Parte seconda: le prescrizioni

2.1 Integrazioni e adeguamenti agli articoli delle NTA

Il presente paragrafo consta del testo delle NTA del PRG vigente, integrato e adeguato ai sensi della L.R. 33/1999. Per facilità di lettura, le integrazioni sono riportate in ***grassetto corsivo***.

COMUNE DI APRILIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
adeguate ai sensi della Legge regionale 18 novembre 1999, n. 33

CAPO I

NORME GENERALE DI EDIFICAZIONE

ART. 1 - CRITERI DI ABITABILITA'

a) Sono definiti locali abitabili quelli in cui le persone vivono, permangono e svolgono un'attività prolungata. In essi vanno compresi anche le officine, i laboratori industriali e i magazzini depositi e archivi ove la permanenza delle persone prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

b) Sono definiti locali accessori o di servizio quelli in cui le persone permangono limitatamente e per ben definite operazioni, come servizi igienici, scale, autorimesse, magazzini, lavanderie, disimpegni, ripostigli, ecc.

c) Per i locali abitabili destinati specificatamente alla residenza non dovranno in nessun caso essere previsti i piani interrati anche solo parzialmente. Quelli previsti ai piani terreni dovranno essere più elevati dei suolo circostante, o con sottostante cantina o almeno provvisti di vespaio aerato dell'altezza minima di cm. 40.

d) L'altezza netta dei locali destinati ad abitazione permanente a piano terreno dovrà essere da pavimento a soffitto non inferiore a ml. 3,20 e per gli altri piani a ml. 3,00.

Per gli ammezzati si potrà tollerare un'altezza netta di ml. 2,70 e per i sottotetti inclinati l'altezza minima nel punto più basso non dovrà essere inferiore a ml. 2,10. I sottotetti adibiti ad abitazioni dovranno sempre essere provvisti di controsoffitto con camera d'aria interposta dello spessore minimo di cm. 8 -10 per assicurare la necessaria coibenza agli agenti termici esterni.

e) La cubatura degli ambienti destinati ad abitazione non dovrà essere inferiore a mc. 22,5 con una superficie in pianta di almeno mq. 7,5 e dimensione minima di uno dei lati maggiore o uguale a ml. 2,20.

Fanno eccezione le cucine unifamiliari in cui è ammessa una cubatura minima di mc. 18 e superficie minima di mq. 6.

f) I locali abitabili di cui sopra, dovranno ricevere aria e luce diretta dall'esterno, con rapporto minimo tra la superficie delle aperture e quella dei pavimento di 1/8.

g) I locali abitabili destinati a uso pubblico, situati ai piani terreni, dovranno avere altezza netta non inferiore a m. 3,20.

h) I locali definiti accessori e di servizio esclusi i gabinetti saranno preferibilmente areati e illuminati direttamente dall'esterno, con raporto minimo fra la superficie delle aperture e quella dei pavimento di 1/10, con superficie minima di mq. 0,50. Potranno comunque essere areati anche per mezzo di chiostrine, cavedi e canne di ventilazione rispondenti alle caratteristiche di cui alla lettera i.

I bagni e le tolette delle abitazioni dovranno essere di regola illuminati e areati direttamente dall'estreno; è ammessa solo per il secondo gabinetto di servizio una areazione e illuminazione derivata da sopraluci e a mezzo di cavedi.

i) I cavedi per l'areazione degli accessori e locali di servizio dovranno avere una minima superficie libera di mq. 1,2 se funzionanti a tiraggio naturale, di mq. 0,020 se dotati di apparecchiatura meccaniche di aspirazione.

l) le canne di scarico dei fumi o di ventilazione comunque visibili dall'esterno, dovranno essere opportunamente trattate in modo da costituire elemento architettonico ben inserito nell'insieme dell'edificio.

m) Le cabine degli ascensori dovranno essere costruite in maniera da costituire un elemento architettonico ben inserito nell'insieme dell'edificio. Dovranno essere rispettate le norme ENPI.

n) In caso di intercapedini per areazione e isolamento dei locali seminterrati o sotterranei, raccomandate in genere per tutti gli edifici, il Comune cederà il terreno necessario, riservandosi la facoltà di usarle per il passaggio di tubazioni, cavi o altro.

Le griglie di areazione saranno aperte sul marciapiede, con resistenza alla ruota di automezzi ed in modo da non costituire pericolo per i passanti.

o) I terreni, anche non edificati, fronteggianti una via o comunque uno spazio già aperti al pubblico, dovranno essere recintati lungo le fronti con muri o cancellate, nei modi prescritti dalle presenti norme.

ART. 2 - ALTEZZE E INCLINATE

Per altezza massima consentita si intende in tutti i casi quella relativa al punto più alto dei fronte più alto dei fabbricato.

Le altezze massime raggiungibili nelle varie zone e sottozone sono indicate dai relativi articoli delle presenti norme e dalle tavole di progetto dei P.R.G. La sagoma dei fabbricati dovrà essere in ogni caso contenuta entro un'inclinata individuabiie come ipotenusa di un triangolo che abbia per altezza quella dell'edificio e per base la distanza minima prescritta dalle presenti norme per le varie zone omogenee. Tale inclinata partirà dal piede dell'edificio fronteggiante ed, in caso di edifici preesistenti ovvero di edifici sorgenti a quote diverse e ferma restando la limitazione relativa all'altezza massima, dovranno essere realizzati i necessari arretramenti allo scopo di contenere la sagoma di ingombro dei fabbricati entro l'inclinata stessa.

Le altezze devono sempre essere misurate rispetto alle quote naturali dei terreno ovvero dei marciapiede stradale (nel caso dei fronti direttamente affaccianti su strade pubbliche) e fino alla linea di gronda dei tetti o all'estradosso dei solaio di copertura delle terrazze. Nel caso di tetti con pendenza superiore al 35% le altezze dovranno essere invece misurate rispetto alla quota corrispondente ad un punto situato a 2/3 a partire dalla linea di gronda della falda dei tetto.

Potranno derogare dall'altezza massima consentita solo quei limitati tratti della fronte dei fabbricati corrispondenti ai volumi tecnici per gli ascensori, le rampe di scala conducenti ai terrazzi e gli stenditoi (ed in ogni caso l'altezza lorda di tali parti dei fabbricato non dovrà superare i metri 2,70), nonché quelle parti corrispondenti alle eventuali rampe per l'accesso alle autorimesse sotterranee.

<< Volumi Tecnici >>.- Per quanto riguarda la definizione dei volumi tecnici si rimanda a quanto stabilito e specificato nella circolare n. 6249 dei 16-11-1972 dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio. (Allegato A)

ART. 3 - LIMITI DI DISTANZA DAI CONFINI E DALLE STRADE E DISTACCHI TRA FABBRICATI

I limiti minimi di distanza tra i fabbricati ed i confini di proprietà, sono stabiliti dagli articoli relativi alle varie zone omogenee.

Valgono comunque in tutti i casi i seguenti criteri generali, con le eventuali eccezioni di quanto più specificatamente prescritto per le varie sottozone.

a) E' prescritta in tutti i casi una distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e in ogni caso non inferiore a ml. 10.

La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

b) Nel caso di pareti di edifici fronteggiantisi, delle quali una sola finestrata, è ammessa invece la riduzione dei limite di distanze fino ai 2/3 dell'altezza dell'edificio più alto, sempre con un minimo assoluto di ml. 10, qualora le parti degli edifici che si fronteggino si sovrappongano per uno sviluppo non superiore ai ml. 12.

c) Nel caso di pareti di edifici fronteggiantisi, ambedue non finestrate, è ammessa la riduzione dei limite di distanza fino a un minimo di ml. 3,00 qualora le parti degli edifici che si fronteggiano si soprappongano per uno sviluppo non superiore a ml. 6,00.

d) Nel caso che un fabbricato venga ad essere edificato su un lotto confinante con altri lotti non ancora edificati la relativa distanza dai confini dovrà essere pari ad almeno la metà della distanza minima consentita dalle presenti norme per le varie zone omogenee in relazione all'altezza dell'edificio più alto.

Ciò a meno che il proprietario non presenti, assieme alla domanda per la licenza edilizia, un atto d'obbligo regolarmente trascritto, con il quale il proprietario dei lotto confinante si impegni a disporre il suo edificio in modo tale da assicurare il rispetto della distanza minima consentita dalle presenti norme.

e) I distacchi dovranno essere piantati a verde e sistemati a giardino e non potranno essere adibiti a costruzioni accessorie (anche se internate) a meno che esse non risultino completamente sotterranee e sopra di esse venga ricostituito l'andamento naturale del terreno e venga realizzata una sistemazione a giardino.

f) Salve le eventuali zone di rispetto, eventualmente indicate nelle tavole dei P.R.G., nell'ambito dei nuovi insediamenti corrispondenti alle zone territoriali omogenee C, D ed E, le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici e insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml. 5 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7;

ml. 7,5 per lato per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

ml. 10 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dei fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di P.P. o lottizzazioni convenzionate, con previsioni piano-volumetriche, sempreché tali PP.PP. o lottizzazioni risultino validi agli effetti dell'Art. 8 delle presenti norme e conformi al P.R.G.

ART. 4 - CORTILI APERTI E CHIOSTRINE

Le rientranze dei perimetri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassi la metà dei lato di essi aperto sul cortile. Negli altri casi di profondità maggiore le rientranze sono equiparate alle chiostrine e devono perciò, agli effetti degli ambienti e delle dimensioni, rispondere alle norme fissate per le chiostrine medesime.

Per i muri di fabbrica in arretramento, rispetto ad uno o più lati di un cortile, sarà consentita una maggiore altezza pari alla profondità dell'arretramento. Se l'arretramento ha inizio prima dell'altezza massima cui possono giungere i corrispondenti lati dei cortile, sarà consentita, per la parte in arretrato, una ulteriore maggiore altezza pari alla differenza fra quelle effettivamente raggiunte e l'altezza massima alla quale potrebbero portarsi i lati dei cortile. L'area dei cortili si intende netta da quella delle proiezioni orizzontali dei ballatoi e di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda, eccedente il ventesimo dell'area totale dei cortili stessi. Nei cortili aventi un lato aperto verso una strada pubblica è consentita un'altezza di fabbricato corrispondente al doppio della larghezza media dei cortile quando il lato aperto non sia inferiore alla larghezza media dei

cortile stesso, purché questa larghezza media non sia inferiore a ml. 10 (dieci), e sempreché l'altezza così raggiunta rientri nelle altezze massime ammesse nella zona dalle vigenti disposizioni.

Le ampiezze dei cortili confinanti di case diverse possono essere sommate per costituire insieme lo spazio regolamentare di area a condizione che venga conclusa fra i confinanti, a loro spese, una convenzione legale con l'intervento dell'Autorità Comunale.

La divisione di due o più cortili comuni nel caso che venga stipulata tale convenzione, potrà essere costituita da una cancellata o da un semplice muro di altezza non superiore a ml. 2,50.

Queste disposizioni non sono applicabili alle chiostrine e cavedi.

Quando si richieda, per destinazione a magazzino, laboratorio ed esercizio pubblico, di coprire un cortile, tale copertura dovrà essere fatta esclusivamente con invetriata ogni qualvolta il cortile abbia una superficie inferiore a mq. 50 e sia assicurata al nuovo locale la rinnovazione naturale e artificiale dell'aria. Quando la superficie del cortile superi 50 mq., potrà essere coperta con altro materiale, purché sia fornita di una lanterna e vetri avente un'ampiezza uguale almeno al terzo dell'area coperta, e sopraelevata non meno di cm. 50, in modo che nei lati possono aversi delle aperture sufficienti ad areare lo spazio coperto.

E' assolutamente vietato stabilire coperture nei cortili al di sopra di aperture praticate per areare ed illuminare ambienti destinati ad abitazione, cucine, latrine, stalle, ecc.

L'altezza dei muri perimetrali che limitano i cortili coperti si computa a partire dal locale più basso illuminato dal cortile, alla sommità delle cornici di coronamento dei muri perimetrali stessi.

Chiostrine

L'area libera deve risultare maggiore o uguale a 1/18 della somma delle superfici dei muri che la circondano. La normale condotta tra una finestra e il muro composto deve essere di m. 3 se la chiostrina non supera i m. 12 di altezza, di m. 4 se l'altezza supera i m. 18.

Sulle chiostrine non possono affacciare ambienti abitabili ma solo scale e ambienti di servizio e accessori quali bagni e corridoi di disimpegno.

Cavedi e canne di ventilazione.

Sono ammessi per areare locali di servizio nei modi e con le limitazioni di cui all'art. 1 riguardante i criteri di abitabilità. La superficie libera dei cavedi, non dovrà essere inferiore a mq. 1,20 se ventilati naturalmente; le canne di ventilazione saranno necessariamente fornite degli apparecchi meccanici di aspirazione. Sia i cavedi che le canne di ventilazione saranno consentiti previa constatazione della efficienza degli stessi nei confronti della loro funzione da accertarsi in sede di permesso di abitabilità.

