



REGIONE LAZIO



COMUNE DI ROCCA DI PAPA



PROVINCIA DI ROMA

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

(B.U.G.C.)

di cui alla L.R. 38/99 e s.m.i.

Responsabile Ufficio Urbanistica
Arch. Paolo Terribili

Responsabile Ufficio Urbanistica
Geom. Rocco Di Filippo

Responsabile Settore Urbanistico
Arch. Roberto Fiorelli

Coordinatore Ufficio di Piano:
Arch. Marco Putano

Consulente Tecnico:
Arch. Mario Busca

Ufficio di Piano
Struttura Tecnico Urbanistica:
Arch. Patrizia Calcagni
Arch. Farina Silvia

Struttura Amministrativa:
Dott.ssa. Annalisa Gentilini
Perito Industriale Ettore Troia
Rag. Gianni Gatta
Geom. Corrado Florenzani

COMUNE DI ROCCA DI PAPA
PROV. DI ROMA

Per copia conforme all'originale

LI 29 GEN. 2010

Allegato alla Delibera di
G.M./C.C. n° 27 del 28/06/09

IL RESPONSABILE AREA TECNICA
SETTORE URBANISTICA
Geom. Rocco Di Filippo

Consulenti esterni:

P.S.S.T.
Università degli Studi di Roma Tre
Dip. di Scienze Aziendali Econ. Giuridiche
Prof. Tiziano Onesti
Dott. V. Brusaporci, B. Barbagallo, E. Biondi
G. Gioacchino, E. Urilli

Analisi Ambientale A 21:
Arch. A. Fortuzzi, F. Mecarelli, T. Todorovic

Geologo:
Soc. Geox s.a.s. Dott. Massimo Moroni

Usi Civici:
Arch. Cosimo Pica

Agronomo
Dott. Franco De Angelis

Archeologo:
Dott. Anna Misiani
Dott. A. D'Alessio, M. Di Lieto, M. Maiuro

Oggetto : **NORME PER LA GESTIONE E
L'ATTUAZIONE DEL PIANO**

**IL SINDACO
(dott. PASQUALE BOCCIA)**



ALLEGATO TECNICO DI OSSERVAZIONE PER
LA MODIFICA E L'AGGIORNAMENTO DELLE NTA
INDICE

NORME PER LA GESTIONE E L'ATTUAZIONE DEL PIANO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	5
PARTE I - PRINCIPI ISPIRATORI ED ELABORATI DEL PIANO	5
Art. 1 <i>Linee di indirizzo per il governo del territorio</i>	<i>5</i>
Art. 2 <i>Obiettivi generali del Piano.....</i>	<i>5</i>
Art. 3 <i>Dimensionamento del Piano.....</i>	<i>6</i>
Art. 4 <i>Forma del Piano.....</i>	<i>6</i>
PARTE II - DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONI.....	7
Art. 5 <i>Indicatori ambientali</i>	<i>7</i>
Art. 6 <i>Parametri urbanistici</i>	<i>7</i>
Art. 7 <i>Grandezze edilizie.....</i>	<i>11</i>
Art. 8 <i>Indici di piantumazione.....</i>	<i>15</i>
Art. 9 <i>Classificazione delle destinazioni d'uso.....</i>	<i>15</i>
Art. 10 <i>Standard urbanistici.....</i>	<i>18</i>
Art. 11 <i>Parcheggi pubblici e pertinenziali</i>	<i>18</i>
Art. 12 <i>Categorie di intervento a carattere urbanistico e edilizio.....</i>	<i>20</i>
Art. 13 <i>Categorie di intervento a carattere ambientale, ecologico e paesistico</i>	<i>26</i>
TITOLO II - DISPOSIZIONI STRUTTURALI	29
PARTE I ASSETTO DEL TERRITORIO.....	29
Art. 14 <i>Ambiti, sistemi e reti</i>	<i>29</i>
Art. 15 <i>Modalità di intervento.....</i>	<i>29</i>
PARTE II IL TERRITORIO APERTO	29
CAPO 1° AMBITI TERRITORIALI CON VALENZA AGRICOLA DI PREGIO	29
Art. 16 <i>Norme generali.....</i>	<i>29</i>
Art. 17 <i>Disciplina degli usi del suolo e degli impianti ammessi.....</i>	<i>31</i>
Art. 18 <i>Disciplina della nuova edificazione</i>	<i>32</i>
Art. 19 <i>Disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente</i>	<i>33</i>
Art. 20 <i>Attività culturali e turismo giornaliero</i>	<i>33</i>
CAPO 2° AMBITI TERRITORIALI CON VALENZA AGRICOLA COMPROMESSA	34
Art. 21 <i>Norme generali.....</i>	<i>34</i>
Art. 22 <i>Disciplina degli usi del suolo e degli impianti ammessi.....</i>	<i>35</i>
Art. 23 <i>Disciplina della nuova edificazione</i>	<i>36</i>
Art. 24 <i>Disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente</i>	<i>36</i>
CAPO 3°	



Ambiti territoriali con valenza rurale di pregio	37
Art. 25 Norme generali	37
Art. 26 Disciplina degli usi del suolo.....	37
Art. 27 Disciplina della nuova edificazione	38
Art. 28 Disciplina dell'edificazione esistente	38
CAPO 4° AMBITI TERRITORIALI CON CARATTERE RURALE COMPROMESSO.....	39
Art. 29 Norme generali	39
Art. 30 Disciplina per le nuove edificazioni	39
Art. 31 Disciplina <i>per interventi sul patrimonio edilizio dell'edificazione esistente</i>	40
CAPO 5° AMBITI TERRITORIALI DI RILEVANZA ECOLOGICA	40
Art. 32 Aree boscate	40
Art. 33 Aree naturali protette nazionali e regionali	41
PARTE III IL TERRITORIO URBANIZZATO	41
CAPO 1° SISTEMA INSEDIATIVO	41
Art. 34 Componenti del sistema insediativo	41
LA CITTÀ STORICA	41
Art. 35 Definizione e obiettivi.....	41
Art. 36 La Città di impianto	42
Art. 37 Tessuti urbani di pregio storico e architettonico	42
Art. 38 Aree e beni di interesse storico e archeologico	43
LA CITTÀ CONTEMPORANEA	43
Art. 39 Definizione e obiettivi.....	43
Art. 40 Tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali	44
Art. 41 Tessuti urbani esclusivamente residenziali.....	44
Art. 42 Disciplina degli interventi ammissibili	45
LA CITTÀ DA COMPLETARE	46
Art. 43 Definizione, obiettivi e ambiti	46
Art. 44 Ambiti urbani da ristrutturare	47
Art. 45 Ambiti urbani da riqualificare.....	47
Art. 46 Ambiti urbani (<i>ex abusivi</i>) da recuperare	48
Art. 46 bis <i>Attività consentite in assenza di PUOC</i>	48
Art. 47 Ambiti urbani a pianificazione particolareggiata definita	49
AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	49
Art. 48 Ambiti e obiettivi	49
Art. 49 Ambiti di trasformazione nel territorio urbanizzato	50
Art. 50 Ambiti di trasformazione nel territorio aperto	50
CAPO 2° SISTEMA DELLA MOBILITÀ	50
Art. 51 Infrastrutture stradali	50
Art. 52 Classificazione delle infrastrutture stradali	51
Art. 53 Percorsi pedonali e ciclabili	51
CAPO 3° SISTEMA DEI SERVIZI.....	51
SERVIZI PUBBLICI	51
Art. 54 Norme generali	51
Art. 55 Servizi pubblici di livello urbano.....	52



Art. 56 Attrezzature di interesse comune.....	53
Art. 57 Verde pubblico.....	53
Art. 58 Attrezzature per lo sport e il tempo libero.....	54
Art. 59 Servizi pubblici di livello territoriale.....	54
SERVIZI PRIVATI.....	55
Art. 60 Servizi privati.....	55
Art. 60 bis Attività produttive artigianali.....	56
Art. 61 Verde privato attrezzato.....	56
Art. 62 Aree per lo sport equestre.....	57
CAPO 4° RETI E INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE.....	57
Art. 63 Reti e infrastrutture energetiche.....	57
Art. 64 Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico integrato.....	58
Art. 65 Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti.....	59
Art. 66 Reti e impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile.....	59
TITOLO III - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE.....	61
PARTE I STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.U.G.C.....	61
CAPO 1° PIANO URBANISTICO OPERATIVO COMUNALE.....	61
Art. 67 Ambiti da sottoporre alla redazione del PUOC.....	61
Art. 68 Tipi di PUOC.....	61
Art. 69 Termini per l'adozione del PUOC.....	61
Art. 70 Formazione e modalità di adozione del PUOC.....	62
Art. 71 Attuazione del PUOC.....	63
Art. 72 Contenuti generali del PUOC.....	63
Art. 73 Interventi ammissibili nel Territorio Urbanizzato non assoggettato alla redazione del PUOC.....	64
CAPO 2° CONTENUTI SPECIFICI DEI P.U.O.C.....	65
Art. 74 Schede progetto.....	65
PARTE II STRUMENTI E MODALITÀ DI GESTIONE DEL P.U.G.C.....	71
CAPO 1° RAPPORTO SULLO STATO DEL TERRITORIO.....	71
Art. 75 Finalità e contenuti.....	71
Art. 76 Modalità di redazione.....	71
CAPO 2° PROGRAMMA DI GESTIONE URBANA (P.G.U.).....	71
Art. 77 Ambito di applicazione.....	71
Art. 78 Formazione ed attuazione del P.G.U.....	72
PARTE III PARTECIPAZIONE E COMUNICAZIONE.....	72
Art. 79 Modalità di partecipazione pubblica.....	72
Art. 80 Forme e strumenti per la comunicazione.....	72
TITOLO IV DISPOSIZIONI SPECIALI.....	73
PARTE I LA PEREQUAZIONE.....	73
Art. 81 Definizione.....	73
Art. 82 Trasferimento dei diritti edificatori (TDE).....	73
Art. 83 Criteri di perequazione.....	74



PARTE II LA BIOEDILIZIA	75
<i>Art. 84 Indirizzi</i>	<i>75</i>
<i>Art. 85 Incentivi.....</i>	<i>75</i>
TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI.....	78
<i>Art. 86 Zone territoriali omogenee</i>	<i>78</i>
<i>Art. 87 Altezza convenzionale e altezza reale</i>	<i>78</i>
<i>Art. 88 Norma transitoria.....</i>	<i>78</i>
<i>Art. 89 Norma di rinvio.....</i>	<i>79</i>



NORME PER LA GESTIONE E L'ATTUAZIONE DEL PIANO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

PARTE I - *Principi ispiratori ed elaborati del Piano*

Art. 1 Linee di indirizzo per il governo del territorio

1. Le linee di indirizzo per il governo del territorio prefissate dal Piano Urbanistico Generale Comunale (P.U.G.C.), illustrati nella Relazione Generale, in sintesi sono:
 - A. Valorizzare il patrimonio naturalistico e le relative attività connesse favorendo l'uso agricolo, turistico e culturale del bosco e delle aree agricole di pregio;
 - B. Riconnettere e riqualificare il tessuto insediativo attraverso progetti di reimpianto, o di nuovo impianto o di recupero urbanistico o di rinnovo funzionale, della struttura urbana o di sue parti;
 - C. Realizzare un sistema di servizi coerente con le varie tipologie di forme urbane;
 - D. Valorizzare le attrezzature di rango territoriale attraverso progetti speciali per il potenziamento delle strutture necessarie allo svolgimento delle attività.
2. Il Piano Urbanistico Generale Comunale (P.U.G.C.) rende partecipate e comunicate le fasi di gestione e di attuazione secondo le modalità previste nel Titolo III delle presenti Norme.

Art. 2 Obiettivi generali del Piano

1. Gli obiettivi del Piano Urbanistico Generale Comunale (P.U.G.C.), illustrati nella Relazione Generale, in sintesi sono:
 - A. la tutela e la valorizzazione del patrimonio naturalistico e delle aree di particolare valore ecologico;
 - B. il potenziamento e la qualificazione del sistema dei servizi alle persone e alle imprese e delle reti infrastrutturali, in particolare quelle volte a favorire l'innovazione tecnologica in particolare nel settore energetico e nella gestione del ciclo dei rifiuti;
 - C. il recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzato al miglioramento del paesaggio urbano, della qualità urbana e architettonica e delle prestazioni energetiche degli edifici pubblici e privati.
2. Al fine di conseguire gli obiettivi di cui al comma 1, il P.U.G.C. si prefigge di:
 - A. non urbanizzare ulteriore suolo;
 - B. preservare integralmente:
 - le aree boscate;
 - le aree di particolare interesse naturale;
 - le aree agricole di pregio e a carattere rurale compromesso;
 - le aree con particolare valore paesistico;
 - C. consolidare e completare i tessuti insediativi attraverso interventi finalizzati:
 - alla riqualificazione del patrimonio edilizio;
 - alla valorizzazione al patrimonio di pregio storico -archeologico;
 - al potenziamento alla realizzazione delle attrezzature urbane e territoriali;
 - D. ridurre l'impronta ecologica relativa alle nuove trasformazioni fisiche e funzionali del territorio.



Art. 3 Dimensionamento del Piano

1. Il presente P.U.G.C. è dimensionato sulla base del residuo di diritti edificatori del vecchio P.R.G. dettagliatamente illustrato nella Relazione Generale nonché dall'esercizio dei diritti edificatori acquisiti tramite l'approvazione dei piani particolareggiati, o altri strumenti attuativi, in vigore alla data di adozione di codesto P.U.G.C., dei piani di recupero urbanistico ai sensi della L.R. 28/80 e dall'esercizio dei diritti edificatori in conformità con il vecchio P.R.G. e non in contrasto con quanto prescritto dalle presenti Norme.

2. Il P.U.G.C. prevede di utilizzare parte del residuo dei diritti edificatori del vecchio P.R.G. per insediare circa 1.000 abitanti durante i prossimi 7 - 10 anni attraverso le disposizioni contenute nei P.U.O.C. di cui al Titolo III delle presenti Norme ed in stretta osservanza di quanto prescritto ai precedenti articoli 1 e 2. La rimanente parte del residuo dei diritti edificatori del vecchio P.R.G. sarà destinato alla realizzazione e al potenziamento di servizi pubblici e di pubblico interesse così come dettagliatamente illustrato nella Relazione Generale.

Art. 4 Forma del Piano

1. Costituiscono elaborati di analisi le seguenti Tavole in scala 1/10000:

A/TEC/1. Inquadramento Territoriale;

A/TEC/2. Principali caratteri geomorfologici del territorio ;

A/TEC/3. Zone in via di dissesto idrogeologico;

A/TEC/4. Zone sottoposte a Vincolo idrogeologico ed ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 490/99;

A/TEC/5. Inquadramento delle previsioni di P.U.G.C. sugli elaborati grafici del Piano Territoriale Paesistico;

A/TEC/6. Inquadramento delle previsioni di P.U.G.C. con strumenti di pianificazione sovraordinati;

A/TEC/7. Aerofotogrammetria di confronto su Cartografia regionale;

A/TEC/8. Copertura del suolo;

A/TEC/9. Aree ed immobili di proprietà comunale e demaniale;

A/TEC/10. Aree di particolare importanza naturalistica;

A/TEC/11. Relazione tra territorio, rete infrastrutturale e la struttura insediativa;

A/TEC/12. Carta Agropedologica;

A/TEC/13. Individuazione delle zone territoriali omogenee;

A/TEC/14. Attrezzature sociali, infrastrutture e spazi pubblici e di uso pubblico esistenti con dotazione per abitante;

A/TEC/15. Elementi che appaiono suscettibili di essere salvaguardati;

A/TEC/16. Individuazione dei nuclei abusivi e rilevamento degli edifici abusivamente sorti;

A/TEC/17. Planimetria del territorio comunale con indicazione dello stato di fatto esistente;



A/TEC/18. Planimetria con indicazione della rete stradale e degli altri sistemi di comunicazione ~~relazione~~.

2. Costituiscono elaborati di progetto con valenza prescrittiva:

- Relazione generale (inclusiva dell'elaborato P/TEC/5 di cui alla Circolare Dipartimentale 11302 del 25/09/2000);
- Norme per la gestione e l'attuazione del Piano (inclusiva dell'elaborato P/TEC/6 di cui alla Circolare Dipartimentale 11302 del 25/09/2000);
- Relazione illustrativa le disposizioni strutturali e programmatiche (inclusiva degli elaborati P/TEC/7 e P/TEC/9 di cui alla Circolare Dipartimentale 11302 del 25/09/2000);
- Tavola 1. Disposizioni strutturali - Cardini dell'assetto territoriale;
- Tavola 2. Disposizioni strutturali - Ambiti urbani e territoriali (inclusiva degli elaborati P/TEC/1, P/TEC/2 e P/TEC/3 di cui alla Circolare Dipartimentale 11302 del 25/09/2000);
- Tavola 3. Disposizioni programmatiche - Ambiti soggetti alla redazione del P.U.O.C. (inclusiva dell'elaborato P/TEC/8 di cui alla Circolare Dipartimentale 11302 del 25/09/2000).

3. Costituiscono elaborati con valenza indicativa le Linee di Indirizzo per la redazione dei P.U.O.C. - Schede Progetto del Piano Strategico Sviluppo Territoriale.

