conservazione della sottostante classificazione.

Le norme applicative sono quelle stabilite dal sopra citato decreto.

¹⁶SOTTOZONA F7a – STRUTTURE COMMERCIALI E TURISTICHE ALBERGHIERE

Tale sottozona è esito di variante approvata (cfr. D.C.C. n. 53 del 28/10/2010). Sulla Tavola 8A1/2 di PRG è contraddistinta con la lettera D.

Per tale sottozona valgono gli indici ed i parametri del progetto approvato che in sintesi si riportano di seguito:

- Indice territoriale:	0,60 mc/mq;
- Altezza massima:	7,00 ml;
- Distacchi fili strada:	10,00 ml;
- Distacchi confine:	5,00 ml;
- Lotto minimo:	1.000 mq;
- Piani fuori terra:	n. 2

~~SOTTOZONA SPT – SERVIZI PORTUALI TURISTICI¹⁷~~

¹⁵ Norma inserita a seguito di approvazione di P.P. Marina di Pescia Romana.

¹⁶ Norma inserita a seguito di approvazione di variante puntuale(cfr. DCC n. 53 del 28/10/2010)

¹⁷ Norma modificata a seguito di accoglimento della Osservazione n. Prot. 17036 del 17.07.2009. **Zona stralciata dalla DGR di approvazione**

~~Riguarda le aree interessate dalle attrezzature (cantieristiche a secco, nautica minore e dry stock storage) complementari al futuro porto turistico da realizzarsi nelle adiacenti aree IPT.~~

SOTTOZONA IPT – INFRASTRUTTURE PORTUALI TURISTICHE¹⁸

~~Riguarda le aree interessate dalla realizzazione di infrastrutture portuali turistiche atte alla definizione di un nuovo polo di servizi dedicati alla nautica da diporto ed alle connesse attività a destinazione produttiva (cantieristica, rimessaggio), commerciale, residenziale e turistico ricettive. In particolare dovranno anche trovare ubicazione la sistemazione della flotta peschereccia esistente e la realizzazione di un attracco passeggeri per la “metropolitana del mare”.~~

ART. 17 – ZONA G – VERDE PUBBLICO E PRIVATO

Tale Zona comprende aree destinate alla creazione di spazi mantenuti a verde ovvero di spazi pubblici attrezzati a parco e/o per attività ricreative o sportive e aree destinate a verde di rispetto di proprietà privata.

Tale Zona si suddivide nelle sottozone G1, G2, G3 e G4.

SOTTOZONA G1

Tale Sottozona è suddivisa in due tipi per destinazione d’uso specifico:

a) Parchi e giardini pubblici

Comprende aree, anche pinetate, destinate alla conservazione e alla creazione di parchi urbani e di quartiere e alla realizzazione delle relative attrezzature, ove sono unicamente consentite:

- attrezzature per il gioco dei bambini;
- piccole strutture adibite a ludoteca;
- chioschi di ristoro;
- servizi igienici.

Tali strutture dovranno essere realizzate con materiali eco-compatibili al fine di contenere l’impatto ambientale ed il consumo energetico e potranno essere date in gestione a soggetti privati che assumeranno l’onere di contribuire alla cura e al mantenimento del parco stesso, secondo le modalità stabilite nella convenzione sottoscritta con l’Amministrazione Comunale.

Le suddette strutture, inoltre, non dovranno arrecare alcun pregiudizio alla agibilità e fruibilità del parco da parte dei cittadini, soprattutto dei diversamente abili, né danneggiare le alberature eventualmente esistenti.

Per le strutture esistenti e regolarmente autorizzate, è prevista la possibilità di aumenti di superficie al solo fine di adeguarsi alle vigenti normative in materia igienico - sanitaria.

¹⁸ Norma inserita a seguito di accoglimento della Osservazione n. Prot. 17036 del 17.07.2009. **Zona stralciata dalla DGR di approvazione**

b) Verde pubblico sportivo

Comprende aree destinate ad impianti ed attrezzature per il gioco, lo sport ed il tempo libero.