ART. 5 - PARCHEGGI E RIMESSE PRIVATE

Tutti i nuovi edifici dovranno, nei rispetto dell'Art. 41 SEXTIES della legge n. 765 del 6-8-1967, essere progettati in modo tale che risulti efficacemente soddisfatta la disponibilità di parcheggi e rimesse all'interno dei lotto pertinente nella misura minima di 1 mq per ogni 20 mc. di costruzione

A seconda della destinazione degli edifici, la capienza dei parcheggi dovrà essere calcolata con i seguenti indici minimi:

Uffici	- 0,3 posti macchina per ogni impiegato
Alberghi	- Un posto macchina per ogni camera
Cinema e teatri	- Un posto macchina per ogni 50 mq. di superficie

Attività commerciali – si applicano le disposizioni dell'art. 19 della L.R. 33/1999[1] (Criteri per la dotazione di parcheggi) come modulate in relazione alle Zone urbanistiche commerciali definite all'art. 8-bis delle presenti NTA e riportate negli articoli del Capo II delle presenti NTA. Si applica

---

[1] L.R. 33/1999 Art. 19 (Criteri per la dotazione di parcheggi)

1. I comuni, nei propri strumenti urbanistici, devono conformarsi ai seguenti criteri:

a) calcolare ai fini della dotazione minima di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento di esercizi commerciali, quella stabilita dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122, o, se maggiore, quella stabilita per ciascuna tipologia di struttura di vendita alle lettere f), g) ed h);

b) reperire i parcheggi all'interno dell'area di pertinenza delle strutture di vendita, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con la struttura stessa;

c) per le zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica, reperire le aree di parcheggio in sede di strumento attuativo;

d) consentire il reperimento delle aree di sosta anche in strutture multipiano o ad uso promiscuo, comunque non in sottrazione agli standard ordinari;

e) coordinare la localizzazione delle aree di sosta con il piano del traffico;

f) relativamente agli esercizi di vicinato, assicurare che i parcheggi, reperibili anche su aree pubbliche, in superficie o sotterranei, siano dimensionati nella misura minima di mq. 0,50 per ogni metro quadro di superficie di vendita, con facoltà per i comuni di ridimensionarne la quantità nei seguenti casi:

1) ubicazione del punto di vendita in zone a traffico limitato o escluso;

2) prevalente carattere pedonale dell'utenza;

3) interesse pubblico, riqualificazione ambientale, sociale, architettonica, aree interessate dall'operatività di programmi integrati per la rivitalizzazione della rete degli esercizi di vicinato;

g) relativamente alle medie strutture di vendita, assicurare che:

1) i parcheggi siano dimensionati nella misura minima di mq.1 per ogni metro quadro di superficie di vendita, prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.0,50 per ogni metro quadro di ulteriori spazi utili coperti, aperti al pubblico, destinati ad altre attività complementari a quella commerciale, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci, ove non siano diversamente organizzate, ed agli spazi per i portatori di handicap;

2) le aree a parcheggio esterne localizzate al piano terreno siano dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni mq. 60 di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale;

3) il numero di posti auto sia individuato in relazione ad una superficie minima di mq. 20 per ciascun parcheggio di sosta di relazione, con facoltà per i comuni che dispongano di elementi circostanziati sui flussi di utenza riferiti a particolari aree, di ridurre le dotazioni minime dei parcheggi, tenendo conto dei dati oggettivi di analisi, per le seguenti quote:

3.1 la quota parte della domanda di sosta eliminabile tramite l'adozione di adeguate misure di mobilità collettiva;

3.2 la quota parte della domanda di sosta eliminabile inibendo la motorizzazione individuale, in funzione di specifici obiettivi urbanistico-ambientali riguardanti parti della città;

3.3 la quota parte delle domande di sosta che, in quanto originata da usi che coprono fasce orarie diverse, può essere soddisfatta dai medesimi parcheggi;

h) relativamente alle grandi strutture di vendita, assicurare che:

1) i parcheggi siano dimensionati nella misura minima di mq. 2 per ogni metro quadro di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.1 per ogni metro quadro di ulteriori spazi utili coperti aperti al pubblico, destinati ad altre attività connesse, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci, ove non sia diversamente organizzato, ed agli spazi per i portatori di handicap;

2) le aree a parcheggio esterne localizzate al piano terreno siano dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni mq. 60 di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale;

3) il numero di posti auto, individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione, sia rapportato ad una superficie minima di mq. 20 per ciascun parcheggio;

i) relativamente alle zone definite centro storico, o eventualmente in aree limitrofe, assicurare che:

1) siano reperiti parcheggi nella misura di 1 mq./mq. di superficie di vendita, in relazione al complesso delle strutture commerciali esistenti e previste, fatta eccezione per gallerie d'arte, per le librerie e per gli esercizi commerciali concernenti prodotti di attività editoriale;

2) sia previsto l'obbligo, in caso d'impossibilità di raggiungere le quantità di cui al numero 1) per indisponibilità di aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni delle aree di sosta.

comunque il regime transitorio di cui all'art. 20 del Regolamento di attuazione dell'adeguamento urbanistico-commerciale.

Per edifici con altre destinazioni (sport, svago, culto, ecc.) i progetti dovranno ugualmente prevedere un numero adeguato di posti macchine per parcheggio; nella relazione allegata al progetto sarà chiaramente spiegato il criterio seguito e le ragioni determinanti che hanno portato alla scelta di quella determinata capienza.

ART. 6 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie annesse, in base alle quali dovranno essere redatti i progetti per i fabbricati da erigersi nelle varie zone (rispettando le norme generali di attuazione dei Piano relativamente alle altezze e agli indici di fabbricazione corispondenti alle relative sottozone, nonché le norme relative ai cortili, chiostrine, cavedi, etc., e le norme generali di carattere igienico dei vigente R.E.), saranno le seguenti:

a) Fabbricati intensivi a blocco aperto:
Ammessi nelle sottozone B2 - B3 - Di salvo le indicazioni dei PP.PP. o dei piani piano-volumetrici da convenzionare.
La normale libera tra due pareti opposte dei cortili aperti dovrà essere sempre maggiore o uguale ai 2/3 dell'altezza della parete più alta.
Gli eventuali cortili aperti dovranno sempre avere almeno un'apertura su uno dei lati di larghezza maggiore o uguale a 1/4 dei perimetro dei cortile.

b) Fabbricati a blocco semplice isolato:
Ammessi nelle sottozone B, - B2 - B3 - B4 – C1 - C2, salvo le indicazioni dei PP-PP. o dei piani plano-volumetrici da convenzionare.
La lunghezza massima dei fronti non dovrà superare i ml. 22.

c) Fabbricati continui in linea semplice:
Ammessi nelle sottozone B, - B2 – C1 - C2, salvo le indicazioni dei PP.PP. o dei piani piano-volumetrici da convenzionare.
La profondità dei corpo di fabbrica non dovrà superare i ml. 14.

e) Fabbricati di tipo tradizionale (palazzina, villino etc.) previsti dal vigente R.E.:
Ammessi nelle sole sottozone B3 - B4, con esclusione dell'attico e nel rispetto delle norme dei P.R.G. relative alle altezze, inclinate, distacchi, e limiti di densità di fabbricazione fondiaria relativa alla sottozona interessata.

f) Fabbricati isolati unici o bifamiliari o a schiera.
Ammessi nelle sottozone B4 - C3 – C4. Saranno costituiti da corpi di fabbrica semplici tali da contenere non più di uno o due alloggi a seconda delle norme di zona.
Per i fabbricati di tipo tradizionale e per quelli dei tipi a blocco isolato o continui in linea, realizzata senza cortili né chiostrine nella zona B, sarà concesso un premio dei 5% sulla densità di fabbricazione fondiarla consentita dagli indici delle varie sottozone.
La concessione di nuove licenze edilizie sarà in ogni caso subordinata alla presentazione da parte dei proprietari di un atto d'obbligo, regolarmente trascritto, con il quale venga vincolata alla non edificazione, tutta

la aliquota della proprietà necessaria secondo le norme delle relative sottozone, alla realizzazione della volumetria dei fabbricato oggetto della licenza.

ART. 7 - INDICI VOLUMETRICI E DI UTILIZZAZIONE

ALTEZZE E NUMERO DEI PIANI

N' Piani fuori terra	Altezza	massima
1	ml.	4,5
2	"	7,5
3	"	11,0
4	"	14,5
5	"	17,5
6	"	21,0
7	"	24,0
8	"	27,5
9	"	30,5
10	"	34,0

Ai fini dei calcolo della popolazione residente ad ogni abitante, insediato o da insediare, corrispondono mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc. di costruzione vuoto per pieno) maggiorati di una quota pari a 5 mq. (circa 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificatamente connesse con la residenza (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, accessori. studi professionali, etc.).

Per le varie sottozone gli indici di edificazione sono stabiliti dai relativi articoli delle presenti norme.

La superficie territoriale sarà calcolata sull'intera superficie della zona omogenea o sottozona, aventi uguale densità di fabbricazione, comprese le aree destinate alla viabilità interna, ai parcheggi e al verde e fino alla mezzeria delle strade di perimetro ovvero fino al confine con le altre zone omogenee confinanti.

ART. 8 - LOTTIZZAZIONI E PIANI DI ESECUZIONE CONVENZIONATI

Agli effetti di quanto riguarda la concessione delle licenze edilizie deve intendersi come << lottizzazione >> qualsiasi utilizzazione dei suolo comunale che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale o misto, e conseguentemente comporti l'esigenza di predisporre le opere di urbanizzazione per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento.

A) Sono **confermate,** e conservano validità ed efficacia ai soli effetti degli impegni e degli oneri assunti mediante la convenzione o l'atto d'obbligo le lottizzazioni per le quali sia intervenuta l'autorizzazione dei Consiglio Comunale, approvata nei modi e forme di legge, avente data anteriore al 2 dicembre 1966.

Restano escluse le lottizzazioni concesse sulla base di delibere di Giunta non adottate con i poteri dei Consiglio Comunale (art. 140 dei T. U. della Legge Comunale o provinciale) ovvero quelle per le quali il C.C. abbia rifiutato la ratifica.

Per le lottizzazioni, autorizzate nei termini suddetti, potranno essere rilasciate le licenze edilizie secondo le previsioni e le prescrizioni dei piani di lottizzazione e dei relativi atti d'obbligo; restando salva in ogni caso la facoltà dei Comune di inserire in dette lottizzazioni servizi, fasce di verde e zone di rispetto e restando salve le eventuali modifiche apportate agli stessi piani dal programma di fabbricazione, ovvero dal P.R.G. o dalle varianti agli stessi successivamente adottati.

Le convenzioni devono considerarsi **decadute** a tutti gli effetti nel caso in cui gli obbligati si siano resi inadempienti, rispetto agli obblighi scaturenti dalla convenzione stessa.

B) Sono **sospese,** fino alla stipula e trascrizione di una convenzione che dovrà essere autorizzata con delibera dei Consiglio Comunale soggetta al controllo di merito dell'Autorità tutoria - senza che occorra seguire la procedura di cui all'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e che preveda tutti gli oneri e rispetti i limiti dei punto 2 comma 5 dell'art. 8 - della legge n. 765 per quanto riguarda i limiti di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 696 - le lottizzazioni autorizzate con delibera dei Consiglio Comunale, approvate nei modi e forme di legge, aventi data posteriore al 2 dicembre 1966 e anteriore al 2 settembre **1967.**

Dopo tale stipula e trascrizione potranno essere rilasciate le licenze edilizie, salve sempre restando le facoltà dei Comune e le eventuali modifiche di cui al punto A.

C) Sono **decadute** e dovranno quindi seguire, per la parte non attuata, le procedure richieste dall'art. 8 ed essere rielaborate in conformità dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e successivi D.M. di cui al punto B) le lottizzazioni approvate o convenzionate con atto d'obbligo e per le quali non sia intervenuta l'autorizzazione dei Consiglio Comunale nei termini stabiliti dal punto A).

D) Sono **annullate** le lottizzazioni approvate e convenzionate, o anche approvate dal Consiglio Comunale, in contrasto con la normativa urbanistica allora vigente. Eventuali licenze edilizie potranno essere peraltro rilasciate solo se conformi a tale normativa e solo se tale normativa risulti tuttora in vigore in quanto confermata dal Programma di Fabbricazione o dal P.R.G. successivamente adottati.

Nessuna licenza edilizia potrà comunque essere rilasciata per fabbricati ricadenti nell'ambito delle aree oggetto di lottizzazioni qualora non venga garantita l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

I nuovi piani di lottizzazione di terreni a scopo edilizio e i piani piano-volumetrici convenzionati (sempreché siano conformi al P.R.G. approvato e subordinatamente al preventivo nulla-osta dei Provveditore Regionale alle O.O.P.P.) possono essere autorizzati dal Comune previa la stipula di una convenzione tra il Comune e gli interessati, trascritta a cura degli stessi, che preveda quanto precisato ai commi 5 e 6 dell'art. 8 della Legge 6-8-67 n. 765 e i vincoli di cui all'art. 17 e successivi D.D. M.M.

Il Sindaco, dopo l'approvazione dei P.R.G. - e qualora il Comune non intenda procedere alla formazione dei relativi PP.PP. - ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle varie zone a presentare, entro sei mesi dall'invito, un progetto di lottizzazione o un piano piano-volumetrico delle aree suddette.

Qualora detti proprietari non adempiano, si provvederà alla compilazione d'ufficio a spese e a danno degli inadempienti.

Il progetto di lottizzazione o il piano piano-volumetrico - approvato con le modificazioni che l'Autorità comunale e le Autorità tutorie abbiano ritenuto apportarvi - sarà notificato per mezzo dei messo comunale ai proprietari delle aree fabbricabili con l'invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, la loro accettazione. Ove manchi tale accettazione, il Sindaco ha facoltà di variare il progetto in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all'espropriazione delle aree.

Nei piani di lottizzazione redatti a cura ed iniziativa dei privati, cosi come nei PP.PP. di esecuzione d'iniziativa comunale, - devono chiaramente essere indicati e determinati i seguenti elementi:

a) La rete della viabilità principale e secondaria: strade pedonali, parcheggi pubblici e parcheggi privati.

b) I dati altimetrici naturali e le quote di progetto di ciascuna zona e dei nuovi manufatti.

c) Le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze.

d) Gli spazi riservati ad opere, impianti e attrezzature di interesse pubblico.

e) Gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione, ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia e risanamento conservativo.

f) La suddivisione dell'intera area e dei singoli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata dal Piano e con l'indicazione della densità di fabbricazione fondiaria, dell'altezza massima dei fabbricati in ogni lotto e dei distacchi obbligatori tra gli edifici e tra questi e i confini dei lotti.

La profondità delle zone laterali destinate ad opere pubbliche la cui occupazione serve ad integrare la finalità delle opere stesse e a soddisfare prevedibili esigenze future; le aree di rispetto, i distacchi obbligatori, gli allineamenti, gli arretramenti, i portici etc.

h) Le sistemazioni esterne e a verde, i piantamenti e le attrezzature e servizi particolari quali: chioschi, stazioni di servizio etc.

i) Le sezioni-tipo delle strade e gli schemi degli impianti e dei servizi pubblici (acqua, energia elettrica, fognature etc.).

l) Le particolari prescrizioni tecniche e normative ad integrazione di quanto sopra e la normazione relativa alla destinazione d'uso e alla tipologia edilizia.

m) Gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare, da cedere al Comune o da vincolare, una Relazione illustrativa comprendente tutti i dati numerici e quantitativi e un Piano finanziario contenente la previsione di massima delle spese occorrenti per l'attuazione dei piano e la loro ripartizione tra i vari interessati.

Oltre a quanto sopra i Piani plano-volumetrici dovranno individuare la volumetria e le masse di tutti i fabbricati compresi nel perimetro dei Piano e recare una indicazione di massima dei caratteri architettonici dei fabbricati.