PARTE II - Definizioni e classificazioni

Art. 5 Indicatori ambientali

1. Nella redazione dei P.U.O.C. di cui al Titolo III e in relazione a quanto disposto nei successivi articoli 11 e 12 dovranno sempre essere analizzati e definiti i seguenti indicatori ambientali:

Impronta ecologica IE: area totale degli ecosistemi richiesta per produrre le risorse consumate dalla comunità locale e per assimilare i rifiuti che la comunità locale produce.

Livello del rumore: livello di rumore espresso in dB delle sorgenti sonore prese in esame.

Erosione e perdita del suolo: quantità di superficie di suolo che ha subito modifiche a seguito del processo di antropizzazione del territorio.

Vitalità degli ecosistemi forestali: natura e dinamiche della flora e della fauna presente sul territorio.

Art. 6 Parametri urbanistici

1. ~~Superficie territoriale ST: misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante strumento urbanistico esecutivo, comunque denominato; essa comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche o ad uso pubblico. Alla superficie territoriale si applica l'Indice di edificabilità territoriale ET.~~
Per superficie territoriale si intende l'estensione, misurata in mq, di una porzione omogenea di territorio, normalmente definito *Ambito*, individuata dal PRG o dal PUGC (Piano urbanistico generale comunale) come zona destinata all'edificazione mediante attuazione indiretta, assoggettata pertanto, a progettazione urbanistica particolareggiata o di secondo livello (P.U.O.C., P.L. ecc.).



Al suo interno dovranno essere individuate tutte le superfici da utilizzare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché quelle per l'edificazione delle opere pubbliche previste dal piano in quella specifica zona.

La superficie territoriale va misurata al netto delle aree già destinate dal P.R.G., ovvero dal P.U.G.C., alla viabilità principale (strade comunali, provinciali e statali, esistenti o di previsione) ai parcheggi o piazze di interesse urbano, nonché ad altre opere di urbanizzazione di rilevanza comunale.

Alla superficie territoriale si applica l'Indice di edificabilità territoriale (ET).

~~2. Superficie fondiaria SF: misura in mq la superficie dell'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire alla costruzione. La Superficie fondiaria non può essere inferiore alla dimensione minima stabilita dal P.U.G.C.. Alla SF si applica l'Indice di edificabilità fondiaria EF.~~

Per superficie fondiaria si intende l'estensione, misurata in mq, di quella parte di area edificabile, residua, che risulterà dalla superficie territoriale (Ambito) decurtata delle superfici necessarie alla realizzazione della viabilità interna e delle opere di urbanizzazione di pertinenza dell'Ambito (o comprensorio) oggetto di pianificazione particolareggiata.

Essa non può mai essere inferiore al doppio della superficie minima di intervento (Sm) o lotto minimo, così come individuata dagli strumenti urbanistici per i singoli Ambiti di pianificazione.

Alla superficie fondiaria si applica l'indice di edificabilità fondiaria (EF).

2-bis Superficie minima di intervento (o lotto minimo)

Per superficie minima (o lotto minimo) di intervento si intende l'area minima, misurata in mq, richiesta dal PRG (o PUGC) per poter attuare un intervento edilizio minimo diretto (IEmd).

2-ter Intervento edilizio minimo diretto (IEmd)

Per intervento edilizio minimo diretto si intende la realizzazione (anche in tempi diversi) di un unico organismo edilizio (o corpo di fabbrica), anche se, caratterizzato da più unità immobiliari, capace di assorbire l'intera potenzialità edificatoria della relativa superficie minima di intervento e configurata, dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

2- quater Indice di edificabilità territoriale (ET)

Esprime la superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (ST). Il rapporto è espresso in mq/mq.

2- quinquies Indice di edificabilità fondiaria (EF)

Esprime la superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (SF). Il rapporto è espresso in mq/mq.



2- sexies *Superficie utile lorda (SUL)*

E' la superficie, misurata in mq, di cui si tiene conto per il rilascio del permesso di costruire ed è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra delimitate dal perimetro esterno delle murature.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda:

- vani corsa degli ascensori (anche interni ad una singola unità immobiliare) fino ad una superficie massima di mq 2.25 (mt 1.50x1.50) e vani scala fino ad una larghezza max. delle rampe di mt. 1.20 se a servizio di più unità immobiliari, di mt. 0.80 se a servizio di una sola unità immobiliare o, comunque all'interno della stessa. Le dimensioni delle rampe delle scale possono essere aumentate di cm. 30 – finalizzati alla realizzazione di un servoscala- nel caso in cui non venga realizzato il vano ascensore. La superficie a piano terra di tali spazi è esclusa dal computo della SUL nella misura non eccedente l'estensione della proiezione verticale del massimo ingombro della stessa nei piani sovrastanti.
- androni di ingresso, per edifici con più unità immobiliari, nella misura non superiore al 15% della superficie coperta (Sq) dell'edificio di pertinenza;
- locali o volumi tecnici, purché non suscettibili di diversa utilizzazione e comunque con altezza max inferiore a mt. 2,20;
- spazi non interamente chiusi (ovvero con pareti chiuse max 50%) anche se coperti, quali logge balconi, terrazzi, altane, porticati nei limiti del 25% della superficie lorda dell'unità residenziale di pertinenza;
- locali interrati purché, non eccedenti la superficie coperta dell'immobile di pertinenza e, comunque, non emergenti oltre mt. 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, purché non destinati alla residenza o ad attività terziarie o produttive in genere;
- intercapedini per una larghezza massima complessiva di mt 1.20;
- parcheggi di pertinenza della residenza, interrati o fuori terra se coperti ma non chiusi lateralmente, e comunque in misura non eccedente il 25% dello standard minimo valutato in 0,32 mq ogni mq. di superficie lorda di unità residenziale di pertinenza.;
- locali sottotetto purché di altezza media inferiore a mt. 1,4 e di altezza massima inferiore a mt. 2,20. Nel caso in cui il P.R.G. (o P.U.G.C.) preveda per le singole zone altezze superiori ai mt. 3.20, o a suoi multipli, e sempre che i locali sottotetto non abbiano destinazione residenziale ma semplicemente di accessorio, si farà riferimento a tale maggiore altezza per l'individuazione della linea di gronda. La pendenza della falda di copertura non potrà, in ogni caso superare il 35%, mentre l'altezza massima del sottotetto potrà essere aumentata della maggiore altezza che si avrà come differenza tra quella fissata dal P.R.G. (o P.U.G.C.) per le singole altezze e i mt. 3,20 (o il suo multiplo immediatamente inferiore a tale altezza).
- Nella realizzazione dei sottotetti dovranno, inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:



a - le aperture nel tetto non dovranno essere in numero superiore ad una per ciascuna falda, ripetibile nel caso di edifici plurifamiliari a schiera o in linea, nel caso di sottotetti frazionati in edifici condominiali e, comunque, nel caso in cui la falda del tetto abbia un fronte di imposta superiore a ml. 8,00.

b - nel caso di aperture complanari alla falda, la superficie finestrata complessiva non dovrà superare il 4% di quella della falda stessa, misurata al netto delle sporgenze delle murature verticali.

c - la superficie delle aperture finestrate inserite in abbaini o, comunque, nei muri verticali del sottotetto (timpani, accessi a terrazzi ecc.) non dovrà superare il 3% di quella relativa agli ambienti calpestabili del sottotetto stesso.

- ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i cm. 30 di spessore.

3. *Superficie coperta SC*: ~~misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi e chiostrine.~~

E' la superficie, misurata in mq, data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei muri perimetrali fuori terra, compresi i volumi aggettanti chiusi, i cavedi e le chiostrine.

4. *Superficie permeabile SP*: ~~misura in percentuale la quota di Superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni del P.U.G.C. e degli altri strumenti urbanistici vigenti. Tali devono essere sempre i distacchi minimi (come definiti al successivo articolo 7 punto 6) dai confini di proprietà.~~

È data dalla porzione di superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo dalle acque, secondo le prescrizioni del P.U.G.C. o degli altri strumenti urbanistici vigenti. Impermeabile deve sempre essere mantenuta l'area costituita dai distacchi minimi dai confini di proprietà previsti per le singole zone. Nel caso di realizzazione di viabilità di servizio il piano carrabile sarà realizzato con tipologie che ne garantiscano, comunque, la permeabilità.

4 - bis *Indice di copertura (IC)*

Esprime in metri quadrati il rapporto percentuale tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF) di pertinenza, o comunque impegnata ai fini dell'ammissibilità della superficie utile lorda (SUL) della costruzione stessa.

4 - ter *Indice di permeabilità (IP)*

Esprime in metri quadrati il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile (SP) e la superficie fondiaria (SF).

5. *Capacità insediativa CI*: ~~è data dal rapporto tra Superficie utile lorda, come definita nel successivo articolo, e la misura di 40 mq (per residenza) più 10 mq (per servizi~~



~~strettamente connessi alla residenza), ed esprime il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici.~~

~~È data dal rapporto tra la superficie utile lorda realizzabile per ogni ettaro di superficie fondiaria ed il parametro fisso di 25 mq./ab.~~

~~Essa esprime, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici, il numero di abitanti insediabili convenzionalmente.~~

~~6. Carico urbanistico CU: esprime l'impegno indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso, distinto e classificato in: basso (CU/b), medio (CU/m), alto (CU/a).~~

~~7. Densità arborea DA e arbustiva DAR: esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento.~~

~~8. 7. Isolato: costituisce l'unità base del tessuto urbano o di nuova realizzazione e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata per ogni lato da spazi pubblici o di uso pubblico o, in parte, da aree con diverse destinazioni di P.U.G.C..~~

~~9. 8. Unità edilizia: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi dal punto di vista spaziale, statico e funzionale come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.~~

~~Vedi: Intervento edilizio minimo diretto (IEmd), voce 2-ter~~

~~10. 9. Unità immobiliare: si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, con una Superficie utile lorda, come definita nel successivo articolo, non inferiore a 100 mq se destinati a residenza, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada, da altro spazio pubblico o da spazio comune situato all'interno dell'unità edilizia a cui l'unità immobiliare appartiene.~~

~~Si definisce unità immobiliare l'insieme dei vani tra loro collegati, sia ad uso abitativo che non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori, coperti o non coperti, ad esso insieme legati funzionalmente per contiguità e/o da vincolo pertinenziale, dotato di autonomia.~~

~~14. 10. Lotto intercluso: lotto delimitato su tutti i fronti da lotti edificati o da aree con destinazione pubblica. La destinazione urbanistica, ancorché non definita espressamente, sarà quella dell'ambito di appartenenza e l'edificazione, in esso, avverrà sempre per intervento edilizio diretto.~~

Art. 7 Grandezze edilizie

~~1. Superficie utile lorda (SUL): misura in mq la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. E' esclusa la superficie di:~~

~~A. vani corsa degli ascensori, vani scala, androni: la superficie di tali spazi è esclusa dal computo della SUL in misura non eccedente l'estensione della proiezione verticale del massimo ingombro della stessa nei vari piani;~~

~~B. locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura;~~



- ~~C. spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano terra nella misura del 25% della SUL;~~
- ~~D. locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, qualora destinati a funzioni accessorie (quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi) asservite alle unità edilizie o immobiliari;~~
- ~~E. parcheggi pertinenziali coperti, anche localizzati fuori terra, in misura non eccedente lo standard minimo stabilito ai sensi dell'art. 10, comma 1;~~
- ~~F. locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a m. 1,80;~~
- ~~G. ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore.~~

1. Superficie utile abitabile (Su)

E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre nonché, se interne all'unità residenziale, delle scale misurate secondo la loro proiezione orizzontale.

1 - bis Superficie non residenziale (Snr)

E' costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali connesse funzionalmente, o con vincolo di pertinenza, al singolo alloggio, o a più alloggi in caso di edificio plurifamiliare, quali: logge, balconi, cantinole, soffitte, androni d'ingresso, corpi scala e vani ascensore, porticati liberi, locali tecnici, rimesse o posti auto coperti, centrali termiche (ubicata in locali non abitabili) misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre; nonché le superfici di tutte quelle opere le quali, pur avendo una propria individualità ed autonomia, sono poste in durevole e stabile rapporto di subordinazione con altra superficie residenziale al fine di renderne più agevole e funzionale l'uso. Sono esclusi dal calcolo della Snr e quindi non computabili in essa ai fini della determinazione degli oneri concessori, le porzioni di sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a mt. 0,80, seppure non materialmente separata dalla restante porzione.

1 - ter Superficie complessiva (Sc)

E' data dalla somma della superficie utile abitabile più il 60% della superficie non residenziale ($Sc = Su + 60\% Snr$). Per gli interventi di edilizia residenziale pubblica la superficie complessiva (Sc) è data da:

$Sc = Su + 60\% (Snr + Sp)$ dove per Sp (superficie parcheggi) si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra (se coperti) ed escluse eventuali rampe di accesso, purché contenuti nei limiti del precedente punto a 4.5.

In relazione alle funzioni direzionale, produttiva, commerciale, agricola, le superfici sono classificate in superfici utili (Sn) e superfici accessorie (Sa).

1 - quater Superficie utile (Sn)

E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori terra, nonché di quelli entro terra se destinate all'esercizio dell'impresa, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia e quelli adibiti ad uffici.



1 - *quinques Superficie accessoria (Sa)*

Si intende la somma delle superfici nette non direttamente destinate all'esercizio delle imprese, ma comunque a servizio dell'attività principali quali i locali interrati che siano destinati al solo deposito merci, le tettoie, i porticati, le scale, i vani ascensore e montacarichi, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

1 - *sex Superficie totale (St)*

E' data dalla somma della superficie netta più il 60% della superficie accessoria ($St = S_n + 60\% Sa$).

~~2. Superficie utile virtuale (SUv): esprime in termini di superficie utile la consistenza edilizia di un fabbricato esistente e corrisponde al suo volume fuori terra, come definito ai sensi del comma 4, diviso per l'altezza virtuale di m. 3,20.~~

Si definisce superficie utile virtuale di un organismo edilizio quella derivante dal rapporto tra il volume fuori terra, diviso per l'altezza virtuale di mt. 3,20.

3. *Volume costruito (Vc)*: esprime in termini di volume la consistenza edilizia di un fabbricato esistente, calcolata come prodotto della SUL di ogni piano per l'altezza reale relativa.

3 - bis. *Volume utile virtuale (Vuv)*: è definito come somma dei prodotti delle superfici utili per l'altezza virtuale di mt. 3,20

3 - quater. *Volume Lordo (Vl)*: è il volume di un edificio di cui si tiene conto ai fini del rilascio del permesso di costruire. Esso è calcolato sommando i prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano come definita precedentemente per l'altezza virtuale minima interpiano di mt. 3,20.

~~4. Volume fuori terra (Vft): esprime in termini di volume la consistenza dell'ingombro di un fabbricato emergente dalla linea di terra, al netto degli spazi di cui alle lett. a), b) e c) del comma 1.~~

E' il volume complessivo, misurato vuoto per pieno, di tutte le parti costruite fuori terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

5. *Altezza degli edifici (H)*: misura la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna e la quota della linea di gronda; la quota di sistemazione esterna è stabilita nel progetto allegato al titolo abilitativo ovvero nel verbale di linee e quote; la linea di gronda è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o a terrazzo) e il piano verticale di facciata. Qualora il solaio di copertura a falde superiori la pendenza del 35%, il risultato della suddetta misurazione è incrementato di metà della differenza di quota tra linea di gronda e linea di colmo. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (quali: serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento).

~~6. Distanza dai confini (DC), dai limiti di Ambito e dalle strade pubbliche (DS): rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione degli elementi decorativi) ed il confine. Tale valutazione si applica anche ai piani interrati, nel~~



~~caso in cui sia stabilita, per questi, una distanza minima ai sensi delle presenti disposizioni.~~

~~E' la distanza minima che intercorre tra il fabbricato ed il confine delle aree di proprietà diverse, o il confine di specifici Ambiti territoriali o il confine delle varie sedi di strade pubbliche. Essa deve essere sempre pari alla metà dell'altezza massima consentita per ogni singola zona edificabile ed in ogni caso non può essere inferiore a mt. 5,00.~~

~~Non soggiace alla presente disposizione il caso di frazionamenti di terreno successivi all'edificazione dai quali possano derivare distanze inferiori.~~

~~Il limite relativo alle distanze dai confini di proprietà diverse, purché si tratti di aree appartenenti allo stesso Ambito territoriale, può essere derogato, oltre che in sede di formazione di strumenti urbanistici attuativi, anche per accordo tra le parti, sempre che tra questi intercorra idoneo atto scritto con il quale, in forma valida ed efficace anche nei confronti di eventuali successivi aventi causa, si garantirà, tra i fabbricati da realizzare nei rispettivi fondi, il rispetto del distacco minimo di cui al successivo punto.~~

~~Detti limiti potranno essere derogati in caso di demolizione e successiva ricostruzione nella stessa area di sedime o in caso di sopraelevazioni per il raggiungimento delle altezze previste da strumenti urbanistici vigenti.~~

~~7. Distanza degli edifici dalle strade (DS): rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con degli elementi decorativi) ed il confine stradale prospiciente.~~

~~8. Distanza fuori terra tra edifici (DE): rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra il muro esterno perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione degli elementi decorativi), ed il muro perimetrale di un edificio prospiciente definito come quello che traslato secondo i propri assi sovrappone all'edificio di riferimento.~~

~~E' la lunghezza minima che intercorre tra edifici prospicienti, ovvero tra edifici le cui pareti si fronteggino almeno in parte, talché facendole avanzare in senso ortogonale alle fronti stesse, esse si sovrappongono almeno in un punto.~~

~~La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano.~~

~~Nel caso in cui il fronte di uno dei due edifici prospicienti si estenda oltre la proiezione dell'altro la distanza minima di mt. 10 dovrà essere mantenuta per ogni punto dell'intera facciata.~~

~~Tale limite va calcolato anche quando una sola delle due pareti prospicienti sia finestrata, qualora dette pareti si fronteggino per più di mt. 12,00.~~

~~Sono esclusi dalla misurazione del distacco gli edifici con pareti non finestrate o con una sola parete finestrata o che non si fronteggino, ma dovrà in ogni caso essere garantito un distacco minimo di mt. 5,00.~~

~~Tale ultimo limite di distacco tra edifici va mantenuto anche per distanze radiali tra spigolo e spigolo.~~



Art. 8 Indici di piantumazione

~~1. *Indice di edificabilità territoriale ET*: rappresenta la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale ST. Il rapporto è espresso in mq/mq.~~

~~2. *Indice di edificabilità fondiaria EF*: rappresenta la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria SF. Il rapporto è espresso in mq/mq.~~

~~3. *Indice di copertura IC*: esprime in mq il rapporto percentuale tra la Superficie coperta SC e la Superficie fondiaria SF, di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della Superficie utile lorda SUL della costruzione stessa.~~

~~4. *Indice di permeabilità IP*: esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile SP e la Superficie territoriale ST o fondiaria SF, come specificato dalle presenti norme tecniche.~~

1. *Densità arborea (DA)*: Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) da mettere a dimora nelle singole zone, per ogni ettaro di terreno edificabile. con eventuale specificazione delle essenze.