La loro attuazione dovrà avvenire previa redazione di un progetto elaborato nel rispetto delle specifiche leggi e normative di settore da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

SOTTOZONA G2 – VERDE PRIVATO¹⁹

Tale Zona è destinata a verde naturale ed attrezzato, ivi compresi gli impianti sportivi, con inclusione di limitate zone per le residenze e le attività commerciali.

È consentita la realizzazione di manufatti che ne integrano le funzioni, quali attrezzature per il gioco e lo sport, spogliatoi, servizi igienici, attività commerciali e attrezzature turistico residenziali.

Le volumetrie con destinazione commerciale e turistico-residenziale dovranno essere posizionate all'interno della fascia di cui all'art. 28 delle norme del PTPR regione Lazio con un indice territoriale da riferirsi alla sola fascia di competenza di 0,5 mc/mq,

In tale Zona il P.R.G. si attua per intervento convenzionato attraverso un Piano Particolareggiato anche di iniziativa privata, con la possibilità di prevedere dei sub compartimenti, fermo restando la necessità di individuare integralmente e per l'intero comparto la viabilità principale soprattutto in relazione agli altri compartimenti edificatori e alla viabilità preesistente.

SOTTOZONA G3 – VERDE PRIVATO VINCOLATO

Sono quelle zone libere o parzialmente edificate che hanno la funzione di concorrere con le altre zone vincolate alla creazione delle necessarie aree di rispetto degli aggregati urbani per preservarli sotto il profilo paesaggistico e/o naturalistico.

Riguarda principalmente le fasce poste a corona delle nuove aree di espansioni della Marina, oggetto di piani di lottizzazione approvati, con aree verdi private destinate a giardini, piantagioni, o aree poste a protezione, quindi, di ambiti di particolare interesse paesistico.

In tali aree, soggette all'obbligo di rispettare e mantenere il verde esistente, è consentita la normale attività agricola.

SOTTOZONA G4 – VERDE PER ARREDO URBANO

Comprende le aree destinate alla conservazione degli spazi liberi latitanti le principali strade, o residuali di rampe, rotatorie stradali ecc., con impianti del verde e inserimenti arborei.

ART. 18 – ZONA H – NUCLEI DI EDILIZIA SPONTANEA

Per tali zone perimetrata negli elaborati tecnici di piano, si rinvia a quanto stabilito dalla L.R. 28/80 ss.mm.ii. e, se ricadenti in ambiti tutelati ai fini paesaggistici, all'art. 31 quinquies della L.R. 24/98 rifuso all'art. 60 delle N.T.A. del P.T.P.R. adottato.

¹⁹ Norma modificata a seguito di accoglimento della Osservazione n. Prot. 17217 del 21.07.2009

ART. 19 – AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI RISPETTO

Riguardano aree aventi già una propria destinazione d'uso e relativa normativa, per le quali, secondo la natura del vincolo cui sono sottoposte, come pure stabilito dall'art. 46 del R.E.C. , valgono le disposizioni di cui i punti che seguono.

La superficie relativa alle aree di rispetto inedificabili potrà concorrere agli effetti del calcolo della cubatura secondo quanto previsto dalla normativa corrispondente alle rispettive zone su cui è imposto il suddetto rispetto.

Le aree sottoposte a vincolo di rispetto si dividono nelle seguenti categorie:

a) VINCOLO PAESAGGISTICO

Qualsiasi intervento ricadente in aree soggette a tale vincolo, è subordinato al rispetto della disciplina prevista dalle N.T.A. del PTP n. 2 – Litorale Nord – e dalla N.T.A. del P.T.P.R. adottato.

b) VINCOLO CIMITERIALE

Le aree delle zone cimiteriali e delle relative fasce di rispetto sono soggette alla disciplina stabilita dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/07/1943 n. 1265 ss.mm.ii (D.P.R. 285/90 – Legge166/2002).