Quando si tratti di complessi edilizi unitari e delimitati e anche nel caso in cui si sia provveduto alla formazione di un P.P. di esecuzione, il Sindaco ha facoltà di procedere all'attuazione di detto piano mediante la costituzione dei comparti edificatori di cui all'art. 23 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 ovvero mediante convenzioni da stipulare, anche separatamente, con i proprietari di immobili compresi in singoli isolati. In tal caso ogni proprietario, oltre ad impegnarsi alla elaborazione dei progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione delle competenti autorità comunali e tutorie per la corretta attuazione de gli interventi previsti dal P.P. relativamente alla sua proprietà, dovrà anche impegnarsi:

a) Alla cessione gratuita delle aree eventualmente destinate ad uso pubblico;

b) Alla accettazione delle eventuali servitù necessarie al migliore ordinamento e funzionamento dei complesso;

c) All'assunzione degli oneri e spese per l'urbanizzazione primaria per le attrezzature e l'allacciamento ai pubblici servizi specificatamente relativi al suo immobile, nonché di un'aliquota proporzionale, in relazione all'entità e alle caratteristiche dell'immobile, degli oneri e spese necessari per l'attrezzatura e le spese di urbanizzazione secondaria relativa all'intero P.P. (scuole, chiese, centri sociali, ambulatori, mercati etc.),,

d) All'ultimazione, entro un termine non superiore a tre anni, delle opere di cui ai precedenti paragrafi e al deposito di una congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi assunti;

e) Alla costituzione, insieme a tutti gli altri interessati od aventi causa, di un consorzio per la gestione e manutenzione dei complesso ed all'inserimento dei relativo impegno e clausole in tutti gli atti di passaggio di proprietà degli immobili interessati.

COMPARTI DI ESECUZIONE DEL P.R.G.

Nelle tavole di P.R.G. è indicato con linea tratteggiata il perimetro delle zone la cui fabbricazione, secondo le presenti norme, è subordinata alla formazione dei P.P. P.P. ovvero di Piani pianovolumetrici da convenzionare.

Tale perimetro, ovviamente, non può essere inteso come limite vincolativo agli effetti della formazione di eventuali Consorzi di proprietari ovvero limite vincolativo dei comparti precedentemente definiti, ma vale solo come indicazione delle modalità di attuazione dei Piano (che, all'interno dei comparti, non consentono la concessione di licenze edilizie per singoli fabbricati) nonché come indicazione dei perimetro della superficie sulla quale sono stati calcolati i volumi edificabili ed il n. degli abitanti per la verifica della capienza dei Piano e degli Standards di cui al D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.

All'atto della redazione dei PP.PP., ovvero dei Piani pianovolumetrici da convenzionare, i limiti effettivi dei comparti interessati, nello ambito dei quali si dovranno formare i Consorzi tra i proprietari, dovranno essere stabiliti caso per caso tenendo peraltro fermi i seguenti criteri:

A) La estensione della superficie dei comparti dovrà essere tale da rendere possibile la partecipazione ai benefici dell'iniziativa edilizia da parte dei proprietari i cui suoli debbono essere vincolati al verde pubblico ovvero alle fasce di rispetto previste dal Piano attorno ai nuovi insediamenti.

B) L'estensione della superficie dei comparti che si verrà così a determinare non dovrà influire sul calcolo delle superfici territoriali o fondiarie allo scopo di non modificare il volume edificabile e il n. di abitanti previsti dal P.R.G. per i vari insediamento e indicati nelle tabelle riportate nella Relazione e relative alla verifica della capienza dei Piano e al rispetto degli standards di cui ai D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.

C) I limiti dei comparti potranno essere frazionati in sub-comparti, in relazione alla possibilità di attuare i relativi Consorzi dei proprietari interessati, purché sia stato preliminarmente approvato dal Comune un **Piano Quadro** urbanistico, corredato da un **Piano di fattibilità,** dello intero comprensorio unitario - individuabile come insediamento autonomo ed autosufficiente nell'ambito delle sottozone omogenee nelle quali rientra l'insediamento medesimo - e purché i singoli proprietari, all'atto della formazione dei comparti, si impegnino formalmente, con atto di obbligo regolarmente trascritto, al rispetto delle indicazioni, delle quantità e delle modalità di attuazione stabilite dai suddetti piani quadro e di fattibilità.

ART. 8-bis – ZONE URBANISTICHE COMMERCIALI

Allo scopo di fornire indirizzi per la tipologia, la localizzazione e la realizzazione delle strutture di vendita (di vicinato, medie e grandi) nel territorio comunale garantendone la compatibilità urbanistica e ambientale, sono individuate cinque Zone Urbanistiche Commerciali (ZUC):

Zona 1 - Centro urbano, delimitata a sud dal tratto della Via Pontina compreso tra lo svincolo con la Via Nettunense e lo svincolo con Via Guardapasso, a ovest dalla linea ferroviaria Roma-Nettuno, a nord dal confine con il comune di Lanuvio, ad est da Via Guardapasso. Alla zona 1 si applica l'art. 10-bis delle presenti norme;

Zona 2 - Guardapasso, delimitata a sud dalla Via Pontina, nel tratto compreso tra lo svincolo di via Guardapasso e lo svincolo per Nettuno, ad ovest da via Guardapasso, a nord dai confini con i comuni di Lanuvio e Velletri, ad est dai confini con i comuni di Velletri e Latina;

Zona 3 - Selciatella-Campoverde, delimitata a sud dal confine con il comune di Nettuno, ad est dal confine con il comune di Latina, a nord dal confine con il comune di Velletri, mentre ad ovest è perimetrata dalla strada provinciale Cinque Archi, e dal perimetro del nucleo abusivo omonimo. La zona comprende i nuclei abitati di Torre del Giglio, Torre del Padiglione, Campoverde, Spaccasassi, Carano;

Zona 4 – Campo di Carne, delimitata a sud dal confine con il comune di Nettuno, ad est dalla strada provinciale Cinque Archi e dal perimetro del nucleo omonimo, a nord dalla Via Pontina, nel tratto compreso tra lo svincolo con la Via Nettunense e lo svincolo per Nettuno-Velletri al km 53,5, ad ovest dalla ferrovia Roma-Nettuno, fino a Casello 45. La zona comprende i quartieri ed i nuclei abitati di Montarelli, Borgata Agip, Caffarelli, Giardini, Genio Civile, Campo di Carne, Panzanelle, Selciatella e Cinque Archi.

Zona 5 – Fossignano-Campoleone, delimitata a nord dal confine con il comune di Lanuvio, ad ovest dal confine con il comune di Ardea, a sud dal confine con il comune di Anzio, ad est dalla ferrovia Roma-Nettuno, e dal confine con il comune di Lanuvio. La zona comprende le due aree di Fossignano a sud della via Pontina e di Campoleone a nord con i nuclei abitati di Colle dei Pini, La Gogna, Buon Riposo, Le Salzare, Campo del Fico, Acqua Solfa, Carrocetello, Riserva Nuova, Il Poggio, Vallelata, Tufello, Casalazzara, Torrebruna, Sassi Rossi, Apriliana, Ottanta Rubbia, Campoleone.

Per le Zone Urbanistico Commerciali (ZUC) sono fissati i seguenti obiettivi programmatori per l'adeguamento e lo sviluppo urbanistico commerciale:

Zona 1 - Centro urbano

a) *razionalizzazione ed ottimizzazione della situazione esistente, principalmente mediante fusioni, concentrazioni, accorpamenti, ampliamenti, trasferimenti;*
b) *riqualificazione dell'area urbanizzata mediante interventi di integrazione tra aree verdi, percorsi pedonali e luoghi del commercio;*
c) *esercizio coordinato del commercio di vicinato (centri commerciali naturali);*
d) *integrazione, anche attraverso la riqualificazione degli spazi pubblici, tra negozi di vicinato e medie e grandi forme progettate per l'addensamento di negozi di vicinato con la grande e media strutture di vendita presenti nella Zona urbanistico-commerciale;*
e) *miglioramento dei rapporti di accessibilità con le zone limitrofe, anche mediante interventi sulle barriere infrastrutturali;*
f) *recupero dello scalo ferroviario e della fascia compresa tra la via Nettunense e la zona centrale della città, e sua integrazione nella rete commerciale della zona centrale, anche conservando quote di attività artigianali.*

Zona 2 - Guardapasso

a) *inserimento organico del commercio negli interventi di recupero e di riqualificazione urbana curandone la relazione con lo spazio pubblico, principalmente in forma di piazze-mercato e centri polifunzionali di servizio anche con medie superfici di vendita e servizi pubblici, in grado di attenuare la gravitazione sui centri esterni alla zona;*
b) *limitazione delle medie superfici insediabili al di fuori degli interventi di recupero a quelle destinate alla commercializzazione, produzione e distribuzione dei prodotti agricoli e per l'agricoltura.*

Zona 3 - Selciatella-Campoverde

a) *inserimento organico del commercio negli interventi di recupero e di riqualificazione urbana curandone la relazione con lo spazio pubblico, principalmente in forma di piazze-mercato e centri polifunzionali di servizio anche con medie superfici di vendita e servizi pubblici, in grado di attenuare la gravitazione sui centri esterni alla zona;*
b) *limitazione delle medie superfici insediabili al di fuori degli interventi di recupero a quelle destinate alla commercializzazione, produzione e distribuzione dei prodotti agricoli e per l'agricoltura.*
c) *promozione di centri di agro-turismo e percorsi agro-biologici di collegamento tra aziende, nuclei abitati e nuovi punti del commercio di qualità di produzione locale, anche ai sensi dei D. Lgs 226/2001, 227/2001, 228/2001, che permettono alle imprese agricole l'esercizio della libertà di vendita;*
d) *promozione di un marchio di qualità ai prodotti agro-alimentari locali;*
e) *sviluppo dell'esistente Mercato dei Fiori, anche mediante appositi programmi di sviluppo e relative varianti urbanistiche;*
f) *sviluppo della fiera Agricola di Campoverde.*

Zona 4 – Campo di Carne

a) *per le aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale in prossimità dell'incrocio tra la via Nettunense e la via Pontina, riqualificazione dell'area urbanizzata mediante interventi di integrazione tra aree verdi, percorsi pedonali e luoghi del commercio con creazione di piazze-mercato e centri polifunzionali di servizio anche con medie superfici di vendita e servizi pubblici anche mediante il recupero dei contenitori industriali dismessi esistenti;*
b) *per i nuclei lungo la via Nettunense, sviluppo dell'attività commerciale in forma complementare alle attività locali di tipo artigianale e produttivo in genere, quale forma di sostegno alle piccole e medie imprese locali.*
c) *per le aree a sud della via Pontina, inserimento di strutture commerciali e di fruizione del tempo libero ad integrazione e riqualificazione delle strutture già insediate, organicamente riferite ai progetti relativi al Parco urbano Mottarelli ed all'eventuale intervento sulle barriere infrastrutturali (vedi Zona 1).*

Zona 5 – Fossignano-Campoleone

a) *inserimento organico del commercio negli interventi di recupero e di riqualificazione urbana curandone la relazione con lo spazio pubblico, principalmente in forma di piazze-mercato e centri polifunzionali di servizio anche con medie superfici di vendita e servizi pubblici, in grado di attenuare la gravitazione sui centri esterni alla zona;*
b) *limitazione delle medie superfici insediabili al di fuori degli interventi di recupero a quelle destinate alla commercializzazione, produzione e distribuzione dei prodotti agricoli e per l'agricoltura;*
c) *realizzazione di un nodo di scambio intermodale con medie strutture di vendita presso lo scalo ferroviario di Campoleone;*
d) *riuso commerciale specialistico (fiera, centro servizi alle imprese) delle aree e dei volumi dimessi e dismissibili dell'area ferroviaria;*
e) *integrazione della rete commerciale locale con quella della limitrofa Zona 1, anche mediante interventi per il superamento delle barriere infrastrutturali dell'area ferroviaria e della via Nettunense;*
f) *per le aree dell' ex Consorzio ASI, sviluppo dell'attività commerciale in forma complementare alle attività locali di tipo artigianale e produttivo in genere, quale forma di sostegno alle piccole e medie imprese locali previo adeguamento della rete infrastrutturale.*

Gli obiettivi fissati per le Zone urbanistico-commerciali (ZUC) si attuano:

a) *in forma diretta, applicando le specifiche indicazioni normative di cui al capo II delle presenti norme tecniche di attuazione;*
b) *mediante i Piani di Intervento Commerciale di cui al successivo art. 8-ter;*
c) *mediante strumenti di pianificazione attuativa promossi e predisposti dall'Amministrazione comunale o da altri soggetti aventi titolo.*

ART. 8 ter – PIANI DI INTERVENTO COMMERCIALE

Per la realizzazione degli obiettivi di pianificazione urbanistico commerciale fissati per le Zone urbanistico-commerciali (ZUC), l'Amministrazione Comunale può predisporre appositi Piani di Intervento Commerciale (PIC), secondo le modalità prescritte nel Regolamento di attuazione dell'adeguamento urbanistico commerciale del PRG.

In attuazione dell'art. 20 della LR 33/99, nell'ambito della Città consolidata (zone B2, B3 e C1), la formazione di appositi Piani di Intervento Commerciale (PIC) è obbligatoria.[2]

---

[2] L.R. 33/1999, Art. 20 (Criteri per i centri storici)
1. I comuni, nei propri strumenti urbanistici, possono prevedere specifiche normative atte a regolamentare la localizzazione delle strutture di vendita nell'ambito dei centri storici, attraverso appositi programmi d'intervento, al fine di riqualificare e salvaguardare il tessuto urbano di antica origine, eliminando fenomeni di degrado e di abbandono, ed individuando i limiti per le zone sottoposte ad obbligo di strumento attuativo.
2. I programmi di cui al comma 1 possono interessare tutta o parte dell'area del centro storico, nonché edifici di interesse storico, archeologico o ambientale, e prevedono la razionalizzazione dei sistemi di fruizione dell'area interessata mediante:
a) interventi infrastrutturali necessari a garantire l'accessibilità prioritariamente attraverso il mezzo pubblico, realizzando adeguati parcheggi al di fuori del centro stesso e provvedendo allo sviluppo dei servizi di trasporto collettivo;
b) localizzazione e regolamentazione delle aree pedonali o parzialmente pedonalizzate;
c) effettuazione di studi per valutare la possibilità di inserimento di nuove funzioni extra-residenziali e definire le porzioni di centro storico da considerare immodificabili;
d) dotazione di specifici standard per i centri storici ritenuti anche poli di attrazione turistica;
e) determinazione delle tipologie di attività e delle strutture di vendita qualitativamente rapportabili ai caratteri storici, architettonici ed urbanistici del centro storico, nell'ambito delle tipologie previste come compatibili dal documento programmatico di cui all'articolo 11.
3. I comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti, anche in deroga alle previsioni del documento programmatico previsto nell'articolo 11, possono prevedere nei programmi di cui al comma 1, al fine di rivitalizzare il sistema distributivo, la realizzazione nei centri storici di:

I Piani di Intervento Commerciale (PIC) interessano insiemi continui di aree e spazi pubblici e tessuti edilizi, per i quali definiscono indirizzi per la localizzazione delle strutture di vendita di vicinato, medie e grandi.