2. *Densità arbustiva (DAR)*: Indica il numero di arbusti (n/ha) da mettere a dimora nelle singole zone, per ogni ettaro di terreno edificabile. con eventuale specificazione delle essenze.

Art. 9 Classificazione delle destinazioni d'uso

~~1. Le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme — con esclusione delle destinazioni infrastrutture tecnologiche e impianti di cui ai Capi 2° e 4°, Parte III, Titolo II — sono articolate in otto funzioni:~~

- ~~A. abitative,~~
- ~~B. commerciali,~~
- ~~C. servizi,~~
- ~~D. servizi pubblici,~~
- ~~E. turistico ricettive,~~
- ~~F. produttive,~~
- ~~G. agricole,~~
- ~~H. parcheggi non pertinenziali.~~

Indica l'uso cui può essere destinato ogni singolo immobile. Le singole destinazioni ed il complesso degli usi e delle funzioni ammesse per gli edifici da realizzare o esistenti nelle singole zone sono stabilite, dallo strumento urbanistico.

Nell'ambito delle singole zone potranno consentirsi anche particolari funzioni o usi non specificatamente contemplate nelle norme dei singoli strumenti urbanistici, siano essi generali o attuativi, purché concretamente riconducibili, per categoria a quelle consentite o in uso e non in contrasto, per motivi igienici e/o ambientali con il tipo di edificazione prevista per la specifica zona.



Le categorie cui fare riferimento ai fini della mutazioni d'uso di cui al presente articolo sono:

- I. ABITATIVE: abitazioni singole, abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi).
- J. SERVIZI PRIVATI ALLA PERSONA:
- b.1- Commerciali: piccole strutture di vendita (fino a 200 mq.), medie strutture di vendita (fino a 1200), grandi strutture di vendita (oltre a 1200 mq.)
- b.2 - Servizi: *pubblici esercizi* (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere); *servizi alle persone* (agenzie e uffici privati amministrativi, sociali, assistenziali; centri privati sanitari; centri e scuole private d'istruzione anche di livello universitario, centri culturali; fitness, sportelli bancari e finanziari); *direzionale privato* (uffici e studi professionali, servizi alle imprese); *artigianato di servizio* (per attività di sarto, orafo, calzolaio, parrucchiere, barbiere, corniciaio, restauratore di mobili ecc.) e *studi d'artista; attrezzature private collettive* (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali) e *per le discoteche*.
- b.3 - *strutture alberghiere* (alberghi, pensioni, motels, ostelli, residence, residence per anziani e strutture similari) *altre attrezzature turistico-ricettive* (villaggi turistici, campeggi, attrezzature ricreative all'aperto in genere).
- K. PRODUTTIVE: *artigianato produttivo, industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini, logistica*.
- L. AGRICOLA: *attrezzature funzionali alla attività ed alla produzione agricola ed alla zootecnia, impianti produttivi agroalimentari*
- M. PARCHEGGI PRIVATI NON PERTINENZIALI: *autorimesse, autosilo* .
- N. SERVIZI PUBBLICI : *servizi alla persona* (sedi di uffici ed enti pubblici di carattere amministrativo, sociale, assistenziale, sanitario, istruzione anche di livello universitario), *attrezzature collettive* (per lo sport, spettacolo, cultura, ricreative, congressuali), *giardini e parcheggi pubblici*

Un uso diverso dell'immobile, nell'ambito di edifici esistenti, e salvo che non si tratti di immobili sottoposti a particolari vincoli di tutela architettonica o archeologica, sarà sempre possibile nell'ambito della stessa categoria, purché la nuova destinazione risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche, strutturali e distributive degli edifici ad esso interessati nonché con le destinazioni o anche per categorie diverse se contemplate nell'ambito urbanistico di appartenenza.

La destinazione d'uso di immobili già esistenti è attestata da:

- permesso di costruire (o comunque da atto autorizzatorio) rilasciato dal Comune ed in forza del quale è stato realizzato o variato l'immobile stesso;
- da certificato storico catastale per le costruzioni anteriori all'anno 1967 e per le quali non risulti alcun diverso titolo abilitativo;
- da documentazione posseduta dal proprietario, ovvero da atto notorio, che ne attesti il tipo di uso negli ultimi 10 anni;



COMUNE DI ROCCA DI PAPA
Norme di Attuazione del P.U.G.C.

Sulla base di tali funzioni e del Carico urbanistico (CU) di cui all'art. 5, comma 6, le destinazioni d'uso sono così classificate:

Destinazione d'uso	Tipologia	CU
Abitative	abitazioni singole o fino a quattro unità immobiliari	CU/basso
Abitative	abitazioni oltre quattro unità immobiliari o collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, centri per anziani, residence)	CU/medio
Commerciali	piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq) *	CU/basso
Commerciali	medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 1.000 mq) - (CU/m) *	CU/medio
Commerciali	grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 1.000 mq) *	CU/alto
Servizi	pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere) servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, sportelli bancari; agenzie di servizio alle persone) - (con SUL fino a 60 150 mq)	CU/basso
Servizi	pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere) servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, sportelli bancari; agenzie di servizio alle persone)- (con SUL oltre 60 150 mq)	CU/medio
Servizi	direzionale privato (uffici e studi professionali), artigianato di servizio	CU/medio
Servizi	attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose) - (con SUL fino a 500 mq)	CU/medio
Servizi	attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose) - (con SUL oltre 500 mq)	CU/alto
Servizi pubblici	sedi della pubblica amministrazione, sedi istituzionali e rappresentative, sedi e attrezzature universitarie	CU/medio
Servizi pubblici	servizi pubblici (sociali, sanitari, assistenziali, istruzione)	CU/alto
Turistico-ricettive	strutture alberghiere (alberghi, pensioni, hotel, ostelli, strutture similari per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni di esercizio) - (fino a 10 posti letto)	CU/basso
	strutture alberghiere (alberghi, pensioni, hotel, ostelli, strutture similari per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni di esercizio) - (da 11 a 59 posti letto)	CU/medio
	strutture alberghiere (alberghi, pensioni, hotel, ostelli, strutture similari) - (oltre 60 posti letto)	CU/alto
Produttive	Artigianato produttivo, Industria, Commercio all'ingrosso, Depositi e magazzini	CU/alto
Agricole	Abitazioni agricole, Agriturismo, Attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia, Impianti produttivi agro-alimentari	CU/basso
Parcheggi non pertinenti	autorimesse	CU nullo

* le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenti, anche localizzati in locali autonomi non contigui



2. Le destinazioni d'uso di cui al comma 1 sono consentite secondo i limiti e le condizioni stabiliti dalle norme delle diverse componenti del P.U.G.C., come individuate dal Titolo II. Il cambio di destinazione d'uso non è considerato tale, ai sensi delle presenti norme, solo se non comporta ~~un avanzamento nella categoria di carico urbanistico e non interessa destinazioni originarie a parcheggio~~ **una variazione di categoria.**

3. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente P.U.G.C.. La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale, la destinazione d'uso è accertata secondo le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio o da altro provvedimento comunale.

4. In assenza di normativa regionale sulle destinazioni d'uso e sui titoli abilitativi necessari per la modifica delle stesse, da formulare ai sensi dell'art. 10, comma 2, del DPR 380/2001, si stabilisce che il cambiamento di destinazione d'uso, **verso categorie diverse da quelle di origine**, è sempre soggetto a Permesso di costruire e a comunicazione all'Ufficio del Catasto. Nel caso in cui il cambio di destinazione d'uso non comporta ~~un avanzamento nella~~ **variazione di** categoria ~~di carico urbanistico e non interessa destinazioni originarie a parcheggio~~ sarà sempre possibile e potrà essere conseguito con D.I.A. e a comunicazione all'Ufficio del Catasto.

Art. 10 Standard urbanistici

1. Per le destinazioni d'uso abitative, di cui all'art. 8, comma 1, lett. a), la dotazione minima, da assumere per i nuovi insediamenti residenziali per la realizzazione di servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici, è stabilita in 25 mq per abitante, calcolati ai sensi dell'art. 5, comma 5. Fatta salva la dotazione minima per parcheggi pubblici, come stabilita ai sensi dell'art. 10, comma 1, la restante parte della dotazione complessiva è indicativamente così ripartita: 5 mq per l'istruzione (asili nido, scuole materne e suole dell'obbligo), 4 mq per aree da destinare ad attrezzature di interesse comune e a servizi pubblici, 12 mq per aree da destinare verde pubblico.

2. Per le destinazioni d'uso non abitative, di cui all'art. 8, comma 1, lett. b), c), d), e), oltre alla dotazione di parcheggi pubblici di cui all'art. 10, comma 1, devono essere riservate aree per il verde pubblico non inferiori a 4 mq/10 mq di SUL.

3. Per le destinazioni d'uso produttive, di cui all'art. 8, comma 1, lett. f), devono essere riservate aree a verde pubblico in misura non inferiore a 2 mq/10mq di SUL.

4. Negli interventi indiretti, attuati attraverso il Piano Urbanistico Operativo Comunale (P.U.O.C.) di cui al Titolo III, localizzati nella Città da Completare è fatto obbligo di realizzare almeno un asilo nido di 10 posti ogni 200 abitanti e ogni 120 addetti previsti.

Art. 11 Parcheggi pubblici e pertinenziali

1. Ai carichi urbanistici relativi alle destinazioni d'uso di cui all'art. 8, comma 1, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P1) e pubblici (P2), fatto salvo quanto diversamente stabilito nel Capo 1°, Parte III, Titolo II:



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

Destinazioni d'uso	P1 (mq/10mq SUL)	P2 (mq/10mq SUL)
Abitative	4	1 (pari a 4 mq/ab)
Commerciali	4	4
Servizi	4	4
Turistico-ricettive	6	6
Agricole	4	0

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

Destinazioni d'uso	P1 (mq/10mq SUL)	P2 (mq/10mq SUL)
Abitative	6	1,5
Commerciali	6	6
Servizi	6	6
Servizi pubblici	6	6
Turistico-ricettive	8	8
Produttive	4	4

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

Destinazioni d'uso	P1 (mq/10mq SUL)	P2 (mq/10mq SUL)
Commerciale	8	8
Servizi	8	8

2. I parcheggi pertinenziali possono essere ricavati nell'interrato e nei piani fuori terra dell'edificio ovvero nelle relative aree di pertinenza ovvero anche su aree che non facciano parte del lotto purché non distino più di m. 300 misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e dell'edificio. Salvo impedimenti di natura idro-geologica o archeologica, negli interventi di categoria NC o NIU, come definiti dal successivo art. 12, deve essere utilizzato, per il reperimento dei parcheggi pertinenziali, almeno un piano interrato di superficie corrispondente, per estensione e localizzazione, alla Superficie coperta (SC) dei fabbricati.

3. Nei casi di strutture o impianti fissi per attività all'aperto, ai fini del reperimento dei parcheggi pubblici, sono stabiliti i seguenti criteri:
per le attività produttive almeno il 10% della superficie territoriale interessata;
per le attività commerciali almeno il 50% della superficie territoriale interessata, se superiore a 2.500 mq, e almeno il 30% se inferiore a 2.500 mq;



per le attività residenziali o turistico-ricettive, un posto-auto per ogni unità minima ricettiva;

per le attività sportive, ricreative, di spettacolo, un posto-auto ogni 2 unità di capienza degli impianti, calcolata come numero massimo di praticanti e spettatori.

4. Per gli interventi diretti nella Città storica e nella Città consolidata, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali, calcolata ai sensi del comma 1, per la SUL aggiuntiva e per la SUL soggetta a cambio di destinazione d'uso. Per la SUL soggetta a cambio di destinazione d'uso, si deve considerare solo l'ulteriore fabbisogno della nuova destinazione rispetto a quella preesistente legittima.

5. Per gli interventi diretti nella Città Contemporanea, sempre nel caso di introduzione di nuove destinazioni commerciali a CU/m o di destinazioni a CU/a, ovvero nei casi di interventi di categoria RE3 e DR, come definiti dall'art. 11, deve essere assicurata l'intera dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali.

6. Per gli interventi indiretti, in sede di formazione del Piano Urbanistico Operativo Comunale (P.U.O.C.), di cui al Titolo III, deve essere assicurata l'intera dotazione minima di parcheggi pubblici e pertinenziali per la nuova SUL, la SUL aggiuntiva, per la SUL soggetta a cambio di destinazione d'uso, per la SUL soggetta a demolizione e ricostruzione.

7. I parcheggi pertinenziali e i parcheggi pubblici, con eccezione di quelli realizzati lungo le infrastrutture stradali, dovranno rispettare i seguenti indici (si assume con ST la superficie totale destinata a parcheggio inclusiva dell'area di sosta e di manovra):

SP superiore al 50%;

DA superiore a 20 alberi per ettaro;

DAR superiore a 40 arbusti per ettaro.

8. Le quantità di cui al presente articolo sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente P.U.G.C.; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni di settore previste da norme regionali o statali vigenti. Le presenti norme si intenderanno automaticamente adeguate, senza la necessità di ulteriori provvedimenti, a eventuali disposizioni regionali o statali sopravvenienti, in quanto direttamente applicabili.

Art. 12 Categorie di intervento a carattere urbanistico e edilizio

1. In coerenza con la vigente normativa, le principali categorie di intervento urbanistico-edilizio - raggruppate sotto le categorie generali di Recupero edilizio, Nuova costruzione, Trasformazioni urbanistiche - sono così individuate:

RECUPERO EDILIZIO

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia

Demolizione e ricostruzione senza variazioni essenziali (L.R. 36/87)

Mutamento di destinazione d'uso



NUOVA COSTRUZIONE

Demolizione e ricostruzione con variazioni essenziali (L.R. 36/87)

Ampliamento

Nuova edificazione

TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

Ristrutturazione urbanistica

Nuovo impianto urbanistico,

secondo le definizioni e specificazioni che seguono.

2. Sono interventi di Manutenzione ordinaria (MO), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a), del DPR 380/2001, **quelli definiti dall'art. 31, lett. a) della legge 457/78 e cioè quelli ~~gli~~ interventi edilizi** che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In essi, a titolo esemplificativo, vanno compresi:

- **la demolizione o la ricostruzione, anche totale, di pavimenti e la sostituzione, con medesimo materiale, dei manti di copertura dei terrazzi e dei tetti;**
- **la demolizione o la ricostruzione, anche totale, di rivestimenti e di intonaci interni e loro coloritura;**
- **il rifacimento e la sostituzione di infissi interni ed esterni, sempre ch  questi ultimi risultino delle medesime caratteristiche di quelli preesistenti nel fabbricato;**
- **le opere necessarie a riparare parte delle strutture e delle murature non portanti e delle coperture;**
- **le opere di impermeabilizzazione degli ambienti comprendendo in queste la sostituzione dei manti di coperture ed i rivestimenti dei tetti;**
- **la sostituzione o l'integrazione di impianti tecnici (quali ad esempio, quelli elettrici, idraulici, termici, di ventilazione forzata o relativi ad ascensori e montacarichi) sempre ch  non comportino la creazione di nuovi volumi tecnici;**
- **il rifacimento di intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, sempre che eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;**
- **le opere da pittore;**
- **le opere connesse alla installazione di segnaletica stradale.**

Gli interventi di cui sopra non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni d'uso della costruzione o delle singole unit  immobiliari.