In tale area, ad integrazione di quanto stabilito dall'art. 46 del R.E.C., sono consentiti per le costruzioni esistenti, gli interventi previsti dall'art. 3, comma 1 lettera a), b), c), e d), del D.P.R. 380/2001.

c) VINCOLO DI RISPETTO STRADALE

Salvo diverse indicazioni normative o grafiche del P.R.G., le distanze minime da osservarsi sono quelle stabilite dal Nuovo Codice della Strada.

In tali aree di rispetto non è consentita nuova edificazione né sono ammessi ampliamenti degli edifici pre-esistenti, ma solo le opere previste dall'art. 3, comma 1, lettera a), b) e c) del D.P.R. 380/2001.

Per quanto non riportato si rinvia alla disciplina dell'art. 46 del R.E.C.

d) VINCOLO DI RISPETTO DEGLI ACQUEDOTTI ED ELETTRODOTTI.

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni anche se a carattere provvisorio salvo i manufatti necessari all'esercizio dell'impianto.

Nella edificazione delle varie zone devono essere rispettate, salvo norme specifiche più restrittive, le seguenti distanze minime:

- dagli acquedotti (metanodotti) ml 10,00 dall'asse;
- dagli elettrodotti ml 15,00 dall'asse.

Per la disciplina della costruzione d'esercizio delle linee elettriche esterne vale quanto previsto dal regolamento di esecuzione della Legge 13.12.1964 n. 1341 approvato con D.P.R. 21.06.1968 n. 1062.

e) VINCOLO IDROGEOLOGICO

Fino a quando la Regione Lazio non provvederà, ai sensi dell'art. 69 del D.P.R. 616/1977, ad una nuova perimetrazione e normativa delle aree interessate da tale vincolo, in esse si applicano le prescrizioni di cui al R.D.L. n. 3267/1923.

Pertanto, ai fini della conservazione dell'equilibrio idrogeologico e dell'assetto morfologico del territorio comunale ogni forma di costruzione e trasformazione del suolo, ove consentita dalla normativa di piano, dovrà essere sottoposta alla preventiva autorizzazione da parte dell'Autorità regionale competente sulla base della Legge 64/1974 (art. 89 del D.P.R. 380/2001 modificato ed integrato dal D.lvo 301/2002).

f) VINCOLO DI RISPETTO IMPIANTI DI DEPURAZIONE

Le aree circostanti gli impianti di depurazione costituiscono zone di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità secondo quanto prescritto dalle norme tecniche generali emanate dal Ministero LL.PP. con delibera 04/02/1977 (Allegato 4) in attuazione dell'art. 2 della Legge 10/05/1976 n. 319.

ART. 20 – AREE DEMANIALI E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVILI E DIRITTI COLLETTIVI

Tali aree rientrano nella categoria dei beni paesistici ai sensi dell'art. 142 , comma 1, lettera h) del Codice e soggiacciono alla normativa di cui all'art. 11 della L.R. 24/1998 trasfusa nell'art. 39 delle N.T.A. del P.T.P.R. adottato.

Le predette aree non possono, salvo le eccezioni previste nei citati articoli, essere interessate da edificazione nonché utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche nella ipotesi che la stessa fosse posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo (cfr. prescrizioni in PREMessa).

CAPO III

NORME FINALI

ART. 21 – ACCESSIBILITA' VISIBILITA' ED ADATTABILITA' DELLE ATTREZZATURE E STRUTTURE DI EDILIZIA AMBIENTALI.

Al fine di consentire l'agevole utilizzazione delle attrezzature e degli spazi costruiti da parte di tutti, compresi coloro che hanno ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, nella elaborazione degli strumenti attuativi del Piano Urbanistico Generale, nella progettazione di opere o edifici e nella ristrutturazione di quelli esistenti, devono essere rispettate, come peraltro stabilito dall'art. 91 del R.E.C., le prescrizioni della legislazione vigente riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche e l'accessibilità.

ART. 22 – POTERI DI DEROGA

Per l'esercizio del potere di deroga parziale alle presenti norme nei casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, si rinvia a quanto stabilito dall'art. 23 del R.E.C.