Perimetrazioni, contenuti e modalità attuative e gestionali del PIC sono definiti con Deliberazione del Consiglio Comunale.

Nel Piano di Intervento Commerciale (PIC) sono definite tra l'altro:

a) *le superfici commerciali e artigianali esistenti, ai fini dell'individuazione di una caratterizzazione dell'area sotto il profilo commerciale;*
b) *gli ampliamenti di superficie prevedibili e le eventuali deroghe rispetto alle norme vigenti per le Zone di loro localizzazione;*
c) *le modalità di reperimento delle superfici da destinare alla sosta in relazione all'esercizio delle attività commerciali ed artigianali e le eventuali deroghe ammissibili a norma di legge;*
d) *le eventuali norme relative all'allestimento degli arredi interni ed esterni dei punti di vendita;*
e) *eventuali norme specifiche relative all'occupazione del suolo pubblico;*
f) *gli orari di apertura normale e le eventuali previsioni di aperture straordinarie per fiere ed altre manifestazioni di interesse locale;*
g) *la localizzazione preferenziale per le eventuali medie e grandi strutture di vendita, effettuata in forma di identificazione di sub-ambito o polarità;*
h) *la localizzazione preferenziale per l'esercizio di attività commerciali ed artigianali su suolo pubblico, effettuata in forma di identificazione di sub-ambito o polarità;*
i) *eventuali forme associative finalizzate alla gestione unitaria delle iniziative promozionali e alla manutenzione dello spazio pubblico;*
j) *le forme di integrazione con le attività dei pubblici esercizi, dello spettacolo, turistiche e culturali.*

ART. 8 QUATER – PIANIFICAZIONE DEL COMMERCIO NELL'AMBITO DEI PIANI DI RECUPERO DEI NUCLEI ABUSIVI

Nell'ambito dei Piani di recupero dei nuclei abusivi perimetrati ai sensi della L.R. 28/1980 e s.m. e i. dovrà essere previsto l'inserimento organico di attrezzature commerciali, principalmente in forma di piazze-mercato e centri polifunzionali di servizio ed anche con medie superfici di vendita e servizi pubblici, in grado di fornire l'utenza locale attenuando la gravitazione sui centri esterni alla zona.

A tale scopo dovranno essere previste nuove aree da destinare alla realizzazione di centri di servizio di quartiere come definiti all'art. 24, comma 1, lettera b), punto 2) della L.R. 33/1999[3], con

---

a) centri commerciali, utilizzando immobili esistenti eventualmente soggetti a recupero edilizio, purché la superficie di vendita non sia superiore a mq. 2.000 ed a condizione che almeno il 50 per cento della superficie sia utilizzata da esercizi di vicinato;
b) medie strutture di vendita destinate a gallerie d'arte, a librerie e ad esercizi commerciali di prodotti di attività editoriali.
4. Per i comuni con popolazione superiore ai 100.000 abitanti, la realizzazione di centri commerciali ai sensi del comma 3, lettera a) è consentita purché la superficie di vendita non sia superiore ai limiti previsti per le medie strutture di vendita dall'articolo 4, comma 1, lettera e) del d.lgs. 114/1998 ed a condizione che almeno il 60 per cento della superficie sia utilizzata da esercizi di vicinato.
5. Nelle aree interessate dai programmi di cui al comma 1, i comuni, fino e non oltre la data del 30 aprile 2001, possono sospendere o inibire gli effetti della comunicazione all'apertura degli esercizi di vicinato di cui all'articolo 25, sulla base di specifiche valutazioni circa l'impatto del nuovo esercizio sulla rete degli esercizi esistenti, ed in considerazione della previsione di interventi di qualificazione e di razionalizzazione di infrastrutture e servizi adeguati alle esigenze dei consumatori e/o della domanda turistica.

[3] L.R. 33/1999, Art. 24, comma 1, lettera b), punto 2): "centri commerciali composti da un minimo di quattro esercizi direttamente comunicanti tra loro ovvero situati all'interno di una struttura funzionalmente unitaria che si articola lungo un percorso pedonale di accesso comune, con superficie di vendita complessiva rientrante nella definizione di media struttura di vendita".

superficie di vendita minima di mq 1000 di cui almeno il 50% destinati ad attività commerciali di prima necessità. La localizzazione dei centri dovrà essere particolarmente attenta alla qualità urbana, curando in particolar modo la relazione con lo spazio pubblico esistente o da acquisire.

Alle zone omogenee di completamento risultanti dall'attuazione dei Piani di recupero si applicano le seguenti previsioni relative all'insediamento delle attività commerciali:

Sottozone B3 e B4:

1) È consentita l'apertura delle seguenti tipologie di attività commerciali:

- ***esercizi di vicinato;***
- ***medie strutture di vendita;***

2) Sono altresì consentiti:

- ***accorpamenti, interventi di ristrutturazione e di demolizione/ricostruzione, ampliamenti fino al 20% della superficie fino a 500 mq;***
- ***trasferimenti***

3) Le dotazioni di parcheggi sono fissate come segue:

- ***per gli esercizi di vicinato di nuovo insediamento: mq 0,50 per ogni mq di superficie di vendita, fatta salva la facoltà per il comune di ridimensionarne la quantità nei casi previsti dalla L.R. 33/1999[2];***
- ***per le medie strutture in attuazione diretta e indiretta: si applicano le prescrizioni di cui all'art. 19, comma 1, lettera g), della LR 33/99[4];***
- ***per l'adeguamento delle attività commerciali esistenti, relativamente alle medie e grandi strutture di vendita, si applicano le disposizioni di cui all'art. 19, comma 1, lettera g) della LR 33/99, previa redazione di appositi studi come previsto dal Regolamento di attuazione dell'adeguamento urbanistico commerciale del PRG per l'eventuale applicazione delle riduzioni delle dotazioni minime.[5]***

---

[4] L.R. 33/1999 Art. 19 (Criteri per la dotazione di parcheggi) "f) relativamente agli esercizi di vicinato, assicurare che i parcheggi, reperibili anche su aree pubbliche, in superficie o sotterranei, siano dimensionati nella misura minima di mq. 0,50 per ogni metro quadro di superficie di vendita, con facoltà per i comuni di ridimensionarne la quantità nei seguenti casi:

1) ubicazione del punto di vendita in zone a traffico limitato o escluso;
2) prevalente carattere pedonale dell'utenza;
3) interesse pubblico, riqualificazione ambientale, sociale, architettonica, aree interessate dall'operatività di programmi integrati per la rivitalizzazione della rete degli esercizi di vicinato;"

[5] L.R. 33/1999 Art. 19 (Criteri per la dotazione di parcheggi):

g) relativamente alle medie strutture di vendita, assicurare che:

1) i parcheggi siano dimensionati nella misura minima di mq.1 per ogni metro quadro di superficie di vendita, prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.0,50 per ogni metro quadro di ulteriori spazi utili coperti, aperti al pubblico, destinati ad altre attività complementari a quella commerciale, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci, ove non siano diversamente organizzate, ed agli spazi per i portatori di handicap;

2) le aree a parcheggio esterne localizzate al piano terreno siano dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni mq. 60 di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale;

3) il numero di posti auto sia individuato in relazione ad una superficie minima di mq. 20 per ciascun parcheggio di sosta di relazione, con facoltà per i comuni che dispongano di elementi circostanziati sui flussi di utenza riferiti a particolari aree, di ridurre le dotazioni minime dei parcheggi, tenendo conto dei dati oggettivi di analisi, per le seguenti quote:

3.1 la quota parte della domanda di sosta eliminabile tramite l'adozione di adeguate misure di mobilità collettiva;

3.2 la quota parte della domanda di sosta eliminabile inibendo la motorizzazione individuale, in funzione di specifici obiettivi urbanistico-ambientali riguardanti parti della città;

ART. 8 QUINQUIES – RELAZIONI TRA TITOLI ABILITATIVI COMMERCIALI ED EDILIZI

L'autorizzazione amministrativa per l'esercizio di attività commerciale è rilasciata per immobili o porzioni di immobili edificati con concessione edilizia riportante per essi la specifica destinazione d'uso commerciale.

Le superfici di vendita autorizzabili e le relative concessioni rilasciabili sono fissate nei limiti previsti dal Piano di Intervento Commerciale (PIC) o, in mancanza, fino al raggiungimento della quota di ampliamento prevista dai documenti di programmazione regionali e comunali per la categoria di struttura commerciale interessata.

La comunicazione relativa ad attività commerciali di vicinato redatta ai sensi dell'art. 25 comma 2) della LR 33/1999 e le autorizzazioni per le medie strutture di vendita di cui all'art. 27, comma 2) della LR 33/1999 e per le grandi strutture di vendita di cui all'art. 28 della LR 33/1999 può essere accettata solo a condizione che vi sia compatibilità urbanistico-commerciale verificata ai sensi del Regolamento per l'attuazione del Piano di adeguamento urbanistico commerciale e che l'immobile sia destinato o destinabile ad attività commerciale. Il cambio di destinazione d'uso è equiparato alla nuova edificazione. Si applica comunque il regime transitorio di cui all'art. 20 del Regolamento di attuazione dell'adeguamento urbanistico-commerciale.

ART. 9 - TRASFERIMENTO DI CUBATURA

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

ART. 9bis - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni di natura urbanistica e particolarmente in quelle di natura edilizia, dovrà essere tenuto conto dei problema delle cosidette << barriere architettoniche >> e cio e degli ostacoli che incontrano individui fisicamente menomati nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani e negli edifici. Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivello, scale, etc.), ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettoie, cabine di ascensori, aperture di porte, etc.).

Allo scopo di eliminare al massimo tali difficoltà, è opportuno che nelle progettazioni, in special modo per edifici pubblici o per attrezzature pubbliche, si evitino percorsi che presentino siffatti inconvenienti, ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitino l'uso e la fruizione degli edifici stessi anche alle persone invalide ed agli anziani.

3.3 la quota parte delle domande di sosta che, in quanto originata da usi che coprono fasce orarie diverse, può essere soddisfatta dai medesimi parcheggi;

CAPO II

NORME SPECIALI DI FABBRICAZIONE NELLE DIVERSE ZONE OMOGENEE

ART. 10 - ZONA B

Comprende le parti dei territorio già parziainiente edificate in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq. ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 e relativo D.M. 2 aprile 1968.

Nell'ambito di tutta la zona B e delle relative sottozone appresso elencate, qualora sia consentita la demolizione e ricostruzione di singoli edifici preesistenti, non sarà ammessa una densità edilizia fondiaria superiore a quella indicata dai seguenti Art. 11 - 12 - 13 - 14. Una densità superiore potrà essere ammessa quando non ecceda il 70% di quella degli eventuali edifici preesistenti.

Le densità edilizie fondiarie per gli edifici di nuova costruzione sono fissate dal P.R.G. in relazione alla destinazione stabilita per le diverse sottozone appresso elencate.

Nell'ambito della zona B la densità fondiaria verrà calcolata sulla superficie degli isolati come indicati dalle relative tavole di P.R.G. al netto delle aree specificatamente destinate a strade o piazze, o a eventuali servizi, nelle suddette tavole ed al lordo delle aree destinate a parcheggi pubblici o privati eventualmente prescritte dalle norme delle singole sottozone e non indicate nelle tavole.

Le altezze massime dei nuovi edifici non potranno superare quelle degli edifici preesistenti e circostanti e dovranno comunque essere contenute nei limiti massimi fissati dal P.R.G. nelle diverse sottozone appresso elencate. Sarà ammessa la sola eccezione per le altezze di quegli edifici che rientrino nel perimetro di PP.PP., ovvero di piani pianovolumetrici di lottizzazione convenzionati, sempre che siano rispettati i limiti di densità edilizia fondiaria fissati dal P.R.G. per le varie sottozone, nonché i limiti di distanza tra fabbricati di cui all'art. 3 delle norme generali di edificazione.

ART. 10-BIS - DEFINIZIONE DELLA CITTÀ CONSOLIDATA

Le disposizioni di cui all'art. 20, Criteri per i centri storici, della L.R. 33/99 si applicano alle zone B2 e B3, le uniche, in assenza di zona A di PRG, ad aderire ad i criteri di definizione di centro storico di cui all'art. 60 comma 1, della L.R. 38/99. Data l'omogeneità con il tessuto consolidato delle zone C1 e la loro localizzazione, queste sono assimilate alle zone B2 e B3. Le zone B2, B3 e C1 formano la Città consolidata a cui si applicano i criteri di cui all'art. 20 della LR 33/99.

ART. 11 - SOTTOZONA B1: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, VIARIA ED EDILIZIA.

SOPPRESSO.

ART. 12 - SOTTOZONA B2: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Riguarda aree la cui consistenza edilizia o destinazione d'uso deve essere ristrutturata allo scopo di rendere possibile una riqualificazione dei tessuto edilizio dei nucleo urbano.

Nell'ambito della Sottozona **B2** l'edificazione consentita dalle presenti norme sarà subordinata alla preventiva approvazione dei PP.PP. di iniziativa comunale ovvero dei Piani plano-volumetrici convenzionati ai termini dell'art. 8.

Prima dell'approvazione dei suddetti Piani, - ai termini dei comma 6 dello art. 17 della legge n. 765 dei 6-8-1967, - potrà essere consentito eccezionalmente il rilascio di licenze edilizie per singoli edifici purché il volume e l'altezza relativi non superino rispettivamente i 3 mc. per mq. di area edificabile e i 24 ml di altezza.