3. Sono interventi di Manutenzione straordinaria (MS), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), del DPR 380/2001, **quelli definiti dall'art. 31 lett. b) della legge 457/78, e cio  le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e/o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonch  per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre**



che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In essi, a titolo esemplificativo, vanno compresi:

- le opere e gli interventi descritti per la manutenzione ordinaria, quando comportino modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, aperture, materiali e colori, ovvero la creazione di nuovi volumi tecnici;
- gli interventi di consolidamento e di sostituzione delle strutture portanti, verticali ed orizzontali;
- l'apertura o la chiusura di porte esterne, o di finestre, purché dette opere siano tecnicamente compatibili senza pregiudizio per le caratteristiche fondamentali dell'edificio, nonché il ripristino di accessi o finestre esterne preesistenti;
- interventi su costruzioni destinate ad attività diverse da quella residenziale che riguardino qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficienza delle attività insediate e la salubrità delle costruzioni che le ospitano;
- la realizzazione di opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, in ogni modo, aumenti di volume e di superfici (quali, ad esempio: centrali termiche, impianti di ascensore e volumi tecnici in genere, scale di sicurezza, canne fumarie esterne, recinzioni e sistemazioni esterne, etc.)
- la demolizione e la ricostruzione di tramezzi interni, spostamento o costruzione degli stessi per la creazione di servizi (bagni e cucine);
- gli interventi su costruzioni destinate ad attività industriali che riguardino qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficacia delle attività produttive;
- recinzioni definitive;
- pertinenze a servizio delle costruzioni.

Le opere e gli interventi di cui sopra non possono comportare modifiche ai volumi ed alle superfici utili esistenti, fatta eccezione per le variazioni dovute alla eliminazione o alla costruzione di pareti interne o parti di esse. Resta fermo che gli interventi di cui al comma precedente non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni d'uso della costruzione o delle singole unità immobiliari.

4. Sono interventi di Restauro e risanamento conservativo (RC), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), del DPR 380/2001, **quelli definiti dall'art. 31 lett. c) della legge 447/78:** ~~gli interventi edilizi rivolti~~ **essi sono tesi** a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. ~~Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per gli interventi sui beni culturali, di cui al Titolo I del D. Lgs. 490/99, si applica la definizione di Restauro di cui all'art. 34 dello stesso provvedimento.~~



Tali interventi in particolare riguardano:

- le opere e gli interventi di cui agli articoli precedenti, da eseguire nell'ambito delle singole unità immobiliari dell'edificio esistente, quando siano finalizzate ad una migliore funzionalità d'uso, compresi gli spostamenti dei tramezzi interni e le alterazioni dell'aspetto estetico delle facciate delle costruzioni, e ciò anche mediante aperture e rettifiche di preesistenti porte e finestre;
- le opere di cui al punto precedente anche quando risultino preordinati ad una modifica di destinazione d'uso, purché compatibile con le strutture e con le caratteristiche tipologiche, distributive e funzionali degli immobili.

Sono, altresì, da comprendere tra gli interventi di restauro e di risanamento conservativo il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché tutti quelli di adeguamento delle abitazioni che riguardano le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni e quelli tesi a realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale delle abitazioni.

5. Sono interventi di Ristrutturazione edilizia (RE), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001, **quelli definiti all'art. 31, lett. d) della legge 457/78 e sono ~~gli~~ interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, **nonché** l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, senza ampliamenti all'esterno della sagoma esistente, salvo le opere o i manufatti non rientranti nella sotto-categoria AMP di cui al comma 6. In relazione alla possibile variazione della SUL e alle modalità di intervento, si distinguono tre sotto-categorie di RE:**

RE1 Ristrutturazione edilizia senza aumento della SUL;

RE2 Ristrutturazione edilizia con aumento della SUL;

RE3 Demolizione e ricostruzione di un fabbricato, senza variazione di volumetria, sagoma e area di sedime.

Essi riguardano inoltre:

- le opere e gli interventi di cui agli articoli precedenti, anche soltanto interni, quando risultino preordinate al mutamento della destinazione d'uso dell'immobile tra categorie diverse così come definite nel precedente art. 4, punto *a4.11*;
- il mutamento dell'assetto distributivo delle unità immobiliari nell'ambito delle costruzioni, nonché l'alterazione, anche parziale, del perimetro orizzontale e verticale delle singole unità immobiliari nell'ambito della sagoma delle costruzioni;
- ogni altro intervento rivolto a trasformare gli organismi edilizi, ferme restando le sagome e le superfici lorde globali della costruzione;

Gli interventi di ristrutturazione non devono in ogni caso comportare incrementi di volume e di superficie lorda. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e nella successiva



ricostruzione di un fabbricato, così come definita nel successivo art.12, comma 4° del presente regolamento.

5 - bis. Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari la trasformazione (con o senza esecuzione di opere) da una ad un'altra delle categorie d'uso classificate al precedente art. 4, punto a4.11, ovvero tra quelle indicate dalle N.T.A del PRG (o P.U.C.G.), o dai singoli piani attuativi e non contemplate nelle fattispecie del presente regolamento.

In ogni caso, per essere tale, il cambio di destinazione d'uso deve riguardare la variazione della funzione d'uso per più del 20% della superficie utile delle singole unità immobiliari, ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di licenza, di concessione o di permesso di costruire e, in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

Non costituisce mutamento di destinazione d'uso, ma solo diversa utilizzazione dell'unità immobiliare, qualsiasi uso diverso da quello originariamente assentito, o esistente, ma che sia concettualmente e funzionalmente riconducibile alla stessa categoria catastale d'appartenenza (A,B,C,D,E,F) dell'uso originario, ovvero qualsiasi altra variazione della funzione d'uso purché limitata ad una porzione inferiore al 20 % della superficie utile lorda (SUL) dell'unità immobiliare ad essa interessato, così come definita precedentemente.

Riguardo alle categorie catastali C/6 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) e C/7 (limitatamente alle sole tettoie chiuse) il mutamento di destinazione d'uso è consentito soltanto dopo 10 anni di utilizzo nella destinazione d'uso di cui alla categoria catastale determinata nell'atto abilitativi o comunque dopo 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori.

Nell'ambito del centro storico è possibile autorizzare il cambio di destinazione di locali sotto utilizzati, intendendosi per tali quelli destinati a cantine, garage, magazzini, soffitte, ripostigli ecc., al fine di essere destinati a residenza ad attività commerciali, o simili, secondo quanto già indicato nel precedente art. 4, lett. A), punto 4.11., purché compatibili con le strutture ed i caratteri tipologici, funzionali e distributivi dell'immobile a ciò interessato, nonché alle prescrizioni previste nel "Regolamento tutela del decoro e dell'igiene ambientale" in vigore presso il comune di Rocca di Papa. In questi casi è anche possibile derogare dalle norme igienico sanitarie relative alle altezze minime, nonché ai coefficienti di aerazione e di illuminazione contenute in altri regolamenti, purché vengano garantiti, ed accertati in sede di rilascio del relativo certificato, i requisiti di agibilità a mezzo di installazione di adeguati impianti di aerazione e di illuminazione artificiali.

6. Sono interventi di Nuova costruzione (NC), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), del DPR 380/2001, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o insiemi degli stessi, che non rientrino nelle precedenti categorie. In base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le seguenti principali categorie di intervento edilizio:

DR Demolizione e ricostruzione di edifici non rientrante nella categoria RE3;



AMP Ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non a interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente, come stabilito nelle specifiche norme di tessuto;

NE Nuova edificazione di fabbricati su aree libere, comunque non rientrante nelle precedenti categorie.

6 - bis Si definisce intervento di ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta un incremento fino ad un massimo del 20% delle superfici esistenti (Su, Sn, Snr, Sa) dovute sia a modifica della sagoma d'ingombro sia a sopraelevazione. Per incrementi superiori al 20% l'intervento, come indicato nel precedente art. 10, l'intervento viene considerato come nuovo impianto urbanistico (NIU) indipendentemente dal fatto che gli interventi comportino o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti.

6 - ter Si definisce demolizione un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti. Gli interventi di demolizione possono essere senza ricostruzione o con ricostruzione.

Gli interventi senza ricostruzione sono normalmente tesi alla eliminazione di elementi non congrui con le unità edilizie cui afferiscono, quali sopraelevazioni o corpi di fabbrica incompatibili con la struttura originaria, sia in relazione alla sua natura storica sia in relazione alle previsioni urbanistiche delle singole aree di appartenenza. La loro demolizione concorre, di norma, all'opera di risanamento funzionale e formale degli edifici e delle singole zone urbanistiche di appartenenza.

La demolizione con ricostruzione si ha, nella tipologia di interventi denominati di ristrutturazione edilizia, quando per via della situazione di degrado del manufatto esistente si rende tecnicamente ed economicamente consigliabile il recupero dello stesso attraverso interventi di demolizione e successiva fedele ricostruzione ovvero nei casi di ristrutturazione urbanistica, quando attraverso tali interventi si vuole sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio esistente con altro diverso.

Per fedele ricostruzione si intende la ricostruzione di un immobile preesistente del quale, indipendentemente dalla sua specifica forma e dalle singole dimensioni, venga rispettata la cubatura, la superficie utile lorda (con un incremento massimo del 5% per la realizzazione o il miglioramento dei servizi igienici), la destinazione d'uso, nonché quando nella ricollocazione in sito dell'edificio la sovrapposizione della sagoma dell'edificio preesistente e di quello ricostruito non sia, inferiore al 50%.

La demolizione e la successiva ricostruzione sono sempre possibili purché la costruzione oggetto dell'intervento sia stata regolarmente costruita, o abbia conseguito specifica concessione edilizia (o altro legittimo titolo) in sanatoria; ovvero sia stata edificata anteriormente al 1° settembre 1967 o anteriormente all'approvazione del PRG (se avvenuta antecedentemente al 1967) e mai modificata successivamente. Nel caso di strumenti urbanistici esistenti alla data del 1° settembre 1967, ma diversi dal PRG (quali ad esempio i Piani di Ricostruzione o i Programmi di Fabbricazione) e non estesi all'intero territorio comunale deve verificarsi se l'area sulla quale insiste l'edificio sia stata oggetto di specifica disciplina urbanistica.



La demolizione e la successiva fedele ricostruzione non è, invece, possibile nei casi in cui il PRG preveda espressamente la soppressione del manufatto in oggetto per la realizzazione di nuova viabilità, per l'ampliamento di quella esistente o comunque per la realizzazione di spazi pubblici o destinati ad ospitare edifici pubblici. In questi casi il contrasto del manufatto con le previsioni di PRG deve ritenersi sussistente nei soli periodi di vigenza del vincolo che impone una destinazione pubblica dell'area, in conformità a quanto disposto dall'art. 2 della legge 1187/68.

Sono in ogni caso fatti salvi dalle disposizioni del presente comma i casi di tutela per la pubblica e privata incolumità.

In caso di ricostruzione possono essere mantenute le distanze esistenti tra i fabbricati, anche se inferiori a quelle previste dal presente regolamento o da altre normative degli strumenti urbanistici o legislative, a condizione che non comportino aggravii di servitù di affaccio o simili.

7. Sono interventi di Ristrutturazione urbanistica (RU), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. f), del DPR 380/2001, ~~gli interventi~~ **quelli** rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi **che possono comportare anche la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (art. 31 lett. e, della 457/78).** ~~anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.~~

Detti interventi fanno seguito , in ogni caso, esclusivamente all'approvazione di un Piano di Recupero redatto ed approvato ai sensi degli artt. 27 e seguenti della legge 457/78.

8. Sono interventi di Nuovo impianto urbanistico (NIU) l'insieme sistematico di interventi anche diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali) volto alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani.

9. Si definisce "Conservazione urbanistica" l'azione finalizzata a preservare lo stato dei luoghi.

Art. 13 Categorie di intervento a carattere ambientale, ecologico e paesistico

1. Gli interventi paesaggistico-ambientali si articolano in cinque categorie:

- A. Risanamento ambientale
- B. Ripristino ambientale
- C. Mitigazione d'impatto ecologico
- D. Miglioramento bio-energetico.
- E. Riequilibrio ecologico

2. La categoria Risanamento ambientale (RSA) comprende l'insieme di interventi e misure volti ad assicurare la messa in sicurezza e la bonifica dei siti inquinati. I siti interessati, i livelli di contaminazione, le procedure e le modalità di progettazione e d'intervento sono disciplinate dall'art. 17 del D. Lgs 5 febbraio 1997, n. 22, e dal successivo Regolamento di attuazione, di cui al DM 25 ottobre 1999, n. 471. Tali interventi sono seguiti, in genere, da interventi di ripristino ambientale.

3. La categoria Ripristino ambientale (RIA) comprende l'insieme di interventi volti alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate da



interventi trasformativi, al fine di ricreare biotopi preesistenti o comunque tipici della campagna roccheggiana. Tali interventi possono prevedere: la demolizione di opere, edifici, impianti e infrastrutture degradati o dismessi; la rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale; la rinaturalizzazione del reticolo idrografico, mediante ripristino di alvei fluviali naturali rettificati o resi artificiali, riqualificazione delle sponde, ricreazione ad uso naturalistico di zone umide connesse.

4. La categoria Mitigazione impatto ecologico (MIE) comprende l'insieme di interventi e misure volti a ridurre l'impronta ecologica e l'impatto sulle componenti naturalistiche degli interventi edilizi e urbanistici di cui all'art. 11, e degli impianti e infrastrutture, in superficie o nel sottosuolo, di cui ai Capo 4°, Parte III, Titolo II.

5. La categoria Miglioramento bio-energetico (MBE) comprende l'insieme di interventi volti a migliorare le prestazioni energetiche e bioclimatiche del patrimonio edilizio esistente e quello di nuova realizzazione. Tali interventi comprendono: la regolazione climatica degli edifici secondo principi della bio-architettura; il mantenimento della permeabilità profonda dei suoli; l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili; il recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, di fertilizzazione dei suoli o per servizi igienici; l'impiego di materiali di costruzione durevoli e manutenibili; l'uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico.

6. La categoria Riequilibrio ecologico (RIE) comprende l'insieme di interventi volti a inserire aree naturali in ambiti territoriali caratterizzati da intense attività antropiche avente la funzione di ambienti di vita e rifugio per specie vegetali ed animali; corrispondono ad ambiti di particolare interesse sotto il profilo naturalistico, ambientale e paesaggistico per i quali il P.U.G.C. prevede la conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, anche attraverso la loro controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, nonché attività escursionistiche e ricreative, secondo forme e modalità che non arrechino pregiudizio allo stato naturale dei luoghi.

7. Tutte le categorie di intervento ambientale ecologico e paesistico, sono consentite in funzione dei caratteri e dello stato ambientale dei luoghi. In particolare, nella tabella che segue si riportano gli interventi a carattere ambientale ecologico e paesistico obbligatori in funzione delle categorie di intervento di cui all'art. 11 e degli ambiti territoriali ed urbani di cui al Titolo II:

Categoria di intervento Art. 11	Ambiti territoriali ed urbani Titolo II	Categorie di intervento a carattere ambientale, ecologico e paesistico Art. 12
RC - RE1	Territorio aperto Titolo II Parte II	RIA - MIE
RE2 - RE3	Territorio aperto Titolo II Parte II	RIA - MIE - MBE
DR - AMP - NE	In tutti gli ambiti	RIA - MIE - MBE - RIE
RU - NIU	In tutti gli ambiti	RIA - MIE - MBE - RIE



8. Per gli interventi di categoria MBE relativi agli interventi di MO, MS e di RC, RE1, in Territorio Urbanizzato di cui al Titolo II Parte III, valgono le modalità e gli incentivi di cui al Titolo V delle presenti Norme.

9. Sono sempre obbligatori:

- gli interventi di categoria RSA, sulla base dei tempi, delle modalità e degli oneri previsti dall'art. 17 del D. Lgs. 22/1997 e successivo Regolamento attuativo;
- gli interventi di categoria RIA, nei casi di attività all'aperto che comportino una trasformazione permanente del suolo, una volta conclusa tale attività, o comunque se imposti da norme di settore sovraordinate;
- gli interventi di categoria MIE, per tutte le opere e gli interventi soggetti a procedura di VIA, per tutti gli interventi di impianti e infrastrutture, di cui ai Capi 2° e 4°, Parte III, Titolo II, che ricadano nel Territorio Aperto di cui al Titolo II, Parte II, nonché in tutti i casi in cui sia previsto dalle norme dei Piani paesistici regionali;
- gli interventi di categoria RIE, per tutte le aree destinate a verde pubblico dal P.U.G.C. o dai P.U.O.C..

10. La progettazione di opere pubbliche di cui alla Lg. 104/99 e s.m.i., è sottoposta alla redazione di progetti e studi relativi a tutti gli interventi definiti dal presente articolo. L'Ufficio Programmazione Territoriale, o altro ufficio tecnico competente, è preposto alla redazione dei suddetti progetti e studi.



TITOLO II - DISPOSIZIONI STRUTTURALI

PARTE I Assetto del territorio

Art. 14 Ambiti, sistemi e reti

1. La disciplina del territorio comunale definita dalle presenti Norme Tecniche è articolata in riferimento ad ambiti, sistemi e reti individuati negli elaborati Tavola 1. Disposizioni strutturali – Cardini dell’assetto territoriale
Tavola 2. Disposizioni strutturali – Ambiti urbani e territoriali
distinti in:

Territorio aperto

- Ambiti territoriali con valenza agricola di pregio
- Ambiti territoriali con valenza rurale di pregio
- Ambiti territoriali con carattere rurale compromesso
- Ambiti territoriali di rilevanza ecologica

Territorio urbanizzato

- Sistema insediativo
- Sistema della mobilità
- Sistema dei servizi
- Reti e infrastrutture tecnologiche

Art. 15 Modalità di intervento

1. Il P.U.G.C. si attua per intervento diretto o per intervento indiretto, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme.

2. Per interventi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali o regionali in materia. Al fine della realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, il titolo abilitativo potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto.

3. Per interventi indiretti si intendono quelli subordinati dal P.U.G.C. all’approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale e dalle presenti Norme.

PARTE II Il Territorio Aperto

Capo 1° Ambiti territoriali con valenza agricola di pregio

Art. 16 Norme generali

1. La disciplina del presente articolo ha la finalità di favorire, con il ricorso agli strumenti di programmazione regionale, nazionale e comunitaria:

- A. l’uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in esso presenti;
- B. l’attività dell’impresa agricola, zootecnica e forestale come definita dal D. Lgs. 227/2001 e dal D. Lgs. 228/2001;
- C. lo sviluppo di filiere produttive di beni e servizi nei settori agro-alimentare, turistico, culturale, ambientale e artigianale.



2. Negli ambiti territoriali con valenza agricola di pregio sono ammessi interventi diretti di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 12, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola, allo svolgimento delle attività connesse (conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo), complementari e compatibili (agriturismo, ricreazione e tempo libero, educazione ambientale, tutela e valorizzazione di beni di interesse culturale e ambientale), secondo le modalità e i limiti di cui al presente Capo.
3. Negli Ambiti territoriali con valenza agricola di pregio sono ammesse le sole destinazioni ad uso agricolo di cui all'art. 9 comma 1 lettera h).
4. La disciplina negli Ambiti territoriali con valenza agricola di pregio è articolata secondo i seguenti contenuti generali:
 - A. usi del suolo e impianti;
 - B. nuova edificazione;
 - C. recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - D. ricettività per il turismo.
5. Le norme del presente Capo sono valide fino all'adozione di un Disciplinare per gli ambiti territoriali con valenza agricola di pregio che costituisce elaborato complementare e parte integrante delle presenti Norme.
6. Sono consentiti gli interventi di gestione e manutenzione ordinaria del fondo. Nel caso in cui tali interventi comportino modifiche degli elementi strutturanti il territorio agricolo, essi verranno autorizzati previa redazione di un "Piano di utilizzazione aziendale" PUA, di cui all'art. 57, LR 38/1999 e s. m. e i..
7. Per modifiche degli elementi strutturanti il territorio agricolo si intendono:
 - A. le variazioni dei tracciati e dell'andamento altimetrico delle strade poderali e interpoderali, nonché l'ampliamento delle sezioni oltre i 5,5 m;
 - B. la modifica della conformazione altimetrica del terreno, dei pendii e dei terrazzamenti **oltre i 0,50 mt**;
 - C. la rimozione degli elementi della vegetazione, quali filari, viali alberati, sistemi di siepi naturali, masse arboree di specie autoctone, alberi isolati di specie autoctone di età superiore ad anni 40 o di altezza superiore a 10 m; sono escluse da tale definizione le colture arboree da frutto, gli impianti specializzati di arboricoltura da legno e le formazioni forestali da gestirsi in conformità ai vincoli di cui al D. Lgs. 490/99 ed alla normativa regionale vigente in materia forestale;
 - D. la variazione dei tracciati di fossi e canali;
 - E. ~~la manomissione dei~~ **interventi su** manufatti caratteristici dell'agro romano, quali fontanili, portali, muri in pietra, **con esclusione dei soli interventi di MO e MS.**
8. I movimenti terra, e le opere di sostegno, finalizzati alla conduzione agricola, dovranno essere realizzati a regola d'arte senza produrre alterazioni dell'assetto idrogeologico dei luoghi, limitandoli allo stretto indispensabile e garantendo costantemente la stabilità dei luoghi; a questo riguardo dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari per evitare l'insorgere di fenomeni erosivi e di smottamento.



9. Il consolidamento delle scarpate e delle opere di contenimento dovrà avvenire attraverso l'uso di tecniche bio-ingegneristiche. Nel caso in cui il ricorso a tali tecniche non sia possibile, gli interventi di sistemazione delle scarpate dovranno essere eseguiti con ciglionamenti lungo la linea di massima pendenza, con altezza massima del ciglione 120 cm e con profondità massima dello stesso di 450 cm. Il muro di contenimento dovrà comunque essere rivestito con materiale naturale.

Art. 17 Disciplina degli usi del suolo e degli impianti ammessi

1. Negli Ambiti territoriali con valenza agricola di pregio sono ammessi gli usi del suolo e le relative trasformazioni, come individuati nella seguente tabella e nelle note corrispondenti (per usi e impianti non riportati in tabella, si procederà per analogia):

USI DEL SUOLO ED IMPIANTI AMMESSI NEGLI AMBITI TERRITORIALI CON VALENZA AGRICOLA DI PREGIO

Usi del suolo e impianti	Note
A1a Coltivazione agricola di pieno campo	(1)
A1b Coltivazione in serra	(2)
A2a Allevamento estensivo e biologico	(3)
A2b Allevamento intensivo	
A3 Attività silvicolturale	(4)
A4 Strutture agrituristiche e complementari all'ospitalità agrituristica	(5)
A5 Ricettività aria aperta	(6)
A6 Attività ricreativo-culturale e sportiva a cielo aperto	(7)
A7 Deposito a cielo aperto per attività agricola e forestale	
A8 Strade interpoderali	
A9 Reti tecnologiche private	
A10 Silos	(8)
A11 Tettoie	(8)
A12 Maneggi e centri di equitazione	
A13 Strutture veterinarie e ricovero animali	
A14 Altre attività compatibili con l'uso agricolo	

(1) Si intende la coltivazione tradizionale, integrata e biologica (reg. CE 2092/91 e s.m.i.), nonché l'attività florovivaistica.

(2) La realizzazione di serre è disciplinata dal successivo comma 3.

(3) Così come definiti dal "Codice della buona pratica agricola normale" "(Reg. 1999/1257/CE) e dal reg. 1991/2092/CE e s.m.i., e comunque non superiori a 150 UBA.

(4) Nel rispetto della LR 39/2002.

(5) Superfici del fondo agricolo attrezzate per attività ricreative e sportive complementari all'attività agrituristica, in coerenza con la legislazione regionale in materia di agriturismo e a quanto specificato nel successivo art. 18.



- (6) Superfici del fondo agricolo, attrezzate per il campeggio in tenda o in roulotte o camper, in coerenza con la legislazione regionale in materia di agriturismo.
- (7) Attività amatoriali di fruizione della natura, quali: percorsi vita, percorsi orientering, escursioni, equitazione e passeggiate a cavallo, mountain-bike, trekking, pesca sportiva, palestre verdi, piazzole di sosta attrezzate; la realizzazione di eventuali attrezzature funzionali a tali attività è disciplinata dal successivo comma 4.
- (8) La realizzazione di silos e tettoie è disciplinata dal **successivo** articolo 14.

2. Gli interventi aventi per oggetto gli usi e gli impianti di tipo A7, A8, A9 e A12 sono attuabili direttamente attraverso il "Piano di utilizzazione aziendale" PUA, di cui all'art. 57, LR 38/1999.

3. La realizzazione di serre, **da destinare esclusivamente alla produzione di colture specializzate**, è consentita purché accompagnata da interventi ambientali di categoria MIE. La SUL è pari a 1500 m² per i primi 5 ha, integrabili di 150 m² per ogni ulteriore ettaro di pertinenza, fino ad un massimo di 10000 m². Tali indici sono applicabili nel caso l'unità poderale sia costituita da un'unica azienda agricola di superficie pari almeno a **5,3** ha, ottenibile anche mediante l'accorpamento di poderi **non contigui** ~~esistenti al 31.12.05 ed~~ **purché** appartenenti ad un'unica proprietà e posti nello stesso Comune, ~~reciprocamente entro una distanza di 5 km.~~

Le serre debbono essere realizzate completamente in materiale idoneo a lasciare entrare la luce, sorrette da struttura metallica stabilmente collegata al suolo. E' consentito anche il collegamento al suolo mediante opere murarie o simili, purché di altezza non superiore a 0,60 mt.

La distanza minima dai confini di proprietà è pari a 10 mt, mentre l'altezza massima è di 4,50 mt.

4. Per gli usi di tipo A6, qualora l'area interessata abbia una superficie superiore ad 1 ha, ~~in assenza di manufatti da recuperare~~, è possibile realizzare piazzole attrezzate e/o manufatti provvisori, confacenti ai luoghi, di altezza massima di m. 3,50 e di SUL pari a 60 mq, nell'ambito di progetti unitari di organizzazione e sistemazione dei luoghi accompagnati da interventi ambientali di categoria MIE; qualora le attività consistano in maneggi per la pratica dell'equitazione e delle passeggiate a cavallo, e conseguentemente necessitino ricoveri per cavalli, è ammessa una SUL aggiuntiva di 100 mq purché si tratti di manufatti provvisori in legno.

Art. 18 Disciplina della nuova edificazione

1. Negli ambiti territoriali con valenza agricola di pregio sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola, nel rispetto dei seguenti parametri: indice di edificabilità (ET) pari a 0,008 mq/mq di cui fino al 25% destinabile ad abitazione agricola; ~~appezzamento~~ **lotto** minimo pari a 5 ha; altezza massima degli edifici pari a mt. 7 su tutti i lati; **distanza dai confini pari a mt 20**; è ammesso l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie per il risparmio energetico e al ricorso ad energie rinnovabili.

1 - bis. Per i soli Ambiti in località Vivaro, appositamente individuati sulle Tavole di P.U.G.C., è possibile, in deroga a quanto disposto al comma 1, utilizzare l'intera cubatura ad uso di agriturismo.



2. Nel caso di tettoie mobili o fisse destinate alla conservazione di paglia e fieno il limite massimo di altezza è elevato a m. 10.
3. I manufatti da realizzare, salvo che per gli allevamenti zootecnici, dovranno essere concentrati in un'area ristretta e continua di superficie non superiore al ~~3~~ **4%** dell'appezzamento.
4. La nuova edificazione, ad uso residenziale, **fatto salvo quanto disposto al comma 1 bis**, è subordinata alla redazione di un ~~attraverso il~~ "Piano di utilizzazione aziendale" PUA, di cui all'art. 57, LR 38/1999 **e s. m. e i.**, che ne dimostri il carattere di integrazione con le attività di coltura del fondo.
5. I fabbricati per gli allevamenti zootecnici dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a ~~mt. 250~~ **60** dalle singole case di abitazione esistenti, a ~~mt. 500~~ **120** dai nuclei residenziali esistenti o previsti ed a ~~m. 1000 dal perimetro del centro abitato~~. Qualora i fabbricati siano destinati ad allevamenti avicoli o suinicoli, la distanza dalle singole abitazioni non dovrà essere inferiore a ~~mt. 500~~ **300**, **riducibile a mt 150 per abitazioni di pertinenza della stessa azienda, mentre** quella dai nuclei residenziali e dal perimetro dei centri abitati non ~~potrà, comunque, risultare~~ inferiore a ~~mt. 2000~~ **1000**.
6. ~~Le prescrizioni di cui al precedente comma, fatte comunque salve le norme igienico sanitarie, non si applicano nel caso in cui le abitazioni esistenti costituiscano parte integrante dell'azienda agraria. I fabbricati destinati agli allevamenti, fatte salve~~ **specifiche prescrizioni della ASL competente territorialmente**, dovranno ~~altresì~~ distare almeno ~~mt. 2000~~ **1000** dalle aree di alimentazione delle sorgenti ed essere protetti da adeguata zona di rispetto, anche munita da recinzioni e di opportune schermature vegetali, che al suo interno ricomprenda gli impianti di raccolta e trattamento dei reflui zootecnici.

Art. 19 Disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente

1. E' ammesso il recupero, con interventi di categoria MO, MS, RC, **RE, DR**, ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme, di edifici ~~esistenti alla data di adozione del presente P.U.G.C. in regola con la normativa urbanistica ed edilizia vigente~~ **realizzati con regolare titolo abilitativo o, comunque, regolarizzati con titolo postumo**.
2. ~~E' ammesso il recupero, con interventi di categoria RE ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme, di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.U.G.C. in regola con la normativa urbanistica ed edilizia vigente e da destinarsi a servizi ricettivi relativi ad attività agrituristiche, in conformità alla normativa regionale vigente in materia di agriturismo; in tali casi è comunque obbligatoria la presentazione del "Piano di utilizzazione aziendale" PUA, di cui all'art. 57, LR 38/1999.~~
- ~~3~~ **2.** E' ammesso l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie per il risparmio energetico e al ricorso ad energie rinnovabili.

Art. 20 Attività culturali e turismo giornaliero

1. Per ricettività all'aria aperta s'intende la possibilità di destinare parte del fondo agricolo alla ricettività del turismo giornaliero a completamento e ad integrazione



dell'attività produttiva vera e propria, attraverso la realizzazione di aree attrezzate per il soggiorno autosufficiente.

2. Le condizioni per la realizzazione di tali attrezzature saranno definite nel Disciplinare di cui all'Art. 16 comma 5 e le relative localizzazioni potranno essere individuate mediante un apposito Programma comunale di sviluppo ed indirizzo delle attività turistico-ricreative negli ambiti territoriali con valenza agricola di pregio. Il Programma dovrà tendere, in particolare, alla promozione e integrazione, in ambito rurale, della filiera ambiente-turismo-cultura.

3. ~~E' ammessa la realizzazione delle strutture di cui ai precedenti commi del presente articolo sulla base di un "Piano di utilizzazione aziendale" PUA, di cui all'art. 57, LR 38/1999.~~ **Fino all'approvazione del Disciplinare e del relativo Programma comunale gli interventi di cui al presente articolo proposti da privati interessati potranno essere realizzati previa approvazione in consiglio comunale.**

Capo 2° Ambiti territoriali con valenza agricola compromessa

Art. 21 Norme generali

1. La disciplina del presente articolo ha la finalità di favorire, con il ricorso agli strumenti di programmazione regionale, nazionale e comunitaria:

- A. l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in esso presenti;
- B. l'attività dell'impresa agricola e forestale come definita dal D. Lgs. 227/2001 e dal D. Lgs. 228/2001;
- C. lo sviluppo di filiere produttive di beni e servizi nei settori agro-alimentare, turistico, culturale, ambientale e artigianale.

2. Negli ambiti territoriali con valenza agricola ~~di pregio~~ **compromessa** sono ammessi interventi diretti di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. ~~11~~ **12**, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola, allo svolgimento delle attività connesse (conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo), complementari e compatibili (agriturismo, ricreazione e tempo libero, educazione ambientale, tutela e valorizzazione di beni di interesse culturale e ambientale), secondo le modalità e i limiti di cui al presente Capo.

3. Negli Ambiti territoriali con valenza agricola compromessa sono ammesse le destinazioni abitative con CU/basso, servizi, servizi pubblici, produttive e agricole.

4. La disciplina negli Ambiti territoriali con valenza agricola compromessa è articolata secondo i seguenti contenuti generali:

- A. usi del suolo e impianti ammessi;
- B. nuova edificazione;
- C. recupero del patrimonio edilizio esistente;
- D. ricettività per il turismo.

5. Le norme del presente Capo sono valide fino all'adozione di un Disciplinare per gli ambiti territoriali con valenza agricola compromessa che costituisce elaborato complementare e parte integrante delle presenti Norme.

6. Valgono le disposizioni di cui all'art. 16 comma 6 e seguenti.



Art. 22 Disciplina degli usi del suolo e degli impianti ammessi

1. Negli Ambiti territoriali con valenza agricola compromessa sono ammessi gli usi del suolo e le relative trasformazioni, come individuati nella seguente tabella e nelle note corrispondenti (per usi e impianti non riportati in tabella, si procederà per analogia):

USI DEL SUOLO ED IMPIANTI AMMESSI NEGLI AMBITI TERRITORIALI CON VALENZA AGRICOLA COMPROMESSA

Usi del suolo e impianti	Note
B1 Coltivazione agricola di pieno campo	(1)
B2 Attività silvicolturale	(2)
B3 Strutture agrituristiche e complementari all'ospitalità agrituristica	(3)
B4 Ricettività aria aperta	(4)
B5 Attività ricreativo-culturale e sportiva a cielo aperto	(5)
B6 Strade interpoderali	
B7 Reti tecnologiche private	
B8 Maneggi e centri di equitazione	
B9 Strutture veterinarie e ricovero animali	
B10 Altre attività compatibili con l'uso agricolo	

(1) Si intende la coltivazione tradizionale, integrata e biologica (reg. CE 2092/91 e s.m.i.), nonché l'attività florovivaistica.

(2) Nel rispetto della LR 39/2002.

(3) Superfici del fondo agricolo attrezzate per attività ricreative e sportive complementari all'attività agrituristica, in coerenza con la legislazione regionale in materia di agriturismo.

(4) Superfici del fondo agricolo, attrezzate per il campeggio in tenda o in roulotte o camper, in coerenza con la legislazione regionale in materia di agriturismo.

(5) Attività amatoriali di fruizione della natura, quali: percorsi vita, percorsi orientering, escursioni, equitazione e passeggiate a cavallo, mountain-bike, trekking, pesca sportiva, palestre verdi, piazzole di sosta attrezzate; la realizzazione di eventuali attrezzature funzionali a tali attività è disciplinata dal successivo comma 4.

2. Gli interventi ~~avente~~ **aventi** per oggetto gli usi e gli impianti di tipo B6, B7 e B8, sono attuabili direttamente attraverso il "Piano di utilizzazione aziendale" PUA, di cui all'art. 57, LR 38/1999.