In ogni caso dovranno essere cedute gratuitamente al Comune aree per parcheggi pubblici nella proporzione minima di mq. 1,0 ogni 100 mc. di costruzione - in aggiunta a quelli privati di cui all'art. 41 SEXTIES della legge 765 dei 6-8-1969 - oltre alle eventuali aree per strade e piazze indicate dalla tav. 1:2000 dei P.R.G.

Nell'ambito delle sottozone B2 sarà ammessa una densità fondiaria non superiore a 4 mc/mq di area edificabile ed una altezza non superiore a ml. 24,0 (7 piani).

Nella zona 1 – Centro urbano – come definita dall'art. 8-bis (Zone urbanistico-commerciali) si applicano le seguenti disposizioni:

1) Ai sensi dell'art. 20 della LR 33/99 è consentita l'apertura delle seguenti tipologie di attività commerciali:

- ***esercizi di vicinato;***
- ***medie strutture di vendita per la cultura (gallerie d'arte, librerie ed esercizi editoriali)***

2) Sono altresì consentiti:

- ***accorpamenti,interventi di ristrutturazione e di demolizione/ricostruzione, ampliamenti fino al 20% della superficie di vendita fino a 250 mq;***
- ***trasferimenti***

3) Le dotazioni di parcheggi sono fissate come segue:

- ***per gli esercizi di nuovo insediamento: 1,00 mq/mq superficie di vendita ai sensi dall'art. 19, comma 1, lettera i) della LR 33/997, eventualmente ridotti e comunque sempre con la***

---

[7] L.R. 33/1999, Art. 19 (Criteri per la dotazione di parcheggi)

1. I comuni, nei propri strumenti urbanistici, devono conformarsi ai seguenti criteri:

a) calcolare ai fini della dotazione minima di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento di esercizi commerciali, quella stabilita dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122, o, se maggiore, quella stabilita per ciascuna tipologia di struttura di vendita alle lettere f), g) ed h);

b) reperire i parcheggi all'interno dell'area di pertinenza delle strutture di vendita, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con la struttura stessa;

c) per le zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica, reperire le aree di parcheggio in sede di strumento attuativo;

d) consentire il reperimento delle aree di sosta anche in strutture multipiano o ad uso promiscuo, comunque non in sottrazione agli standard ordinari;

e) coordinare la localizzazione delle aree di sosta con il piano del traffico;

f) relativamente agli esercizi di vicinato, assicurare che i parcheggi, reperibili anche su aree pubbliche, in superficie o sotterranei, siano dimensionati nella misura minima di mq. 0,50 per ogni metro quadro di superficie di vendita, con facoltà per i comuni di ridimensionarne la quantità nei seguenti casi:

1) ubicazione del punto di vendita in zone a traffico limitato o escluso;

2) prevalente carattere pedonale dell'utenza;

3) interesse pubblico, riqualificazione ambientale, sociale, architettonica, aree interessate dall'operatività di programmi integrati per la rivitalizzazione della rete degli esercizi di vicinato;

g) relativamente alle medie strutture di vendita, assicurare che:

1) i parcheggi siano dimensionati nella misura minima di mq.1 per ogni metro quadro di superficie di vendita, prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.0,50 per ogni metro quadro di ulteriori spazi utili coperti, aperti al pubblico, destinati ad altre attività complementari a quella commerciale, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci, ove non siano diversamente organizzate, ed agli spazi per i portatori di handicap;

2) le aree a parcheggio esterne localizzate al piano terreno siano dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni mq. 60 di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale;

3) il numero di posti auto sia individuato in relazione ad una superficie minima di mq. 20 per ciascun parcheggio di sosta di relazione, con facoltà per i comuni che dispongano di elementi circostanziati sui flussi di utenza riferiti a particolari aree, di ridurre le dotazioni minime dei parcheggi, tenendo conto dei dati oggettivi di analisi, per le seguenti quote:

3.1 la quota parte della domanda di sosta eliminabile tramite l'adozione di adeguate misure di mobilità collettiva;

3.2 la quota parte della domanda di sosta eliminabile inibendo la motorizzazione individuale, in funzione di specifici obiettivi urbanistico-ambientali riguardanti parti della città;

dimostrazione delle modalità alternative di soddisfacimento di cui al punto 2) della stessa lettera i).

ART. 13 - SOTTOZONA B3, SATURAZIONE E SOSTITUZIONE

Riguarda aree che costituiscono l'attuale tessuto edilizio dei centro urbano e di cui si prevede la saturazione mediante l'edificazione delle eventuali aree libere e la riqualificazione edilizia mediante la sostituzione dei fabbricati preesistenti, con altri di miglior livello architettonico e funzionale.

L'edificazione avverrà mediante l'utilizzazione di licenze edilizie già concesse prima della adozione dei P.R.G., ovvero mediante la concessione di nuove licenze da parte dei Comune a progetti i quali rispettino le presenti norme di P.R.G. per quanto riguarda la volumetria, l'altezza, le inclinate, i distacchi e le normali libere.

Nessuna licenza per sopraelevazioni o ampliamento di fabbricati esistenti potrà essere concessa nei casi in cui la parte da edificare exnovo non rientrino nelle sagome-limite ammesse dalle presenti norme.

Nel caso in cui il P.R.G. preveda modificazioni della rete stradale esistente, la concessione di licenze edilizie per nuovi fabbricati sarà subordinata all'impegno, da parte dei proprietari frontisti, di cedere gratuitamente al Comune le aree eventuaimente destinate a strade, piazze o parcheggi pubblici; ovvero, nel caso in cui il P.R.G. preveda l'abolizione di strade o piazze esistenti, all'impegno di acquisizione delle relative aree di risulta.

Nell'ambito della sottozona B3 verrà consentita una altezza massima di ml. 14,5 (4 piani) ed una densità di fabbricazione fondiaria massima di mc. 3,0 per mq di lotto. Prima della approvazione dei PP.PP. o dei piani piano-volumetrici convenzionati potranno essere rilasciate licenze edilizie per edifici che non superino l'altezza di ml. 14,5 e la densità di fabbricazione fondiaria di 3 mc/mq di lotto.

Nell'ambito della sottozona B3 oltre al rispetto della distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, verranno osservati limiti di distanza minimi tra fabbricati maggiori o uguali ai 2/3 dell'altezza dei fabbricato più alto. In ogni caso la sagoma d'ingombro dei nuovi fabbricati dovrà essere contenuta entro un'inclinata partente dalla base dell'edificio antistante ed individuata come ipotenusa di un triangolo che avrà come altezza quella dell'edificio più alto e come base i 2/3 di tale altezza.

Le distanze minime dei nuovi fabbricati dalle strade saranno stabilite in modo tale che vengano mantenuti gli attuali allineamenti, così come risultano dai fabbricati esistenti (a meno degli arretramenti eventualmente indicati dalle tavole dei P.R.G.) e sempreché risultino rispettati i limiti di distanza minima tra fabbricati, di cui al comma precedente.

Ai sensi dell'art. 17 della Legge 6 agosto 1967, il Comune si riserva di formare i Piani Particolareggiati ovvero di autorizzare la formazione (su richiesta di almeno 6/10 dei proprietari di immobili compresi

---

3.3 la quota parte delle domande di sosta che, in quanto originata da usi che coprono fasce orarie diverse, può essere soddisfatta dai medesimi parcheggi;

h) relativamente alle grandi strutture di vendita, assicurare che:

1) i parcheggi siano dimensionati nella misura minima di mq. 2 per ogni metro quadro di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.1 per ogni metro quadro di ulteriori spazi utili coperti aperti al pubblico, destinati ad altre attività connesse, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci, ove non sia diversamente organizzato, ed agli spazi per i portatori di handicap;

2) le aree a parcheggio esterne localizzate al piano terreno siano dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni mq. 60 di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale;

3) il numero di posti auto, individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione, sia rapportato ad una superficie minima di mq. 20 per ciascun parcheggio;

i) relativamente alle zone definite centro storico, o eventualmente in aree limitrofe, assicurare che:

1) siano reperiti parcheggi nella misura di 1 mq./mq. di superficie di vendita, in relazione al complesso delle strutture commerciali esistenti e previste, fatta eccezione per gallerie d'arte, per le librerie e per gli esercizi commerciali concernenti prodotti di attività editoriale;

2) sia previsto l'obbligo, in caso d'impossibilità di raggiungere le quantità di cui al numero 1) per indisponibilità di aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni delle aree di sosta.

nell'isolato) di piani pianovolumetrici convenzionati (conformi a quanto disposto all'art. 8 delle presenti norme) per interi isolati interamente circondati da strade pubbliche e compresi nelle zone B3 -

Laddove le particolari condizioni dell'attuale edificazione dei suddetti isolati rendano impossibile la edificazione dei lotti liberi, ovvero il completamente o la ristrutturazione di fabbricati esistenti, ovvero rendano opportuna una più adeguata sistemazione estetica delle volumetrie edilizie, potranno essere previsti dai suddetti piani pianovolumetrici volumi eccedenti il limite dei 3 mc./mq. purché non superiori al 5 mc./mq.

Nella zona 1 – centro urbano – come definita dall'art. 8-bis (Zone urbanistico-commerciali) si applicano le seguenti disposizioni:

1) Ai sensi dell'art. 20 della LR 33/99 è consentita l'apertura delle seguenti tipologie di attività commerciali:
- ***esercizi di vicinato***
- ***medie strutture di vendita per la cultura (gallerie d'arte, librerie ed esercizi editoriali)***

2) Sono altresì consentiti:
- ***accorpamenti,interventi di ristrutturazione e di demolizione/ricostruzione, ampliamenti fino al 20% della superficie fino a 250 mq;***
- ***trasferimenti***

3) Le dotazioni di parcheggi sono fissate come segue:
- ***per gli esercizi di nuovo insediamento: 1,00 mq/mq superficie di vendita ai sensi dall'art. 19, comma 1, lettera i) della LR 33/99, eventualmente ridotti e comunque sempre con la dimostrazione delle modalità alternative di soddisfacimento di cui al punto 2) della stessa lettera i).***

ART. 14 - SOTTOZONA B4: COMPLETAMENTO

Nell'ambito della sottozona B4 si applicano tutte le disposizioni e i limiti di cui alla sottozona B3, a parte i seguenti indici:

Altezza massima: ml. 11 (3 piani)

Densità di fabbricazione fondiaria: mc. 2,5 per mq. di lotto.

Nella zona: 4 – Campo di Carne, come definita dall'art. 8-bis (Zone urbanistico-commerciali) si applicano le seguenti disposizioni:

1) Ai sensi dell'art. 20 della LR 33/99 è consentita l'apertura delle seguenti tipologie di attività commerciali:
- ***esercizi di vicinato***
- ***medie strutture di vendita***

2) Sono altresì consentiti:
- ***accorpamenti, interventi di ristrutturazione e di demolizione/ricostruzione, ampliamenti fino al 20% della superficie***
- ***trasferimenti***

3) Le dotazioni di parcheggi sono fissate come segue:
- ***per gli esercizi di vicinato di nuovo insediamento 0,50 mq/mq superficie di vendita come definita dall'art. 19, comma 1, lettera f della LR 33/99;***
- ***per le medie strutture in attuazione diretta si applicano le prescrizioni di cui all'art. 19, comma 1, lettera g, punto 3, della LR 33/99***
- ***per le medie strutture in attuazione indiretta si applica l'art. 19 della LR 33/99: 1,0 mq/mq Sup. di vendita e per gli spazi complementari 0,5 mq/mq***
- ***per l'adeguamento delle medie strutture esistenti si applica l'art. 19, comma 1, lettera g, punto 3, della LR 33/99.***

Nella zone: 3 – Campoverde, 5 – Fossignano, come definita dall'art. 8-bis (Zone urbanistico-commerciali) si applicano le seguenti disposizioni:

1) ***Sono consentiti:***
   - ***esercizi di vicinato***
   - ***accorpamenti,interventi di ristrutturazione e di demolizione/ricostruzione, ampliamenti fino al 20% della superficie fino a 250 mq***
   - ***trasferimenti***

2) ***Le dotazioni di parcheggi sono fissate come segue:***
   - ***per gli esercizi di vicinato di nuovo insediamento 0,50 mq/mq superficie di vendita come definita dall'art. 19, comma 1, lettera f) della LR 33/99;***
   - ***per l'adeguamento delle attività commerciali esistenti, relativamente alle medie e grandi strutture di vendita, è ammessa la riduzione delle superfici destinate a parcheggio in applicazione dell'art. 19, comma 1 lettera g), punto 3, della LR 33/99 previa la redazione di appositi studi.***

ART. 15 - ZONA C.

Comprende le parti dei territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino ancora inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità stabiliti per la zona B.

Nell'ambito dell'intera zona C potranno essere sviluppati i nuovi quartieri o complessi residenziali secondo gli indici stabiliti dal P.R.G. per le varie sottozone appresso elencate.

L'intera zona C è destinata esclusivamente alle residenze, ai relativi servizi di interesse giornaliero e ad attività commerciali.

Nell'ambito dell'intera zona C dovranno essere integralmente rispettati i limiti di altezza e le prescrizioni relative alle inclinate di cui all'art. 2 nonché i limiti di distanza dai confini e dalle strade e i limiti di distanza tra i fabbricati di cui all'art. 3.

I progetti di lottizzazione e i plano-volumetrici da convenzionare, elaborati a cura dei privati, eventualmente previsti dalle norme relative alle varie sottozone, dovranno essere redatti nel rispetto dei limiti ed indici di cui all'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e relativo D.M. 2 aprile 1968 e dall'art. 8 delle presenti norme e dovranno prevedere il vincolo alla non edificazione di ampie zone di rispetto attorno ai nuovi insediamenti la cui cubatura dovrà essere concentrata nella parte centrale delle proprietà interessate.

ART. 16 - SOTTOZONA C1: INTENSIVO

Riguarda aree libere adiacenti a zone già intensamente edificate o edificabili e di alta utilizzazione edilizia perché facilmente strutturabili nel contesto generale urbanistico dei P.R.G.

La concessione delle licenze edilizie per edifici ricadenti nell'ambito della sottozona C1 sarà subordinata alla preventiva approvazione, nei modi o termini di legge, dei PP.PP. di iniziativa comunale, ovvero dei Piani plano-volumetrici convenzionati ai termini di quanto stabilito all'art. 8 delle presenti norme.

L'edificazione sarà in ogni caso attuata secondo l'altezza massima di ml. 27,5 (8 piani) e la densità di fabbricazione territoriale non superiore a 2,0 mc/mq corrispondente alla densità di fabbricazione fondiaria di 3,0 mc. per mq. di lotto.

Nella zona 1 – centro urbano – come definita dall'art. 8-bis (Zone urbanistico-commerciali) si applicano le seguenti disposizioni:

1) ***Ai sensi dell'art. 20 della LR 33/99 è consentita l'apertura delle seguenti tipologie di attività commerciali:***
   - ***esercizi di vicinato***
   - ***medie strutture di vendita per la cultura***

2) ***Sono altresì consentiti:***
   - ***accorpamenti,interventi di ristrutturazione e di demolizione/ricostruzione, ampliamenti fino al 20% della superficie nel limite di 250 mq;***

- ***trasferimenti***

3) Le dotazioni di parcheggi sono fissate come segue:

- ***per gli esercizi di vicinato di nuovo insediamento 0,50 mq/mq superficie di vendita come definita dall'art. 19, comma 1, lettera f della LR 33/99;***
- ***per le medie strutture in attuazione indiretta si applica l'art. 19 della LR 33/99: 1,0 mq/mq Sup. di vendita e per gli spazi complementari 0,5 mq/mq***
- ***per l'adeguamento delle attività commerciali esistenti, relativamente alle medie e grandi strutture di vendita,è ammessa la riduzione delle superfici destinate a parcheggio in applicazione dell'art. 19, comma 1, lettera g), punto 3, della LR 33/99 previa la redazione di appositi studi.***

ART. 17 - SOTTOZONA C2: SEMINTENSIVO

Riguarda aree libere destinate alla edificazione di nuovi quartieri di espansione.

Ferme restando le norme ed i limiti stabiliti per la sottozona C1 l'edificazione sarà attuata secondo le altezze massime indicate dalle tavole di P.R.G. e con la densità di fabbricazione territoriale non superiore a 1,5 mc/mq, corrispondente alla densità di fabbricazione fondiaria di 2,5 mc. per mq. di lotto.

Nell'ambito delle zone C2, che eventualmente cadono al di fuori dei Centro Urbano di Aprilia, la concessione di licenze edilizie per singoli fabbricati potrà essere eccezionalmente concessa, anche prima dell'approvazione dei relativo PP. o piano piano-volumetrico da convenzionare, alle seguenti condizioni:

A) Che il lotto interessato sia già dotato dei servizi primari (acqua, luce, fognatura) e servito da strade efficienti ed adeguate.

B) Che nell'ambito dell'isolato, nel quale ricade il lotto interessato, risulti già soddisfatta, per ogni 100 mc. di costruzione realizzabili nell'ambito dell'isolato stesso, secondo la densità di fabbricazione fondiaria di 2,5 mc/mq., la disponibilità di aree per attrezzature comuni nella proporzione minima di 2 mq. e di aree per parcheggi pubblici nella proporzione minima di 2,5 mq., ovvero che tale disponibilità venga garantita mediante atto d'obbligo, regolarmente trascritto, e stipulato a cura dei richiedente.

Nella zona 1 – centro urbano – come definita dall'art. 8-bis (Zone urbanistico-commerciali) si applicano le seguenti disposizioni:

1) Ai sensi dell'art. 20 della LR 33/99 è consentita l'apertura delle seguenti tipologie di attività commerciali:
- ***esercizi di vicinato***
- ***medie strutture di vendita***
- ***centri commerciali massima sup. di vendita 2000 mq***

2) Sono altresì consentiti:
- ***accorpamenti,interventi di ristrutturazione e di demolizione/ricostruzione, ampliamenti fino al 20% della superficie fino a 250 mq;***
- ***trasferimenti***
- ***artigianato di servizio, servizi alla persona e commercio secondo l'art. 15 delle NTA, ricadenti nella tipologia esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 33/99[8]***

---

[8] ARTICOLO 24

(Tipologia e classificazione degli esercizi di vendita)

1. Gli esercizi di vendita al dettaglio in sede fissa sono definiti secondo le seguenti tipologie:

a) piccole strutture di vendita comprendenti:

1) esercizi di vicinato, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del d.lgs. 114/1998, per la vendita di prodotti alimentari o non, o entrambi, su area privata, con superficie di vendita non superiore a mq. 150 nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti ed a mq. 250 nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;

3) Le dotazioni di parcheggi sono fissate come segue:

- ***per gli esercizi di vicinato di nuovo insediamento 0,50 mq/mq superficie di vendita come definita dall'art. 19, comma 1, lettera f della LR 33/99;***
- ***per le medie strutture in attuazione diretta si applicano le prescrizioni di cui all'art. 19, comma 1, lettera i, punto 1, della LR 33/99;***
- ***per le medie strutture in attuazione indiretta si applica l'art. 19 della LR 33/99: 1,0 mq/mq Sup. di vendita e per gli spazi complementari 0,5 mq/mq***
- ***per l'adeguamento delle attività commerciali esistenti, relativamente alle medie e grandi strutture di vendita, è ammessa la riduzione delle superfici destinate a parcheggio in applicazione dell'art. 19, comma 1, lettera g), punto 3, della LR 33/99 previa la redazione di appositi studi.***

ART. 18 - SOTTOZONA C3: ESTENSIVO

Riguarda aree libere destinate alla edificazione di nuovi nuclei edilizi formati da abitazioni singole a carattere uni o bifamiliare, isolate e dotate di giardini privati e circondati da ampie zone di rispetto che dovranno restare inedificate.

---

2) servizi commerciali polifunzionali, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a), del d.lgs. 114/1998, per la vendita di prodotti alimentari e non, unitamente ad altre forme di distribuzione, ivi compresi servizi complementari, su area privata, con superficie complessiva non superiore a mq. 250 nei comuni, frazioni e/o zone con popolazione inferiore ai 3.000 abitanti, nonché nelle zone montane ed insulari;

b) medie strutture di vendita, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera e), del d.lgs. 114/1998, dotate di superficie di vendita superiore a mq. 150 e fino a mq. 1.500 nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e superiore a mq. 250 e fino a mq. 2.500 nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti, classificate in:

1) esercizi con superficie rientrante nella definizione di media struttura per la vendita di prodotti alimentari, non alimentari od entrambi;

2) centri commerciali composti da un minimo di quattro esercizi direttamente comunicanti tra loro ovvero situati all'interno di una struttura funzionalmente unitaria che si articola lungo un percorso pedonale di accesso comune, con superficie di vendita complessiva rientrante nella definizione di media struttura di vendita;

c) grandi strutture di vendita, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera f) del d.lgs. 114/1998, dotate di superficie di vendita superiore a mq. 1.500 nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e superiore a mq. 2.500 nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti, classificate in:

1) esercizi fino a mq. 5.000 per la vendita di prodotti alimentari, non alimentari od entrambi;

2) esercizi fino a mq. 15.000 per la vendita di prodotti non alimentari;

3) centri commerciali di quartiere, composti da un minimo di sei esercizi direttamente comunicanti tra loro o posti all'interno di una struttura funzionalmente unitaria articolata lungo un percorso pedonale di accesso comune, con superficie di vendita non superiore a mq. 3.500;

4) centri commerciali intersettoriali, composti da un minimo di dodici esercizi in diretta comunicazione tra loro o posti all'interno di una struttura funzionalmente unitaria articolata lungo un percorso pedonale di accesso comune, ovvero che si configurino come insieme unitario dell'offerta commerciale e dei servizi connessi, organizzato in superfici coperte e a cielo libero, e che si presenta all'utente come quadro integrato d'insieme unitariamente fruibile; la superficie di vendita di tali strutture non può essere superiore a mq. 15.000;

5) centri commerciali metropolitani, composti da un minimo di venticinque esercizi, organizzati come previsto al numero 4, dotati di una superficie di vendita superiore a mq. 15.000.

2. Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g), del d.lgs. 114/1998, i centri commerciali, così come individuati ai sensi del comma 1, lettera b), numero 2, e lettera c), numeri 3, 4 e 5, del presente articolo sono concepiti come strutture fisico-funzionali organizzate unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituiti da una pluralità di esercizi. Nei centri commerciali gli esercizi di vicinato non possono avere una superficie inferiore al 30 per cento e nessun esercizio può superare il 30 per cento della superficie di vendita del centro stesso. I centri commerciali sono dotati di spazi e servizi comuni ad essi funzionali ed in essi possono essere previste altre attività integrative. Si configurano come un insieme unitario rispetto al sistema del traffico, ai parcheggi, ai servizi ad uso collettivo di vario genere e dimensione, presentandosi all'utente come quadro d'insieme dell'offerta commerciale e dei servizi connessi.

Ferme restando le norme ed i limiti stabiliti per le sottozone C1 e C2 l'edificazione sarà attuata secondo i seguenti indici:

a) La densità di fabbricazione territoriale non potrà superare l'indice di 0,30 mc/mq e quella fondiaria l'indice di 0,90 mc/mq.

b) La superficie fondiaria non potrà superare il 33% di quella territoriale: il restante 67% dovrà essere destinato per il 20% alla viabilità e ai parcheggi pubblici, per il 7% ai servizi privati (scuola materna e asilo) e per il 40% alle zone di verde pubblico e privato non edificabile che dovranno circondare il nucleo edificato.

c) I singoli lotti non potranno avere superficie minore di 1500 mq., la superficie coperta non potrà superare il 15% di quella fondiaria e in ogni caso mq. 250.

La superficie libera dovrà essere sistemata a giardino.

d) L'altezza dei fabbricati non potrà superare i ml. 7,5 (due piani).

e) Saranno ammessi accessori non abitabili nella proporzione massima dei 2,5% di superficie rispetto alla superficie fond¡aria e con una altezza massima fuori terra di ml. 3.

Gli accessori dovranno risultare arretrati dalle strade secondo quanto disposto dagli artt. 3 e 33 e in ogni caso non meno di ml. 5 dal confine del lotto verso la strada.

Nella zona 1 – centro urbano – come definita dall'art. 8-bis (Zone urbanistico-commerciali) si applicano le seguenti disposizioni:

1) Sono consentiti:

- ***esercizi di vicinato***
- ***accorpamenti,interventi di ristrutturazione e di demolizione/ricostruzione, ampliamenti fino al 20% della superficie nel limite di 250 mq;***
- ***trasferimenti***
- ***artigianato di servizio, servizi alla persona e commercio secondo l'art. 15 delle NTA, ricadenti nella tipologia esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 33/99***

2) Le dotazioni di parcheggi sono fissate come segue:

- ***per gli esercizi di vicinato di nuovo insediamento 0,50 mq/mq superficie di vendita come definita dall'art. 19, comma 1, lettera f della LR 33/99;***
- ***per l'adeguamento delle attività commerciali esistenti, relativamente alle medie e grandi strutture di vendita, è ammessa la riduzione delle superfici destinate a parcheggio in applicazione dell'art. 19, comma 1 lettera g), punto 3, della LR 33/99 previa la redazione di appositi studi.***

ART. 19 - SOTTOZONA C4: VILLETTE RESIDENZIALE

Riguarda aree destinate allo sviluppo di insediamenti estensivi per piccole abitazioni unifamiliari.

L'edificazione avverrà mediante il rilascio di licenze edilizie per singoli fabbricati in tutti i casi nei quali sarà garantita la disponibilità, ovvero la contemporanea esecuzione delle strade e dei servizi di acqua, luce e fognature.

Nell'ambito della sottozona C4 dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti:

a) La densità di fabbricazione fondiaria non potrà superare l'indice di 1,00 mc. per mq. di lotto.

b) I singoli lotti non potranno avere superficie minore di 600 mq., la superficie coperta non potrà superare il **25%** di quella fondiaria e la superficie libera dovrà essere sistemata e mantenuta a giardino.

c) L'altezza massima non potrà superare i ml. **7,5** (2 piani).

d) Verrà sempre rispettata, salvo i limiti di distanza dalle strade e dai confini di cui agli artt. 3 e 33, la distanza minima di ml 5 da tutti i confini del lotto.

e) Non saranno ammessi accessori, anche se non abitabili, al di fuori dei limiti di cubatura e dei distacchi minimi dalle strade e dai confini.

Nella zona 1 – Centro urbano – come definita dall'art. 8-bis (Zone urbanistico-commerciali) si applicano le seguenti disposizioni:

1) *Sono consentiti:*
   - *esercizi di vicinato*
   - *accorpamenti,interventi di ristrutturazione e di demolizione/ricostruzione, ampliamenti fino al 20% della superficie nel limite di 250 mq;*
   - *trasferimenti*
   - *artigianato di servizio, servizi alla persona e commercio secondo l'art. 15 delle NTA, ricadenti nella tipologia esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 33/99*

2) *Le dotazioni di parcheggi sono fissate come segue:*
   - *per gli esercizi di vicinato di nuovo insediamento 0,50 mq/mq superficie di vendita come definita dall'art. 19, comma 1, lettera f della LR 33/99;*
   - *per l'adeguamento delle attività commerciali esistenti, relativamente alle medie e grandi strutture di vendita, è ammessa la riduzione delle superfici destinate a parcheggio in applicazione dell'art. 19, comma 1, lettera g), punto 3, della LR 33/99 previa la redazione di appositi studi.*

Nella zona 4 – Campo di Carne – come definita dall'art. 8-bis (Zone urbanistico-commerciali) si applicano le seguenti disposizioni:

1) *Ai sensi dell'art. 20 della LR 33/99 è consentita l'apertura delle seguenti tipologie di attività commerciali:*
   - *esercizi di vicinato*
   - *centri commerciali massima sup. di vendita 2000 mq di cui 1000 mq*

2) *Sono altresì consentiti:*
   - *accorpamenti, interventi di ristrutturazione e di demolizione/ricostruzione, ampliamenti fino al 20% della superficie*
   - *trasferimenti*
   - *artigianato di servizio, servizi alla persona e commercio secondo l'art. 15 delle NTA, ricadenti nella tipologia esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 33/99*

3) *Le dotazioni di parcheggi sono fissate come segue:*
   - *per gli esercizi di vicinato di nuovo insediamento 0,50 mq/mq superficie di vendita come definita dall'art. 19, comma 1, lettera f della LR 33/99;*
   - *per le medie strutture in attuazione diretta si applicano le prescrizioni di cui all'art. 19, comma 1, lettera i, punto 1, della LR 33/99;*
   - *per l'adeguamento delle attività commerciali esistenti relativamente alle medie e grandi strutture di vendita è ammessa la riduzione delle superfici destinate a parcheggio in applicazione dell'art. 19, comma 1, lettera g), punto 3, della LR 33/99 previa la redazione di appositi studi.*

ART. 20 - ZONA D

Comprende le parti dei territorio destinate a nuovi insediamenti per attività economiche e impianti produttivi o ad essi assimilabili nonché per impianti ed attrezzature industriali e tecnologiche.