3. Per gli usi di tipo B5, qualora l'area interessata abbia una superficie superiore ad 1 ha, ~~in assenza di manufatti da recuperare~~, è possibile realizzare piazzole attrezzate e/o manufatti provvisori, confacenti ai luoghi, di altezza massima di m. 3,50 e di SUL pari a 60 mq, nell'ambito di progetti unitari di organizzazione e sistemazione dei luoghi accompagnati da interventi ambientali di categoria MIE; qualora le attività consistano in maneggi per la pratica dell'equitazione e delle passeggiate a cavallo, e



conseguentemente necessitino ricoveri per cavalli, è ammessa una SUL aggiuntiva di 100 mq purché si tratti di manufatti provvisori in legno.

Art. 23 Disciplina della nuova edificazione

1. Negli ambiti con valenza agricola compromessa sono consentiti interventi di NE di cui all'art. ~~11~~ **12**, nel rispetto dei seguenti parametri: indice di edificabilità ET pari a 0,004 mq/mq; ~~appezzamento~~ **lotto** minimo pari a 3 ha; altezza massima degli edifici pari a m. 4 su tutti i lati; DC minima ~~20~~ **15** mt, DS minima ~~30~~ **20** mt, IP minima ~~85~~ **95%**, DA pari ~~40~~ **10** alberi per ettaro, DAR pari a ~~40~~ **10** arbusti per ettaro.

2. È ammesso l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie per il risparmio energetico e al ricorso ad energie rinnovabili e il beneficio degli incentivi per l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie bio-energetico di cui al Titolo IV Parte II.

3. Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

A. le superfici esterne potranno essere pavimentate ~~in misura non superiore alla superficie coperta dei fabbricati,~~ **nei limiti consentiti dall'indice di permeabilità (IP) di cui al primo comma,** ~~le relative pavimentazioni dovranno escludere coperture asfaltate;~~

B. i percorsi e gli spazi di sosta, carrabili o pedonali, interni all'appezzamento potranno essere realizzati in terra battuta o breccia o altro materiale permeabile con l'esclusione di coperture asfaltate;

~~C. è ammessa la realizzazione di~~ **gli** accessi carrabili ~~asfaltati per una lunghezza massima di 5 m, esclusivamente~~ in corrispondenza dell'innesto sulla viabilità ~~comunale~~ **pubblica dovranno essere asfaltati per una lunghezza minima di 25 mt e pavimentati con breccia o materiale inerte simile per ulteriori 25 mt;**

D. è vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore a ~~150~~ **80** cm.

Art. 24 Disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente

1. E' ammesso il recupero, con interventi di categoria MO, MS, RC, **RE e DR** ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme, di edifici esistenti ~~alla data di adozione del presente P.U.G.C.~~ in regola con la normativa urbanistica ed edilizia vigente.

~~2. E' ammesso il recupero, con interventi di categoria RE ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme, di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.U.G.C. in regola con la normativa urbanistica ed edilizia vigente e da destinarsi a servizi ricettivi relativi ad attività agrituristiche, in conformità alla normativa regionale vigente in materia di agriturismo; in tali casi è comunque obbligatoria la presentazione del "Piano di utilizzazione aziendale" PUA, di cui all'art. 57, LR 38/1999.~~

3.2. È ammesso l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie per il risparmio energetico e al ricorso ad energie rinnovabili e il beneficio degli incentivi per l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie bio-energetico di cui al Titolo IV Parte II.



Capo 3° Ambiti territoriali con valenza rurale di pregio

Art. 25 Norme generali

1. La disciplina del presente articolo ha la finalità di favorire, con il ricorso agli strumenti di programmazione regionale, nazionale e comunitaria:
 - A. la tutela e la valorizzazione del carattere rurale proprio degli ambiti relativi al presente Capo 2° 3°;
 - B. lo sviluppo di servizi nei settori agro-alimentare, turistico, culturale, ambientale e artigianale volti alla valorizzazione del territorio roccheggiano.
2. Negli ambiti territoriali con valenza rurale di pregio sono ammessi interventi diretti di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE come definiti dall'art. 11 12, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della valenza rurale dei suddetti ambiti, secondo le modalità e i limiti di cui al presente Capo.
3. Negli Ambiti territoriali con valenza rurale di pregio sono ammesse, **oltre le destinazioni agricole**, le sole destinazioni ad uso abitativo, servizi **privati** (limitatamente a quelli con CU/basso) e turistico ricettivo (limitatamente a quelli con CU/basso) di cui all'art. 9 delle presenti Norme.
4. La disciplina negli Ambiti territoriali con valenza **agricola rurale** di pregio è articolata secondo i seguenti contenuti generali:
 - A. usi del suolo e impianti;
 - B. nuova edificazione;
 - C. recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - D. ricettività per il turismo;

Art. 26 Disciplina degli usi del suolo

1. Negli Ambiti territoriali con valenza rurale di pregio sono ammessi gli usi del suolo e le relative trasformazioni, come individuati nella seguente tabella e nelle note corrispondenti (per usi e impianti non riportati in tabella, si procederà per analogia):

USI DEL SUOLO ED IMPIANTI AMMESSI NEGLI AMBITI TERRITORIALI CON VALENZA AGRICOLA **RURALE** DI PREGIO

Usi del suolo e impianti	Note
C1 Strutture agrituristiche e complementari all'ospitalità agrituristica	(1)
C2 Ricettività aria aperta	(2)
C3 Strutture turistiche ricettive a CU/basso	
C4 Attività ricreativo-culturale e sportiva a cielo aperto	(3)
C5 Servizi privati a CU/basso	
C6 Opere per la sicurezza della viabilità	
C7 Reti tecnologiche pubbliche e private	



- (1) Superfici del fondo agricolo attrezzate per attività ricreative e sportive complementari all'attività agrituristica, in coerenza con la legislazione regionale in materia di agriturismo.
- (2) Superfici del fondo agricolo, attrezzate per il campeggio in tenda o in roulotte o camper, in coerenza con la legislazione regionale in materia di agriturismo.
- (3) Attività amatoriali di fruizione della natura, quali: percorsi vita, percorsi orientering, escursioni, equitazione e passeggiate a cavallo, mountain-bike, trekking, pesca sportiva, palestre verdi, piazzole di sosta attrezzate; la realizzazione di eventuali attrezzature funzionali a tali attività è disciplinata dal successivo comma 2.

2. Per gli usi di tipo C4, qualora l'area interessata abbia una superficie superiore a 1 ha, ~~in assenza di manufatti da recuperare~~, è possibile realizzare piazzole attrezzate e/o manufatti provvisori, confacenti ai luoghi, di altezza massima di m. 3,50 e di SUL pari a 60 mq, nell'ambito di progetti unitari di organizzazione e sistemazione dei luoghi accompagnati da interventi ambientali di categoria MIE.

Art. 27 Disciplina della nuova edificazione

1. Negli ambiti territoriali con valenza rurale di pregio sono consentiti interventi di NE di cui all'art. 12, nel rispetto dei seguenti parametri: indice di edificabilità ET pari a ~~0,004~~ **0,005** mq/mq; ~~appezzamento~~ **lotto** minimo pari a ~~3~~ **2** ha; altezza massima degli edifici pari a m. 7 su tutti i lati; DC minima ~~20~~ **10** mt, DS minima ~~30~~ **15** mt, IP minima ~~85~~ **95**%, DA pari ~~40~~ **10** alberi per ettaro, DAR pari a ~~40~~ **10** arbusti per ettaro.

2. È ammesso l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie per il risparmio energetico e al ricorso ad energie rinnovabili e il beneficio degli incentivi per l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie bio-energetico di cui al Titolo IV Parte II.

3. Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- A. le superfici esterne potranno essere pavimentate ~~in misura non superiore alla superficie coperta dei fabbricati~~, **nei limiti consentiti dall'indice di permeabilità (IP) di cui al primo comma**, ~~le relative pavimentazioni dovranno escludere coperture asfaltate~~;
- B. i percorsi e gli spazi di sosta, carrabili o pedonali, interni all'appezzamento potranno essere realizzati in terra battuta o breccia o altro materiale permeabile con l'esclusione di coperture asfaltate;
- C. ~~è ammessa la realizzazione di~~ **gli** accessi carrabili asfaltati ~~per una lunghezza massima di 5 m, esclusivamente~~ in corrispondenza dell'innesto sulla viabilità ~~comunale~~ **pubblica dovranno essere asfaltati per una lunghezza minima di 25 mt e pavimentati con breccia o materiale inerte simile per ulteriori 25 mt**;
- D. è vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore a ~~150~~ **80** cm.

Art. 28 Disciplina dell'edificazione esistente

1. È ammesso il recupero, con interventi di categoria MO, MS, RC, **RE e DR** ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme, di edifici ~~esistenti alla data di adozione del presente P.U.G.C.~~ in regola con la normativa urbanistica ed edilizia vigente.



~~2. È ammesso il recupero, con interventi di categoria RE ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme, di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.U.G.C. in regola con la normativa urbanistica ed edilizia vigente e da destinarsi a servizi ricettivi relativi ad attività agrituristiche, in conformità alla normativa regionale vigente in materia di agriturismo; in tali casi è comunque obbligatoria la presentazione del "Piano di utilizzazione aziendale" PUA, di cui all'art. 57, LR 38/1999.~~

3.2. È ammesso l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie per il risparmio energetico e al ricorso ad energie rinnovabili e il beneficio degli incentivi per l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie bio-energetico di cui al Titolo IV Parte II.

Capo 4° Ambiti territoriali con carattere rurale compromesso

Art. 29 Norme generali

1. La disciplina del presente articolo ha la finalità di favorire la conservazione e la valorizzazione del carattere rurale di questi ambiti territoriali.
2. Negli ambiti territoriali con carattere rurale compromesso sono ammessi interventi diretti di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 12.
3. La disciplina negli ambiti territoriali con carattere rurale compromesso è articolata secondo i seguenti contenuti generali:
 - A. nuova edificazione
 - B. recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - C. ricettività per il turismo itinerante.

Art. 30 Disciplina per le nuove edificazioni

1. Negli ambiti territoriali con carattere rurale compromesso sono consentite le costruzioni ad uso residenziale, nel rispetto dei seguenti parametri: indice di edificabilità ET pari a 0,01 mq/mq; ~~appezzamento~~ lotto minimo pari a 1 ha; altezza massima degli edifici pari a mt. 7 su tutti i lati DC minima ~~15~~ 10 mt, DS minima ~~20~~ 15 mt, IP minima ~~90~~ 95%, DA pari ~~40~~ 7 alberi per ettaro, DAR pari a ~~40~~ 8 arbusti per ettaro.
2. È ammesso l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie per il risparmio energetico e al ricorso ad energie rinnovabili.
3. Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - A. le superfici esterne potranno essere pavimentate ~~in misura non superiore alla superficie coperta dei fabbricati,~~ nei limiti consentiti dall'indice di permeabilità (IP) di cui al primo comma, le relative pavimentazioni dovranno escludere coperture asfaltate;
 - B. i percorsi e gli spazi di sosta, carrabili o pedonali, interni all'appezzamento potranno essere realizzati in terra battuta o breccia o altro materiale permeabile con l'esclusione di coperture asfaltate;
 - C. ~~è ammessa la realizzazione di~~ gli accessi carrabili asfaltati per una lunghezza massima di 5 m, esclusivamente in corrispondenza dell'innesto sulla viabilità



~~comunale~~ pubblica dovranno essere asfaltati per una lunghezza minima di 25 mt e pavimentati con breccia o materiale inerte simile per ulteriori 25 mt;

D. è vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore a ~~150~~ 80 cm.

Art. 31 Disciplina dell'edificazione per interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. E' ammesso il recupero ~~del patrimonio~~, con interventi di categoria RC, RE ed AMP ai sensi dell'art. ~~11~~ 12 delle presenti norme, di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.U.G.C. in regola con la normativa urbanistica ed edilizia vigente con un tantum fino al 10% della SUL legittimamente realizzata, ~~nei limiti dell'indice di edificabilità stabilito per le citate aree~~, al fine di consentire l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie bio-energetico di cui al Titolo IV Parte II.

2. Negli ambiti territoriali con carattere rurale compromesso gli interventi di categoria NE, DR, nonché di RC, RE e AMP di edifici residenziali esistenti, dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni di seguito indicate:

- A. i tetti dovranno essere a falda e con elementi di copertura in laterizio;
- B. dovranno essere utilizzati materiali di finitura e serramenti tradizionali (intonaco, laterizi, pietra a faccia vista, infissi in legno e persiane alla romana);
- C. la parte interrata dell'edificio dovrà essere contenuta nel perimetro della proiezione a terra dell'edificio medesimo.

Capo 5° Ambiti territoriali di rilevanza ecologica

Art. 32 Aree boscate

1. Nelle aree boscate si applica la disciplina di cui al R.D.L. 3267/23 e al Piano di assestamento del Bosco di Rocca di Papa decennio 2001-2010.

2. Per le aree non coperte da essenze arboree il Comune certifica con apposita delibera consigliare, previo accertamento tecnico e in applicazione di quanto disposto dai comma 4 e 5 art. 10 L.R. 24/98 e s.m.i., l'assenza di bosco. Su queste aree è possibile prevedere la realizzazione di attrezzature per lo sport e per il verde attrezzato di cui agli articoli 54 e 57, nonché attrezzature tecnologiche di cui agli articoli 59, 60 e 61 delle presenti Norme, **tutto nei limiti di un indice di edificabilità (EF) pari a 0,001 mq/mq, con un limite massimo inderogabile di mq 250 e un'altezza massima di mt 3,50.**

2. E' consentito il recupero per uso abitativo e per servizi con CU/b di cui all'art. 9 co. 1 lettere a) e c) limitatamente a piccoli pubblici esercizi, con interventi di categoria MO, MS e RC, **RE e DR**, ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme, di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.U.G.C. in regola con la normativa urbanistica ed edilizia vigente.

3. È ammesso l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie bio-energetico e ai relativi incentivi con le modalità di cui al Titolo IV Parte II.

4. Nelle aree boscate gli interventi ~~gli interventi~~ di cui al comma precedente dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni di seguito indicate:

- A. i tetti dovranno essere a falda e con elementi di copertura in laterizio o pietra;



- B. dovranno essere utilizzati materiali di finitura e serramenti quali, prioritariamente, pietra a faccia vista o, in alternativa, intonaco rustico, infissi in legno e persiane alla romana.
- C. le superfici esterne non potranno essere pavimentate;
- D. i percorsi e gli spazi di sosta, carrabili o pedonali, interni all'appezzamento potranno essere realizzati esclusivamente in terra battuta o breccia o altro materiale permeabile.

Art. 33 Aree naturali protette nazionali e regionali

1. Nelle Aree naturali protette nazionali fino all'approvazione del "Piano di gestione" si applica la disciplina di cui alla L 394/91 e successive modificazioni.
2. Nelle Aree naturali protette regionali si applica la disciplina di cui alla LR 29/97 e successive modificazioni. Fino all'approvazione dei Piani di assetto, si applica la disciplina transitoria della LR 29/1997 e la disciplina dei PTPR, ove cogente.
3. Qualora l'approvazione del Piano di assetto dell'Area naturale protetta comporti l'esclusione di parti di territorio dal perimetro originario, a tali parti, fatte salve le norme di tutela dei PTPR, ove cogenti, si applica la disciplina urbanistica.

PARTE III Il Territorio Urbanizzato

Capo 1° Sistema insediativo

Art. 34 Componenti del sistema insediativo

1. Le componenti del sistema insediativo sono articolate in riferimento a:
 - la - Città Storica;
 - la - Città contemporanea;
 - la - Città da completare;
 - Ambiti di trasformazione;
 - Ambiti a pianificazione particolareggiata esecutiva.

La Città Storica

Art. 35 Definizione e obiettivi

1. Per Città Storica si intende il complesso di tessuti urbani e singoli manufatti che manifestano l'identità storico-culturale roccheggiana definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici e architettonici, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunto nella memoria delle comunità insediate.
2. Nella Città Storica sono promossi e permessi tutti gli interventi finalizzati alla conservazione del tessuto urbanistico, alla valorizzazione ~~de~~ della qualità architettonica e alla promozione dell'identità culturale roccheggiana.
3. La Città Storica è articolata in tre sub componenti:
 - A. Città di impianto;
 - B. Tessuti urbani di pregio storico architettonico;
 - C. Aree e beni di interesse storico archeologico.