Nella zona D sono anche compresi centri per servizi privati ed attività commerciali e distributive.

La zona D si distingue nelle seguenti sottozone:

ART. 21 - SOTTOZONA D1: CENTRI COMMERCIALI E SERVIZI PRIVATI

Riguarda le aree destinate ad accogliere insediamenti per le principali attività economiche, commerciali, distributive e i nuovi centri d'affari d'interesse territoriale e cittadino, nonché i servizi privati di interesse collettivo (motels, autoasili, autoporti, autostazioni etc.) e le attrezzature tecnologiche private ivi comprese le piccole officine annesse alle rappresentanze o punti di vendita.

Nella sottozona D1, non sarà consentita la fabbricazione di nessun tipo di residenza.

Gli insediamenti da realizzare nella sottozona D1 dovranno essere attuati mediante interventi unitari ed omogenei, previa l'approvazione dei relativo P.P. d'iniziativa comunale da attuarsi mediante interventi privati ovvero pubblici come previsti dall'art. 8.

Qualora non intenda procedere alla formazione dei P.P. il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, compresi in ogni complesso unitario, a presentare, entro sei mesi dall'invito, un piano plano-volumetrico di esecuzione da convenzionare che sarà redatto ed approvato secondo le modalità e l'iter amministrativo stabiliti dall'art. 8.

Nell'ambito della sottozona D1 dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti:

a) la densità di fabbricazione territoriale non potrà superare lo indice di 1,50 mc. su ogni metro quadrato di area territoriale e quella fondiaria l'indice di 2,75 me. su ogni metro quadrato di area fondiaria.

b) La superficie fondiaria non potrà superare il 55% della superficie territoriale; il restante 45% sarà destinato per il 25% a strade e parcheggi e per il 20% a verde pubblico.

c) :L'altezza massima degli edifici non potrà superare i ml. 12.

Nelle zone 1 – centro urbano e 4 – Campo di Carne come definite dall'art. 8-bis (Zone urbanistico-commerciali) si applicano le seguenti disposizioni:

1) Ai sensi della LR 33/99 è consentita l'apertura delle seguenti tipologie di attività commerciali:
- ***esercizi di vicinato come definiti all'art. 24 della LR 33/99***
- ***medie strutture di vendita come definiti all'art. 24 della LR 33/99***
- ***grandi strutture di vendita come definiti all'art. 24 della LR 33/99***

2) Le dotazioni di parcheggi sono fissate come segue:
- ***per gli esercizi di vicinato di nuovo insediamento 0,50 mq/mq superficie di vendita come definita dall'art. 19, comma 1, lettera f della LR 33/99;***
- ***per le medie strutture in attuazione indiretta si applica l'art. 19 della LR 33/99: 1,0 mq/mq Sup. di vendita e per gli spazi complementari 0,5 mq/mq***
- ***per le grandi strutture in attuazione indiretta si applica l'art. 19 della LR 33/99: 2,0 mq/mq Sup. di vendita e per gli spazi complementari 1 mq/mq***
- ***per l'adeguamento delle attività commerciali esistenti ricadenti nella categoria delle medie strutture di vendita si applica l'art. 19, comma 1, lettera g, punto 3, della LR 33/99***

ART. 22 - SOTTOZONA D2: INDUSTRIALE

Riguarda le aree già occupate da insediamenti industriali, ovvero destinate all'ampliamento dei complessi industriali esistenti, raggruppate in modo tale da formare dei nuclei isolati e distinti per poter usufruire dei contributi finanziari dei Consorzio per l'area industriale Roma-Latina.

Nell'ambito dei suddetti nuclei sarà consentita anche l'installazione di nuovi complessi industriali di limitata estensione alle condizioni appresso specificate:

a) Ogni nucleo dovrà essere oggetto di un piano di lottizzazione, da convenzionare ai termini di quanto specificato dall'art. 8; in tale piano dovranno essere chiaramente specificate ed indicate le aree da destinare ai servizi locali privati (asili e scuole materne, centri culturali, ricreativi e culturali, centri commerciali e distributivi, impianti tecnologici privati etc.) nella proporzone minima dei 5% della area dei nucleo, nonché le aree destinate a verde attrezzato e sportivo, nella proporzione minima dei 10% dell'area dei nucleo, nonché le necessarie aree di rispetto e di distacco tra le varie installazioni e tra queste e le strade e quelle destinate alla viabilità e ai parcheggi comuni nella proporzione minima dei 15% dell'area nucleo.

b) Nella convenzione da stipulare tra il Comune e tutte le proprietà ricadenti entro il nucleo dovranno essere specificati gli impegni, e la relativa ripartizione pro-quota, nonché le relative cauzioni, necessari alle opere di nazionalizzazione e attrezzatura funzionale dei nucleo le quali dovranno in ogni caso essere eseguite senza aggravio finanziario per il Comune, nonché i contributi che le singole proprietà verse,ranno al Comune in sgravio delle spese per le opere di urbanizzazione primaria e per il funzionamento dei pubblici servizi.

c) Venga assicurata, mediante progetti tecnici dettagliati e mediante il versamento di una congrua cauzione, l'adozione di adeguate precauzioni per:

1) evitare l'inquinamento dell'aria e delle acque;
2) assicurare lo smaltimento dei rifiuti;
3) garantire la disponibilità di acqua ed energia elettrica.

Nell'ambito delle sottozone D2 dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti:

a) I singoli lotti non potranno avere ulna superficie minore di 5000 mq.

b) Il rapporto massimo tra area coperta e area di ogni singolo lotto non dovrà superare il 30%.

c) L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i ml 15 e da tale altezza potranno derogare solo le eventuali attrezzature tecniche strettamente necessarie all'esercizio delle attività produttive (ciminiere, elevatori, ponti e gru, serbatoi, torri di raffreddamento etc.).

d) La distanza minima dei fabbricati dai confini dovrà essere maggiore o uguale a ml. 8, salvo i maggiori arretramenti stabiliti dall'art. 3 e dalle tavole dei P.R.G.

e) In sede di formazione dei Piani di lottizzazione di cui al punto a) dei presente articolo ed allo scopo di sanare situazioni documentate in modo certo come preesistenti alla data di adozione dei Piano Regolatore Generale potranno essere previsti rapporti ed indici eventualmente diversi da quelli fissati ai precedenti punti a) b) c) d).

Nelle aree destinate a servizi locali privati indicate nei piani di lottizzazione di cui all'art. 22 alla lettera a) delle NTA, andranno previsti centri di quartiere fino alla superficie massima di vendita di 2000 mq.

Nella zona 3 – Campoverde -Torre del Giglio come definita dall'art. 8-bis (Zone urbanistico-commerciali) si applicano le seguenti disposizioni:

1) Ai sensi della LR 33/99 è consentita l'apertura delle seguenti tipologie di attività commerciali:
- ***esercizi di vicinato***
- ***medie strutture di vendita per la commercializzazione di:***
  mezzi meccanici per l'agricoltura e la zootecnia
  sementi e prodotti chimici per l'agricoltura e la zootecnia

2) Le dotazioni di parcheggi sono fissate come segue:
- ***per gli esercizi di vicinato di nuovo insediamento 0,50 mq/mq superficie di vendita come definita dall'art. 19, comma 1, lettera f della LR 33/99;***
- ***per le medie strutture in attuazione indiretta si applica l'art. 19 della LR 33/99: 1,0 mq/mq Sup. di vendita e per gli spazi complementari 0,5 mq/mq***
- ***per l'adeguamento delle attività commerciali esistenti relativamente alle medie e grandi strutture di vendita è ammessa la riduzione delle superfici destinate a parcheggio in applicazione dell'art. 19, comma 1, lettera g), punto 3, della LR 33/99 previa la redazione di appositi studi.***

Nella zona 4 – Campo di Carne e nella zona 5 – Fossignano Campoleone, come definite dal dall'art. 8-bis (Zone urbanistico-commerciali) si applicano le seguenti disposizioni:

1) Ai sensi della LR 33/99 è consentita l'apertura delle seguenti tipologie di attività commerciali:
- ***esercizi di vicinato***
- ***medie strutture di vendita associate ad attività produttive artigianali e industriali con la limitazione della sup. di vendita al 50% della sup. utile lorda e l'obbligo della destinazione all'attività produttiva associata del restante 50% della sup. utile lorda***

2) Le dotazioni di parcheggi sono fissate come segue:

- ***per gli esercizi di vicinato di nuovo insediamento 0,50 mq/mq superficie di vendita come definita dall'art. 19, comma 1, lettera f della LR 33/99;***
- ***per le medie strutture in attuazione indiretta si applica l'art. 19 della LR 33/99: 1,0 mq/mq Sup. di vendita e per gli spazi complementari 0,5 mq/mq***
- ***per l'adeguamento delle attività commerciali esistenti relativamente alle medie e grandi strutture di vendita è ammessa la riduzione delle superfici destinate a parcheggio in applicazione dell'art. 19, comma 1, lettera g), punto 3, della LR 33/99 previa la redazione di appositi studi.***

ART. 23 - ZONA E

Comprende le parti del territorio destinate ad uso agricolo.

Oltre ai fabbricati destinati alla residenza dei coltivatori sarà consentita, in eccesso al volume stabilito dall'indice di fabbricazione fondiaria, la costruzione di eventuali fabbricati **non abitabili** ed attrezzature tecnologiche necessari alla conduzione agricola dei fondi (stalle, porcilaie, silos, granai, magazzini e depositi, forni, tettoie e rimesse per macchine agricole etc.) Sarà pertanto necessario che la destinazione dei locali venga chiaramente specificata nei progetti e vincolata a tale uso.

Eventuali impianti di tipo industriale potranno essere eccezionalmente autorizzati nella zona E2 purché destinati unicamente alla raccolta, immagazzinamento, trasformazione, lavorazione e distribuzione dei prodotti agricoli locali (caseifici, oleifici, cantine sociali, mulini, etc.). Per tali eventuali impianti industriali di tipo agricolo sarà ammesso un indice, di fabbricabilità fondiario max If = 0,5 mc./mq., con un lotto minimo pari a mq. 30.000.

Nell'ambito delle sottozone appresso elencate sarà consentito lo accorpamento di più lotti di diversi proprietari per realizzare li lotto minimo richiesto, alle condizioni stabilite dall'art. 26.

Nell'ambito dell'intera zona E la concessione delle licenze edilizie sarà subordinata alla presentazione da parte dei richiedenti di un atto d'obbligo, regolarmente trascritto, che attesti l'obbligo formale di conservare le alberature tipiche e di sostituire tutti gli alberi che per qualunque causa vengano a mancare.

Le zone E del presente PRG sono considerate di particolare interesse naturale e paesistico e pertanto, allo scopo di limitare in esse i carichi urbanistici ed in applicazione dell'art. 22 della LR 33/1999, in esse vigono specifiche limitazioni all'apertura di nuovi esercizi commerciali.

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

ART. 24 - SOTTOZONA E1: AGRICOLA

Comprende le parti dei territorio destinato ad uso agricolo zootecnico ed avicolo e nelle quali sarà consentita la costruzione di fabbricati destinati alla residenza dei coltivatori ovvero alla residenza stagionale secondo i limiti e le caratteristiche stabilite dallo art. 26 relativo ai nuclei edilizi organizzati. Sono ammesse eventuali attrezzature tecnologiche ed industriali per l'immagazzinamento, trasformazione, lavorazione e distribuzione dei prodotti agricoli locali.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

Densità di fabbricazione fondiaria residenziale:	mc.	0,03/mq.
Densità di fabbricazione per attrezzature agricole:	mc.	0,07/mq.
Lotto minimo:	mq.	**15.000**
Numero dei piani:	n.	2
Distanza minima dai confini:	ml.	10

Ai sensi dell'art. 22 comma 1 lettera c) della LR 33/99 è consentita l'apertura di strutture di vendita di vicinato, fino a 250 mq, senza nuova edificazione e con la limitazione della commercializzazione di prodotti dell'azienda agricola.

ART. 25 - SOTTOZONA E2: AGRICOLA VINCOLATA

Comprende le parti dei territorio destinato unicamente alla produzione agricola, avicola e zootecnica nelle quali sarà consentita la costruzione di fabbricati destinati alla residenza dei coltivatori e alla conduzione agricola dei fondi e delle eventuali attrezzature tecnologiche ed industriali per l'immagazzinamento, trasformazione, lavorazione e distribuzione dei prodotti agricoli locali.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

Densità di fabbricazione fondiaria residenziale:	mc.	0,03/mq.
Densità di fabbricazione per attrezzature agricole:	mc.	0,07/mq.
Lotto minimo:	mq.	10.000
Numero dei piani:	n.	2
oltre le attrezzature tecnologiche:		
Distanza minima dai confini:	ml.	10

Nella zona 3 – Selciatella - Campoverde come definita dall'art. 8-bis (Zone urbanistico-commerciali) si applicano le seguenti disposizioni:

1) ***Ai sensi dell'art. 22 comma 1 lettera c) della LR 33/99 non è consentita l'apertura di nuove superfici di vendita***
2) ***per l'adeguamento delle attività commerciali esistenti relativamente alle medie e grandi strutture di vendita è ammessa la riduzione delle superfici destinate a parcheggio in applicazione dell'art. 19, comma 1, lettera g), punto 3, della LR 33/99 previa la redazione di appositi studi.***

ART. 26 - NUCLEI EDILIZI ORGANIZZATI

Nell'ambito della sottozona E1 - con l'assoluta esclusione delle aree sottoposte a vincolo, paesistico, archeologico, ambientale o funzionale - potrà essere consentita, dopo l'approvazione dei P.R.G., la costruzione di un massimo di 20 nuclei edilizi organizzati.

Tali centri, accentrando l'edificabilità di un vasto comprensorio nell'ambito di una parte ristretta dei comprensorio medesimo, dovranno rendere possibile l'edificazione su lotti più ridotti mediante la concentrazione della densità di edificazione e la conservazione a verde della massima parte dei comprensorio interessato.

A tale scopo è consentito il trasferimento di aliquote di cubatura tra diverse proprietà ricadenti nel medesimo comprensorio alle condizioni stabilite dallo articolo 9.

La costruzione di nuclei edilizi organizzati potrà essere autorizzata dopo l'approvazione dei relativo Piano plano-volumetrico di esecuzione e la stipula della relativa convenzione a norma dell'art. 8 tra il Comune e i proprietari interessati.

Inuclei edilizi organizzati potranno essere autorizzati alle seguenti condizioni:

a) Essi potranno essere autorizzati solo alla condizione che la loro localizzazione non interrompa la continuità dei verde naturale, non richieda l'abbattimento delle alberature esistenti e non modifichi l'attuale consistenza e struttura colturale e agricola della zona.

L'Amministrazione dovrà stabilire un programma decennale per l'attuazione dei nuclei organizzati, e le relative autorizzazioni verranno concesse tenendo conto di eventuali precedenti amministrativi aventi data certa (approvazione di lottizzazioni da parte della C.E., accoglimento di eventuali osservazioni al P.R.G.).

c) Ogni nucleo dovrà essere disposto allo interno di un comparto avente una superficie continua di almeno 30 ha di sottozona E1, potrà estendersi su una aliquota di detta superficie non superiore al 20% dell'area dei comparto, con una consistenza non superiore a 20.000 MC.

Rispetto a detta aliquota sarà consentito un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,30 mc/mq., fermo restando che, nella cubatura risultante da detto indice, devono essere compresi tutti i manufatti, anche accessori e pur non destinati alla residenza (negozi, autorimesse, servizi etc.) da realizzare nel nucleo.

d) In ogni caso nessun nucleo potrà essere autorizzato qualora non venga assicurata una distanza minima di almeno ml. 600 in linea d'aria tra i fabbricati dei nucleo stesso e quelli di altri nuclei ovvero di altre zone abitate di qualsiasi tipo.

e) I nuclei dovranno essere progettati unitariamente mediante piani piano-volumetrici precisi e vincolanti che formeranno oggetto di convenzione ai sensi dell'art. 8, e tale convenzione e il Piano piano-volumetrico dovranno essere trascritti e allegati a tutti gli atti di vendita a favore dei singoli e successivi proprietari compresi nel comparto. Nella convenzione, oltre agli obblighi assunti dai proponenti per l'urbanizzazione primaria e secondaria, saranno esplicitamente sanciti gli impegni relativi alla conservazione e al potenziamento dell'unità paesistica e colturale deii'intero comparto e al rimboschimento nella proporzione di un albero, dei tipo che sarà prescritto dall'Amministrazione, per ogni 50 metri cubi di costruzione da realizzare.

g) I nuclei potranno essere eccezionalmente realizzati in non più di 3 sottonuclei (relativi a sub-comparti di corrispondente superficie) purché stralciati da un piano plano-volumetrico unitario per tutto il nucleo e purché tale piano sia esplicitamente accettato con regolare atto di obbligo (e diventi quindi vincolante) anche per tutti gli altri proprietari compresi nell'ambito dei comparto avente la superficie minima di 30 ha.

h) Le abitazioni (la cui altezza non potrà in nessun caso superare quella stabilita per la zona E,) saranno disposte nella maniera il più possibile raggruppata. Non sarà ammessa la costruzione di opere accessorie e di sistemazione esterna (muri di sostegno e di recinzione, sterri o riporti, sbancamenti e pavimentazioni) tali da modificare l'andamento naturale dei luoghi.

ART. 27 - ZONA F

Comprende le parti dei territorio e le zone destinate ad attrezzature, impianti e servizi di interesse generale.

Ai fini della formazione dei PP-PP. e dei piani di lottizzazione o piano-volumetrici da convenzionare dovranno essere riservate in ogni nuovo insediamento residenziale quantità minime di spazio destinato ad attrezzature, servizi ed impianti di interesse pubblico (oltre ai 9 mq. di aree verdi di cui al D.I. n. 1444 dei 2-8-1968) nella seguente misura minima per ogni abitante insediato o da insediare:

mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole elementari.

mq. 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altro.

mq. 2,5 di aree per parcheggi: (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 5 oltre agli spazi destinati alle sedi viarie.

Totale mq. 9 per abitante, oltre mq. 9 per aree verdi.

Per i nuovi insediamento residenziali la cui densità fondiaria non superi 1 mc/mq., eventualmente ricadenti nelle sottozone C3 e C4, le le quantità minime di spazio (oltre al 6 mq di aree verdi) saranno stabilite nelle seguenti misure minime per ogni abitante insediato o da insediare:

mq. 4 di aree per l'infanzia

mq. 2 di aree per parcheggi pubblici.

ART. 28 - SOTTOZONA F1: SERVIZI LOCALI

Comprende le aree destinate ai servizi locali di quartiere.

In esse troveranno sede i servizi che debbono essere contigui alle residenze e direttamente proporzionali alla popolazione dei singoli quartieri e precisamente:

1) Scuole materne e asili (S.A.), scuole elementari (S.E.) e medie inferiori (S.M.).

2) Centri di culto e relativi annessi (C.C.).
3) Mercati e centri commerciali locali (C.M.).
4) Centri locali destinati ad attività sociali, sanitarie assistenziali e amministrative (C.S.).
Indice fabbricabilità fondiario: 2 mc./mq.

Ai mercati rionali ed ai centri commerciali locali si applicano le norme dell'art. 19 della LR 33/1999 in relazione alla specifica categoria determinata sulla base della somma delle superfici di vendita riferibili ad un singolo insediamento commerciale.

ART. 29 - SOTTOZONA F2: SERVIZI GENERALI

Comprende le aree destinate ai servizi d'interesse generale pubblico.
1) Scuole superiori (S.S.)
2) Centri destinati ad attività culturali e ricreative (C.R.).
3) Complessi sanitari ed ospedalieri (C.H.).
4) Attrezzature ed impianti annonari e tecnologici, Magazzini Generali (C.T.).
5) Centri amministrativi (C.A.).
6) Installazioni per trasporti e attività speciali (autoveicolari, ferroviarie, aereoportuali, telecomunicazioni, militari, cimiteriali, per la produzione di energia eittrica etc.) (I.T.).
Indice di fabbricabilità fondiario: 2,5 mc./mq.

ART. 30 - ZONA G: VERDE PUBBLICO E SPORTIVO

E' destinata alla creazione di parchi pubblici di interesse locale e cittadino e di zone verdi per attrezzature sportive.

In questa zona pertanto potranno essere previste costruzioni per impianti sportivi pubblici e attrezzature ricreative di uso pubblico in precario direttamente connesse con la funzione dei parco e della sua godibilità.

Tali costruzioni non dovranno arrecare nessun pregiudizio alla continuità e al godimento e agibilità dei parco da parte dei cittadini, né danneggiare le alberature esistenti ed avere comunque altezze limitate ad un solo piano e volumetria ridotta e in ogni caso non eccedente i mc. 0,10 su ogni mq. di area pertinente.

ART. 31 – R1 VINCOLO ARCHEOLOGICO

Nessun intervento di edificazione o modificazione edilizia o fondiaria sarà ammesso all'interno delle aree di rispetto indicate dalle tavole dei Piano ed in ogni caso ad una distanza minore di 30 metri da ogni monumento, rudere o altro elemento di interesse storico-archeologico, anche se non visibile o non indicato nelle tavole dei piano e comunque in altro modo individuato o reperito.

Tutti gli interventi di edificazione o modificazione edilizia o fondiaria al di fuori delle aree di rispetto e ricadenti in lotti comprendenti monumenti, ruderi o altri reperti storico-archeologici ovvero in altre aree immediatamente contigue ai suddetti o adiacenti alle aree di rispetto, dovranno essere sottoposti all'approvazione delle competenti autorità dei Ministero della P.I. In sede di esame dei progetti relativi ai suddetti interventi potranno essere prescritti limiti e vincoli particolari anche più restrittivi di quelli previsti dalla normativa delle relative zone.

In deroga ai limiti minimi di distanza sopra indicati e nei limiti di quanto sarà concesso dalle competenti autorità dei Ministero della P.I. e dal Comune, potranno eventualmente essere autorizzati interventi di edificazione e modificazione edilizia o fondiaria anche all'interno delle aree di rispetto solo nel caso in cui accurate indagini, ricerche e documentazioni svolte sotto la responsabilità di esperti abbiano chiaramente individuato la forma e la natura dei reperti archeologia e dimostrato, a giudizio dei competenti organi dei

Ministero della P.I. e dei Comune, la possibilità di attuare i suddetti interventi edilizi senza danneggiare o alterare il valore e la godibilità dei reperti stessi.

ART. 32 - R2 VINCOLO PAESISTICO E AMBIENTALE

Nelle aree interessate dal presente vincolo non sarà consentita la costruzione dei nuclei edilizi organizzati né di altri insediamenti di qualsiasi tipo, con la sola eccezione dei fabbricati isolati relativi alla sottozona E,, e non sarà in particolare ammesso alcun intervento che comporti la modificazione dell'assetto e dell'andamento naturale dei luoghi, quale l'abbattimento o la sostituzione con diverse essenze delle alberature esistenti, l'esecuzione di sbancamenti e spianamenti, scavi o reinterri, la costruzione di alti muri di sostegno o di recinzioni, la apertura o lo sfruttamento di cave etc.

Non sarà inoltre consentito l'impianto di attrezzature o impianti tecnologici visibili né l'apposizione di insegne luminose o cartelli pubblicitari.

Allo scopo di meglio salvaguardare il panorama e il paesaggio naturale in sede di esame dei progetti relativi ai suddetti interventi potranno essere prescritti limiti e vincoli particolari anche più restrittivi di quelli della normativa delle relative zone territoriali omogenee o sottozone interessate.

ART. 33 - R3 VINCOLO DI NON EDIFICAZIONE

Riguarda zone che per motivi di pubblico interesse devono essere mantenute inedificate.

In relazione a tali motivi il vincolo di non edificabilità interessa aree da salvaguardare come bellezza paesistica, quanto aree da mantenere libere per garantire la funzionalità e l'efficienza funzionale di opere ed attrezzature pubbliche o di pubblico interesse (strade, ferrovie, acquedotti, metanodotti, etc.).

Per quanto riguarda il primo motivo il vincolo interessa aree che, per caratteri propri, siano da considerarsi di pubblico interesse come bellezza paesistica (e siano quindi da vincolare agli effetti dei rispetto paesistico) e le quali inoltre, per la loro particolare posizione, costituiscano la naturale e insostituibile integrazione paesistica di zone monumentali di particolare interesse.

Nelle zone sottoposte al vincolo di non edificabilità non sarà ammessa, ai sensi della sentenza n. 56 dei 1966 della Corte Costituzionale, la costruzione di manufatti di alcun genere e le modificazioni dell'andamento e dell'aspetto naturale dei luoghi.

Saranno consentiti la sola coltivazione delle colture tipiche e caratteristiche, lo sfruttamento delle eventuali risorse naturali (purché non comporti alterazioni all'aspetto paesistico e naturale dei luoghi) e gli interventi necessari della sola manutenzione e conservazione della vegetazione, delle opere agricole e degli eventuali fabbricati esistenti.

Per quanto invece riguarda il secondo motivo il vincolo interessa aree già vincolate agli effetti della vigente legislazione e per le quali dovranno in ogni caso essere rispettate le relative norme speciali di protezione.

Salve le maggiori distanze eventualmente indicate dalle tavole dei P.R.G. dovranno osservarsi nella edificazione le distanze minime indicate dal presente articolo per manufatti di qualsiasi tipo adiacenti a ferrovie, a strade, acquedotti, metanodotti, cimiteri o altri servizi pubblici.

Le distanze minime di cui sopra, da misurarsi in proiezione orizzontale, sono riferite alla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viarie, sia pedonali che veicolari, ivi incluse le banchine ed altre infrastrutture laterali alla predetta sede quando queste siano transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Nel caso di sedi ferroviarie, tranviarie o di altre attrezzature (cimiteri etc.) le suddette distanze sono riferite al limite della zona pertinente all'attrezzatura ivi inclusi eventuali argini, rilevati, stradelli di servizio, etc.

Per le nuove infrastrutture di progetto le distanze sono fissate dalle tavole dei Piano.

Al di fuori dei centri abitati e dei nuovi insediamenti previsti dal P.R.G. agli effetti deii'applicazione delle presenti norme, le strade, in rapporto alla foro natura e alle loro caratteristiche e le relative distanze,

vengono,così distinte secondo quanto disposto dal D.M. I' aprile 1968 di applicazione della legge 6 agosto 1967 n. 765:

A) Autostrade: autostrade di qualunque tipo (legge 7 febbraio 1961,n. 59, art. 4)-, raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade ed aste di accesso fra le autostrade e la rete viaria della zona (legge 19 ottobre 1965, n. 1197 e legge 24 luglio 1961, n. 729, art. 9): distanza minima ml. 60.

B) Strade di grande comunicazione o di traffico elevato Strade statali comprendenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956, n. 371, allegato i); strade statali di grande comunicazione (legge 24 luglio 1961, n. 729, art. 14); raccordi autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce (in applicazione della legge 26 giugno 1965,

n. 717, art. 7): distanza minima ml. 40.

C) Strade di media importanza: strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50: distanza minima ml. 30.

D) Strade di interesse locale: strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente: distanza minima ml. 20.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate e fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

Distanze in corrispondenza di incroci

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dalla area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia eguale al doppio delle distanze stabilite nei precedenti commi afferenti alle rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Resta fermo quanto prescritto per gli incroci relativi alle strade costituenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956, n. 371, allegato 2).

Nell'ambito dei nuovi insediamenti corrispondenti alle zone omogenee C, D, E, F, le distanze minime dei fabbricati dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici), saranno così stabilite:

- Strade con larghezza inferiore a ml. 7 = ml. 5
- Strade con larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15 = ml. 7,5
- Strade con larghezza superiore a *ml.* 15 = ml. 10.

Distanze da acquedotti, elettrodotti, metanodotti, oleodotti etc.

Salve le eventuali maggiori distanze stabilite dalle norme specifiche di difesa, sarà prescritta una distanza minima di ogni nuovo manufatto pari a ml. 8 per parte rispetto all'asse della conduttura.

ART. 34 - NORME TRANSITORIE:

SOPPRESSO.

ART. 35 - DEROGHE

In conformità di quanto stabilito daii'art. 16 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357, potrà esercitare i poteri di deroga limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.