Art. 36 La Città di impianto

1. Per Città di impianto si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica che si sviluppa dalla Fortezza secondo una forma urbana a "cometa" e dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata.
2. All'interno della Città di impianto, gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti e sono volti al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - A. ~~la~~ conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;
 - B. ~~la~~ preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale che riveste un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale;
 - C. ~~l'~~integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
 - D. ~~la~~ manutenzione e ~~il~~ recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini), come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;
 - E. ~~la~~ riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spazi aperti.
3. Gli obiettivi di cui al precedente comma 2 sono perseguiti:
 - A. tramite intervento diretto e tramite interventi indiretti negli Ambiti urbani di interesse storico da valorizzare individuati in seno al Disciplinare per la Città Storica;
 - B. tramite una pluralità di interventi diretti e indiretti, tra loro coordinati, negli Ambiti urbani di interesse storico da riqualificare.
4. Il Disciplinare per la Città Storica, ~~di cui all'art. 84,~~ costituisce elaborato complementare e parte integrante delle presenti Norme e fino alla sua adozione sono ammessi i soli interventi di tipo MO MS, RC, RE1, così come definiti all'art. 12. **Ulteriori e più complessi interventi, nelle more della redazione e approvazione del Disciplinare per la Città Storica, potranno avvenire previa approvazione dell'intervento stesso da parte del Consiglio comunale.**

Art. 37 Tessuti urbani di pregio storico e architettonico

1. Per tessuti urbani di pregio storico **e architettonico** ~~di~~ **si** intende l'insieme di singoli edifici o di manufatti isolati localizzati all'interno del territorio comunale, e le loro aree di pertinenza, che testimoniano una identità storico - culturale di interesse locale. Tale tipologia di tessuto è definita da particolari qualità di tipo morfologico - architettonica e dal significato **che** tali manufatti hanno assunto nella memoria delle comunità insediate.
2. Nei Tessuti urbani di pregio storico **e architettonico** gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti attraverso:



- A. la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze) e interni (corti e giardini), come elementi strutturanti e qualificanti dei diversi tessuti insediativi;
 - B. il restauro degli edifici con valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana.
 - C. **il mantenimento delle destinazioni d'uso o loro trasformazione ad uso pubblico o a funzioni abitative o turistico-ricettive con CU/basso come da art. 9, comma 1 delle presenti Norme.**
3. Il Disciplinare per la Città Storica, ~~di cui all'art. 84~~, costituisce elaborato complementare e parte integrante delle presenti Norme e fino alla sua adozione sono ammessi i soli interventi di tipo MO, MS, ~~e-RC~~ **e RE1** così come definiti all'art. ~~11~~ **12**. **Ulteriori e più complessi interventi, nelle more della redazione e approvazione del Disciplinare per la Città Storica, potranno avvenire previa approvazione dell'intervento stesso da parte del Consiglio comunale.**

Art. 38 Aree e beni di interesse storico e archeologico

1. Il P.U.G.C. individua e riconosce ~~33~~ **le** aree o **i** siti di interesse storico archeologico riportati e localizzati nell'elaborato A/TEC/15 "Elementi che appaiono suscettibili di essere salvaguardati sc. 1:10.000".
2. Su queste aree o siti, a forma lineare o puntuale, viene apposta una fascia o una zona di rispetto di Mt. 100 ~~(da assumere su ogni lato nel caso di elementi areali, su ambo i lati nel caso di elementi lineari o come raggio nel caso di elementi puntuali)~~ **come da elaborati di P.U.G.C.** ove non è possibile la trasformazione fisica del territorio ivi ~~ricompreso~~ **compreso**.
3. In tale fasce o zone di rispetto sono ammessi solo gli interventi di cui all'art. 13 delle presenti Norme.
4. **Gli immobili esistenti all'interno di tale ambito, oltre alle destinazioni di uso pubblico, potranno avere o mantenere la destinazione abitativa o turistico-ricettiva con CU/basso come da art. 9, comma 1 delle presenti Norme.**

La Città Contemporanea

Art. 39 Definizione e obiettivi

1. Per Città Contemporanea si intende quella parte della città di recente impianto, in parte ~~realizzata~~ **realizzata** spontaneamente e in parte in modo pianificato.
2. All'interno della Città Contemporanea gli interventi sono finalizzati alla conservazione degli edifici di valore architettonico, al miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale della generalità del patrimonio edilizio, e, in particolare, al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - A. qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
 - B. riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico;
 - C. presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
3. La Città Contemporanea è articolata in due sub componenti:



- A. Tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali, parti della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche;
- B. Tessuti urbani ~~di pregio~~ esclusivamente residenziali, ~~parti della città esistente delle~~ **dei** quali **si intendono** conservare le caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali.

Art. 40 Tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali

1. All'interno dei Tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali gli interventi sono finalizzati al mantenimento dell'impianto urbanistico attuale, al miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale della generalità del patrimonio edilizio e alla qualificazione degli spazi pubblici.

2. Nei Tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 9:

- A. Abitative;
- B. Commerciali, con esclusione ~~delle destinazioni~~ **di quelle** a CU/alto;
- C. Servizi;
- D. Turistico-ricettive, limitatamente a "Strutture alberghiere", **con esclusione di quelle a CU/alto**;
- E. Parcheggi non pertinenziali.

Nei Tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 44 **12**. È attribuito l'indice di edificabilità EF di 0,1 mq/mq ~~e stabilito l'appezzamento su lotto~~ **minimo di edificazione pari a** ~~in~~ 1000 mq, DC minima ~~10~~ **5** mt, DS minima ~~15~~ **7,5** mt, DE minima ~~20~~ **10** mt, altezza massima degli edifici pari a ~~mt.~~ **7** su tutti i lati, IP minima ~~75%~~ **70%**, DA pari ~~40~~ **10** alberi per ettaro, DAR pari a ~~40~~ **20** arbusti per ettaro.

3. E' ammesso l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie bio-energetico e il beneficio degli incentivi di cui al Titolo IV Parte II.

4. Nei Tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali ~~sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle sole unità immobiliari già edificate alla data di adozione del presente P.U.G.C. in regola con la normativa urbanistica ed edilizia vigente, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio. Per gli interventi di frazionamento~~ è ammesso il limite minimo di ~~100~~ **50** mq di SUL per singola unità immobiliare.

Art. 41 Tessuti urbani esclusivamente residenziali

1. All'interno dei Tessuti urbani esclusivamente residenziali gli interventi sono finalizzati al mantenimento dell'impianto urbanistico attuale nonché alla conservazione degli edifici di valore architettonico e delle forme insediative esistenti a bassa densità fondiaria caratterizzate da una forte presenza di verde, per le quali il P.U.G.C. intende conservarne la valenza ecologica e paesaggistica.



2. Nei Tessuti urbani ~~di pregio~~ esclusivamente residenziali sono ammesse le destinazioni d'uso: Abitative; Servizi, con esclusione delle destinazioni a CU/a; sono altresì ammessi gli interventi di MO, MS, RC, **RE, DR e AMP**, come definiti dall'art. 12, ~~E' ammesso il recupero, con interventi di categoria RE ed AMP ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme, di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.U.G.C. in regola con la normativa urbanistica ed edilizia vigente con una tantum fino al 10% della SUL legittimamente realizzata, al fine di consentire l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie bio-energetico e il beneficio degli incentivi di cui al Titolo IV Parte II.~~
3. Sono, **altresì**, ammessi interventi di NE, come definiti dall'art. 12, con indice di edificabilità EF di ~~0,02~~ **0,04** mq/mq e ~~stabilito l'appezzamento sul lotto~~ **pari a** di edificazione in ~~5.000~~ **2.000** mq ~~previa sottoscrizione di un atto d'obbligo per la cessione del 50% della SF alla Pubblica Amministrazione per la realizzazione di aree attrezzate a verde e di parcheggi pubblici, DC minima 20~~ **5** mt, DS minima ~~25~~ **7,5** mt, DE minima ~~25~~ **10** mt, altezza massima degli edifici pari a ~~mt. 7~~ **7** su tutti i lati, IP minima ~~80%~~ **70%**, DA pari ~~60~~ **20** alberi per ettaro, DAR pari a ~~60~~ **20** arbusti per ettaro.
4. Nei Tessuti urbani esclusivamente residenziali ~~sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle sole unità immobiliari già edificate alla data di adozione del presente P.U.G.C. in regola con la normativa urbanistica ed edilizia vigente, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio. Per gli interventi di frazionamento è ammesso il limite minimo di 400~~ **50** mq di SUL per singola unità immobiliare.

Art. 42 Disciplina degli interventi ammissibili

1. Nella Città Contemporanea sono ammessi gli interventi di MBE, di cui all'art. 13, nelle forma e nei modi previsti nel Titolo IV Parte II delle presenti Norme.
2. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati, nonché aree attrezzate per il tempo libero, lo sport, le attività a sfondo sociale e culturale, come specificato nei successivi commi 4 e 5.
3. Nel caso di parcheggi interrati, la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale dello stesso spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq. La superficie dell'area, per una quota minima del 60%, dovrà essere attrezzata a giardino pubblico utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,20, da adibire a funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari al 20% della superficie totale dei parcheggi, fino a un massimo di mq 200.



4. Nel caso di aree attrezzate per il tempo libero, lo sport, le attività a sfondo sociale e culturale la superficie dell'area, per una quota minima del 75%, dovrà essere attrezzata a giardino pubblico; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,20, a supporto di attività legate al tempo libero, allo sport o di carattere sociale e culturale.
5. Le aree da attrezzare a giardino ad uso pubblico di cui ai precedenti comma 4 e 5 dovranno avere accesso diretto da una strada pubblica e dovranno essere vincolate con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

La Città da completare

Art. 43 Definizione, obiettivi e ambiti

1. Per Città da completare si intende quella parte della città **ancora in fase evolutiva, esistente ma configurata** solo parzialmente ~~configurata~~ e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia. Queste parti di città, generalmente all'interno o contigue alla Città consolidata, richiedono consistenti interventi di riqualificazione, di ristrutturazione e di recupero nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici da attuare con il Piano Urbanistico Operativo Comunale (P.U.O.C.) di cui al Titolo III delle presenti Norme.
2. Nella Città da completare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:
 - A. l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
 - B. il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
 - C. la caratterizzazione degli spazi pubblici;
 - D. la qualificazione dell'edilizia.
3. Gli ambiti della Città da completare sono:
 - A. Ambiti urbani da ristrutturare;
 - B. Ambiti urbani da riqualificare;
 - C. Ambiti urbani (**ex abusivi**) da recuperare;
 - D. Ambiti urbani a pianificazione particolareggiata definita.
4. Le aree ricadenti nella Città da completare, possono essere acquisite, in alternativa **alle procedure espropriative all'esproprio, mediante azioni perequative tese a compensare la cessione gratuita di aree private al patrimonio comunale, riconoscendo alla parte privata la concessione alla proprietà di una edificabilità commisurata all'estensione dell'area, ma da concentrare su una parte di essa. L'acquisizione** **La definizione e l'organizzazione delle volumetrie, sia pubbliche che private, e delle aree a servizio verrà determinata in sede di** ~~dell'area avviene mediante la~~ redazione del Piano Urbanistico Operativo Comunale (P.U.O.C.) di cui al successivo Titolo III. La cessione delle aree deve avvenire mediante atto pubblico, registrato e trascritto.
5. Negli Ambiti della Città da completare si applicano le disposizioni di cui al successivo Titolo IV, Parte I ~~in~~ **nel** rispetto dei parametri definiti al successivo art. 74.



Art. 44 Ambiti urbani da ristrutturare

1. Per Ambiti urbani da ristrutturare si intendono parti di tessuto insediativo interne o adiacenti alla Città consolidata non configurati e non definiti nelle loro caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia.
2. Gli interventi di trasformazione urbanistica, da attuare attraverso il Piano Urbanistico Operativo Comunale (P.U.O.C.), devono essere finalizzati al riordino, al miglioramento e al completamento dei caratteri urbani di cui al comma precedente nonché all'adeguamento ed alla integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.
3. Gli interventi di cui al comma precedente devono perseguire i seguenti obiettivi:
 - A. incrementare la dotazione dei servizi e di verde attrezzato della zona urbanistica omogenea in cui sono inseriti;
 - B. caratterizzare gli spazi pubblici;
 - C. migliorare e integrare l'accessibilità e la mobilità;
 - D. qualificare l'edilizia di nuova realizzazione con interventi orientati alla bioedilizia, al risparmio energetico e all'utilizzo di forme di energia rinnovabili.
4. Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici e a facilitare l'attuazione perequativa facendo riferimento a quanto disposto nel Titolo IV delle presenti Norme.
5. Costituiscono parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione le allegate Schede Progetto riferite a ciascun Ambito urbano da recuperare che definiscono le grandezze urbanistiche, le grandezze edilizie, gli indici e le destinazioni d'uso ammissibili di cui al successivo art. 74.

Art. 45 Ambiti urbani da riqualificare

1. Per Ambiti urbani da riqualificare si intendono parti di tessuto insediativo interne alla Città consolidata non configurati e non definiti nei loro usi.
2. Gli interventi di trasformazione urbanistica, da attuare attraverso il Piano Urbanistico Operativo Comunale (P.U.O.C.), devono essere finalizzati al miglioramento della qualità urbana nonché all'adeguamento ed alla integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.
3. Gli interventi di cui al comma precedente devono perseguire i seguenti obiettivi:
 - A. incrementare la dotazione dei servizi e di verde attrezzato della zona urbanistica omogenea in cui sono inseriti;
 - B. qualificare e caratterizzare gli spazi pubblici;
 - C. **razionalizzare il sistema viario locale in connessione con quello territoriale;**
 - D. qualificare l'edilizia di nuova realizzazione con interventi orientati alla bioedilizia, al risparmio energetico e all'utilizzo di forme di energia rinnovabili.
4. Gli interventi sono anche finalizzati a **definire e** garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici e a facilitare l'attuazione perequativa facendo riferimento ai **parametri indicati** ~~quanto disposto~~ nel Titolo IV delle presenti Norme.



5. Costituiscono parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione le allegate Schede Progetto riferite a ciascun Ambito urbano da recuperare che definiscono le grandezze urbanistiche, le grandezze edilizie, gli indici e le destinazioni d'uso ammissibili di cui al successivo art. 74.

Art. 46 Ambiti urbani (ex abusivi) da recuperare

1. I Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare sono individuati **di norma con riferimento ai perimetri individuati con** (~~coincidenti con i perimetri oggetto di deliberazione di Consiglio comunale n. 16/2002~~) **e riportati** nell'elaborato A/TEC/16 "Individuazione dei nuclei abusivi e rilevamento degli edifici abusivamente sorti, rapp. 1:10.000".

2. Gli interventi di trasformazione urbanistica, da attuare attraverso il Piano Urbanistico Operativo Comunale (P.U.O.C.), devono essere finalizzati all'adeguamento ed alla integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

3. Gli interventi di cui al comma precedente devono perseguire i seguenti obiettivi:

- A. incrementare la dotazione dei servizi e di verde attrezzato della zona urbanistica omogenea in cui sono inseriti;
- B. migliorare e integrare l'accessibilità e la mobilità;
- C. qualificare e caratterizzare gli spazi pubblici;
- D. qualificare l'edilizia di nuova realizzazione con interventi orientati alla bioedilizia, al risparmio energetico e all'utilizzo di forme di energia rinnovabili.

4. Costituiscono parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione le allegate Schede Progetto riferite a ciascun Ambito urbano da recuperare che definiscono le grandezze urbanistiche, le grandezze edilizie, gli indici e le destinazioni d'uso ammissibili di cui al successivo art. 74.

5. Art. 46 bis Attività consentite in assenza di P.U.O.C.

In assenza dei Piani Urbanistici Operativi Comunali (P.U.O.C.) ~~finalizzato al recupero urbanistico di questi Nuclei di edilizia ex-abusiva, all'interno dei perimetri di cui al comma 1~~ **all'interno degli Ambiti costituenti la Città da completare** sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, **RE e DR**, come definiti dall'art. ~~11~~ **12** e l'unica destinazione ammessa è quella abitativa **ivi comprese le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)**. E' consentita, previo parere degli uffici competenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che si rendessero necessarie per il risanamento igienico-sanitario o per la sicurezza dell'abitato. Sono altresì consentiti gli interventi volti alla sistemazione, valorizzazione e fruizione di resti archeologici e/o monumentali, ai sensi dell'art. ~~34~~ **38** e gli interventi di categoria ambientale di cui all'art. 13.

6. Ai fini dell'adozione e approvazione del Piano Urbanistico Operativo Comunale (P.U.O.C.) ~~finalizzato~~ **relativi agli Ambiti di al** Recupero urbanistico, è facoltà del Comune procedere secondo le diverse modalità consentite dalla LR 28/1980 e successive modificazioni e integrazioni.



Art. 47 Ambiti urbani a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti urbani a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da strumenti urbanistici esecutivi adottati antecedentemente all'adozione del presente P.U.G.C.
2. In tali ambiti si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi.
3. Tali Ambiti sono quelli di seguito elencati:
 - Piano Integrato di Riqualficazione Urbana (P.I.R.U.) in località Campi d'Annibale "Piazza di Vittorio", (approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 11 del 03/04/2000);
 - Piano di Recupero Urbano in località Campi d'Annibale in Variante al P.R.G. (approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 38 del 30/06/2005; parere favorevole della Regione Lazio rilasciato in data 21/12/2006 prot. 123633/2S/05 fascicolo 5091);
 - Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) in Via Campi d'Annibale (approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 36 del 30/06/2005; parere favorevole della Regione Lazio rilasciato in data 13/02/2008 prot. 27608 fascicolo 5092 A13);
 - Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) in Piazza Alcide de Gasperi (approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 37 del 30/06/2005; parere favorevole della Regione Lazio rilasciato in data 29/08/2007 prot. D2/2S/05/145736 fascicolo 6444);
 - Variante al PRG per la compensazione traslativa di cui all'art. 1, comma 21 e seguenti, della legge n. 308 del 15/12/2004 ai lotti di proprietà dei Sigg.ri Pizzicannella ed altri (approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 34 del 30/06/2005; parere favorevole della Regione Lazio rilasciato in data 09/07/2008 prot. D2/2S/05/122593 fascicolo 6002);
 - Piano Particolareggiato località Calcare-San Lorenzo (approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 3 del 21/02/2003; approvato dalla Regione Lazio in data 06/09/2002 prot. 13768);
 - Programma di Recupero Urbano "Giardino degli Ulivi" (approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 21 del 21/04/1999; approvazione Accordo di Programma da parte della Regione Lazio con Decreto del Presidente della Giunta Regione Lazio in data 24/09/2002 n. 430).

Ambiti di trasformazione

Art. 48 Ambiti e obiettivi

1. Gli Ambiti di Trasformazione sono relativi a parti di città fortemente caratterizzate da insiemi di elementi e tracciati di interesse per la valenza naturale, paesistica e ambientale ovvero per la loro valenza storica e/o archeologica. Per tali parti di città, Ambiti e luoghi, il P.U.G.C. prevede, alle varie scale, interventi di riqualificazione e di trasformazione definiti con le procedure di cui al Titolo III delle presenti Norme.
2. Gli Ambiti di trasformazione sono di due tipi:



- A. Ambiti di trasformazione nel territorio urbanizzato;
- B. Ambiti di trasformazione nel territorio aperto.

Art. 49 Ambiti di trasformazione nel territorio urbanizzato

1. Gli Ambiti di trasformazione nel territorio urbanizzato sono definiti prevalentemente da elementi con forte valenza ~~archeologico~~ **archeologica**, storica e culturale. e **Essi** sono ~~individuati nella Fortezza e nella Funicolare.~~

~~2. Gli Ambiti di trasformazione nel territorio urbanizzato sono~~ riferiti a parti della Città storica a cui il P.U.G.C. attribuisce un ruolo strategico per la promozione del territorio e della cultura di Rocca di Papa e si prefiggono di raggiungere i seguenti obiettivi:

- A. rafforzare l'identità storica di Rocca di Papa;
- B. contribuire alla realizzazione di un modello sostenibile di mobilità urbana;
- C. potenziare le identità funzionali caratterizzanti, quali le grandi funzioni culturali delle attività congressuali ed espositive, del turismo e del tempo libero.

2. Tali Ambiti sono individuati in via prioritaria nella Fortezza e nella Funicolare.

Art. 50 Ambiti di trasformazione nel territorio aperto

1. Gli Ambiti di trasformazione nel territorio aperto sono definiti prevalentemente da elementi di rilevante interesse naturale, ecologico, storico e archeologico. e **Essi** sono ~~individuati in Monte Cavo e Centro FISE.~~

~~2. Gli Ambiti di trasformazione nel territorio aperto sono~~ riferiti a parti del territorio non urbanizzato, di cui alla Parte II del presente Titolo, a cui il P.U.G.C. attribuisce un ruolo strategico per la promozione del territorio e della cultura di Rocca di Papa e si prefiggono di raggiungere i seguenti obiettivi:

- A. rafforzare l'identità culturale di Rocca di Papa;
- B. ripristinare le condizioni ambientali e la naturalità dei siti sopra individuati attraverso gli interventi di cui all'art. ~~12~~ **13**;
- C. favorire forme di turismo ecologicamente sostenibile;
- D. potenziare le identità funzionali caratterizzanti, quali le grandi funzioni culturali dello spettacolo e del tempo libero.

2. Tali Ambiti sono individuati in via prioritaria in Monte Cavo e Centro FISE.

Capo 2° Sistema della mobilità

Art. 51 Infrastrutture stradali

1. Le aree per le infrastrutture stradali sono destinate alla realizzazione ed al potenziamento di manufatti ed impianti per la circolazione veicolare su strada, come nuove strade o corsie di servizio del trasporto collettivo, ampliamenti di carreggiate, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde.

2. Per la definizione delle caratteristiche geometriche delle infrastrutture stradali in ambito urbano ed extraurbano, si rinvia alla normativa statale e in particolare al DM



Infrastrutture e Trasporti n. 5/2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade” **come successivamente modificato con D.M. del 19/04/2006.**

3. Il Sistema delle infrastrutture stradali del territorio Comunale verrà definito con specifico atto di programmazione da approvarsi in Consiglio Comunale, che costituirà riferimento obbligatorio per l’organizzazione della viabilità e dei relativi servizi pertinenziali, all’interno dei singoli P.U.O.C. .

Art. 52 Classificazione delle infrastrutture stradali

1. Le aree delle Infrastrutture stradali comprendono le sedi stradali esistenti e di progetto ~~ovvero le strade esistenti, da adeguare o di nuova realizzazione~~, con le relative fasce di ~~pertinenza e fasce~~ di rispetto, così come definite e classificate dal D. Lgs. 285/1992 “Nuovo Codice della Strada” (NCS) **e dal relativo Regolamento di Attuazione D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495**, dalle Direttive del Ministero Lavori pubblici del 24.6.1995 per la redazione, adozione ed attuazione dei Piani Urbani del Traffico e dal DM Infrastrutture e trasporti n. 5/2001 **e successive modifiche.**

Art. 53 Percorsi pedonali e ciclabili

1. Le aree ed i percorsi pedonali e ciclabili devono rispondere alle indicazioni del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs 285/1992) e delle **altre** normative specifiche di riferimento (**D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495**; LR 13/1990; deliberazione di Giunta regionale 4972/1991; legge 208/1991; Circolare Ministero Aree urbane 432/1993; DPR 503/1996; legge 366/1998; DM Lavori pubblici 557/1999).

2. ~~La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non deve essere inferiore a m. 1,50 e le dimensioni devono rispettare le indicazioni date nell’art. 4, punto 3, del DM Infrastrutture e trasporti 5/2001 e successive modifiche.~~ I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, ~~devono essere separati da queste da a~~ **mezzo di** elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, ~~i percorsi devono essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.~~

3. ~~Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità piano-altimetrica delle superfici, si deve assicurare la segnalazione di attraversamento mediante gli appositi segnalatori acustico-visivi, garantendo comunque un’adeguata visibilità del veicolo in manovra verso il percorso pedonale.~~

4. **2.** Nelle aree urbane, i percorsi ciclabili potranno essere realizzati nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, oppure nell’ambito di interventi di riqualificazione della viabilità urbana, nonché nelle aree destinate a servizi urbani e di quartiere. In ogni caso, i percorsi ciclabili devono essere separati dai percorsi pedonali e le interferenze devono essere opportunamente segnalate.

Capo 3° Sistema dei servizi

Servizi pubblici

Art. 54 Norme generali

1. Le aree per Servizi pubblici si articolano in:



- A. aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- B. aree per Attrezzature di interesse comune;
- C. aree per Verde pubblico ed attrezzature sportive;
- D. aree per Servizi pubblici di livello territoriale.

~~2.1. D~~ette aree sono individuate nell'elaborato, Tavola 2. "Disposizioni strutturali - Ambiti urbani e territoriali, rapp. 1:10.000". Esse sono destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici rispettivamente di interesse comunale o territoriale, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti. ~~In caso di aree di proprietà privata già vincolate ad uso pubblico in forza di atti precedenti, può essere mantenuto o, in caso di decadenza, rinnovato il regime in atto.~~

~~2.~~

~~3.2.~~ Il Comune può affidare la gestione delle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive e per il tempo libero, oltre che a soggetti terzi, anche ai proprietari che ne facciano richiesta, sulla base di un piano di gestione da recepire in apposita convenzione **da approvarsi con delibera di Consiglio Comunale**. ~~La richiesta dei proprietari avviene a seguito dell'invito del Comune successivo alla progettazione preliminare ovvero dell'avviso pubblico. L'affidamento a soggetti privati, ivi compresi i proprietari delle aree interessate dovrà avvenire a seguito di bando pubblico e sulla base di progettazione preliminare elaborata dal Comune stesso.~~

~~I proprietari possono concorrere alla realizzazione delle attrezzature da gestire, a fronte di eventuali proventi di esercizio e potendone scomputare i costi dagli oneri di urbanizzazione.~~

Art. 55 Servizi pubblici di livello urbano

1. I parametri e le grandezze urbanistico-ecologiche che definiscono la disciplina delle aree in riferimento al servizio pubblico di livello urbano per il quale vengono utilizzate, sono i seguenti:

- A. Istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, pubbliche e di interesse pubblico):
 - EF = 0,45 mq/mq
 - IP = 40%
 - Parcheggi privati = 1 mq / 5 mq SUL
 - DA = ~~20~~ **12** alberi/ha; DAR = ~~40~~ **20** arbusti/ha
- B. Uffici pubblici (Poste, Protezione civile)
 - EF = 0,40 mq/mq
 - IP = 40%
 - Parcheggi ~~privati~~ **di pertinenza** = ~~3~~ **5** mq / 10 mq SUL
 - DA = 10 alberi/ha; DAR = 20 arbusti/ha

Per le strutture esistenti sono consentiti interventi diretti di categoria MO, MS, RC, RE, nonché interventi di categoria DR.

- C. Parcheggi pubblici (parcheggi da realizzarsi a raso, alberati con essenze arboree tipiche della zona):



- DA = ~~2~~ 1 albero ogni mq ~~100~~ 200 di SF
 - IP = 50%
- D. Cimiteri. Le aree relative a tali attrezzature sono specificatamente indicate nell'elaborato Tavola 2. "Disposizioni strutturali - Ambiti urbani e territoriali, rapp. 1:10.000", con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Le fasce di rispetto dei cimiteri sono determinate e disciplinate dalla legislazione vigente.
- E. Aree di primo soccorso della Protezione Civile. Tali aree devono essere individuate in coerenza con il Piano di emergenza comunale.
- F. Strutture per ricovero animali.
- G. Depuratori.
- H. Impianti di sollevamento.
- I. Lavatoi pubblici.
- J. Pozzi di emungimento.
- K. Ecocentro comunale.

Art. 56 Attrezzature di interesse comune

1. I parametri e le grandezze urbanistico-ecologiche che definiscono la disciplina delle aree per attrezzature di interesse comune per il quale vengono utilizzate, sono i seguenti:

- A. Attrezzature di interesse comune (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero altri locali di uso o di interesse pubblico quali case-albergo per studenti lavoratori ed anziani, appartamenti polifunzionali, case parcheggio):
- EF = 0,45 mq/mq
 - IP = 40%
 - Parcheggi privati = 1 mq / 5 mq SUL
 - DA = ~~20~~ 10 alberi/ha; DAR = ~~40~~ 20 arbusti/ha
- B. Attrezzature religiose (edifici di culto e complessi parrocchiali con le relative funzioni riconosciute: sociali, formative, culturali, assistenziali, ricettive e sportive ad essi connesse ai sensi della normativa di legge vigente):
- EF = 0,60 mq/mq
 - IP = 50%
 - Parcheggi privati = 1 mq / 5 mq SUL
 - DA = ~~20~~ 10 alberi/ha; DAR = ~~40~~ 20 arbusti/ha

Art. 57 Verde pubblico

1. I parametri e le grandezze urbanistico-ecologiche che definiscono la disciplina delle aree destinate a verde pubblico, sono i seguenti:

- EF = 0,05 mq/mq
- IP = 90%
- DA = 40 alberi/ha; DAR = 80 arbusti/ha



Art. 58 Attrezzature per lo sport e il tempo libero

1. I parametri e le grandezze urbanistico-ecologiche che definiscono la disciplina delle aree destinate alla realizzazione di attrezzature per lo sport e il tempo libero, sono i seguenti:

Verde sportivo (impianti sportivi coperti e scoperti):

- EF = 0,20 mq/mq (per gli impianti coperti)
- IP = 40%
- DA = ~~30~~ 20 alberi/ha; DAR = ~~60~~ 40 arbusti/ha

Art. 59 Servizi pubblici di livello territoriale

1. I parametri e le grandezze urbanistico-ecologiche che definiscono la disciplina delle aree destinate a servizio pubblico di livello territoriale, sono i seguenti:

A. Attrezzature per l'istruzione superiore (attrezzature per l'istruzione secondaria):

- EF = 0,5 mq/mq
- IP = 40%
- Parcheggi privati = 1 mq / 20 mq SUL
- Parcheggi pubblici = 1 mq / 5 mq SUL
- DA = ~~20~~ 10 alberi/ha; DAR = ~~40~~ 20 arbusti/ha

B. Attrezzature sanitarie (attrezzature e servizi di carattere sanitario e assistenziale):

- EF = 0,5 mq/mq
- IP = 40%
- Parcheggi privati = 10 mq per ogni posto letto
- Parcheggi pubblici = 1 mq / 5 mq SUL
- DA = ~~20~~ 10 alberi/ha; DAR = ~~40~~ 20 arbusti/ha

C. Sedi amministrative pubbliche (costruzione, ampliamento, ristrutturazione e ammodernamento delle sedi della pubblica amministrazione ai vari livelli):

- EF = 0,7 mq/mq
- Pp = 40%
- Parcheggi privati = 1 mq / 20 mq SUL
- Parcheggi pubblici = 1 mq / 4 mq SUL
- DA = ~~20~~ 10 alberi/ha; DAR = ~~40~~ 20 arbusti/ha

D. Attrezzature universitarie (sedi universitarie e relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive):

- EF = 0,4 mq/mq
- IP = 60%
- Parcheggi privati = 1 mq / 5 mq SUL
- DA = ~~20~~ 10 alberi/ha; DAR = ~~40~~ 20 arbusti/ha

E. Attrezzature sportive e per il tempo libero (impianti e attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi):

- IP = 40%
- Parcheggi pubblici = 10 mq/100 mq St
- DA = ~~20~~ 10 alberi/ha; DAR = ~~40~~ 20 arbusti/ha



- F. Attrezzature culturali e congressuali (musei, biblioteche, grandi attrezzature culturali, centri congressuali)
- EF = 0,7 mq/mq.
 - IP = 50%
 - Parcheggi pubblici = 1 mq/5 mq. SUL
 - DA = ~~20~~ 10 alberi/ha; DAR = ~~40~~ 20 arbusti/ha
- G. Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza: secondo le normative vigenti in materia.
- H. Attrezzature militari (insediamenti, immobili, impianti e attrezzature di carattere militare): secondo le normative vigenti in materia.

Servizi privati

Art. 60 Servizi privati

1. Le aree per Servizi privati sono individuate nell'elaborato Tavola 2. Disposizioni strutturali – Ambiti urbani e territoriali, rapp. 1:10.000. Esse comprendono servizi e attrezzature di livello urbano e territoriale di proprietà privata, quali attrezzature scolastiche, sanitarie, associative, culturali, religiose, ricreative e sportive, strutture per attività commerciali e turistico ricettivo così come definite all'art. 9 delle presenti Norme.

2. In caso di dismissione è consentito il riuso dell'edificio esistente con le seguenti destinazioni d'uso:

Commerciale e Servizi, a Carico urbanistico CU/b e CU/m;

Turistico-ricettive, limitatamente a "Strutture alberghiere".

2 bis. Sono consentiti interventi di nuova costruzione (NC), ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme, nei limiti dell'indice di edificabilità (EF) pari a 0,12 mq/mq ed altezza di interpiano fino a mt 4,00.

3. ~~E' ammesso~~ **Sono ammessi la manutenzione e** il recupero, ~~con~~ **mediante** interventi di categoria **MO, MS ed RE ed anche con AMP** ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme, di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.U.G.C. in regola con la normativa urbanistica ed edilizia vigente con una tantum pari al

5% per gli usi con CU/alto,

10% per usi con CU/medio,

20% per gli usi con CU/basso,

della SUL legittimamente realizzata, al fine di consentire l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie bio-energetico e il beneficio degli incentivi di cui al Titolo IV Parte II.

4. Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche (da applicarsi nel caso di interventi di categoria RE ed AMP di cui all'art. 12 delle presenti norme e nel rispetto di quanto disposto dal Titolo IV Parte II):

- H massima = 8 m,

- DC minima ~~40~~ 7 m,

- DS minima ~~15~~ 10 m,

- DE minima ~~20~~ 15 m,

- IP = 60%



- DA = ~~50~~ 20 alberi/ha;
- DAR = ~~400~~ 20 arbusti/ha
- Parcheggi pubblici e pertinenziali in applicazione dell'art. 11 delle presenti Norme.

Art. 60 bis. Attività produttive artigianali

1. Le aree per Attività produttive artigianali sono individuate nell'elaborato Tavola 2. "Disposizioni strutturali - Ambiti urbani e territoriali, rapp. 1:10.000".

2. In caso di dismissione è consentito il riuso dell'edificio esistente con le seguenti destinazioni d'uso:

Commerciale e Servizi, a Carico urbanistico CU/basso e CU/medio;

Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture alberghiere".

3. E' ammesso il recupero, con interventi di categoria RE ed AMP ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme, di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.U.G.C. in regola con la normativa urbanistica ed edilizia vigente con una tantum pari al 10% della SUL legittimamente realizzata, al fine di consentire l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie bio-energetico e il beneficio degli incentivi di cui al Titolo IV Parte II.

4. Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche (da applicarsi nel caso di interventi di categoria NC, RE, DR ed AMP di cui all'art. 12 delle presenti norme e nel rispetto di quanto disposto Titolo IV parte II):

- ET = 0,25 mq/mq;
- H massima = 8 mt;
- DC minima = 7 mt;
- DS minima = 10 mt;
- IP = 60%;
- DA 20 alberi/ha;
- DAR 20 arbusti/ha;
- Parcheggi pubblici e pertinenziali in applicazione dell'art. 11 delle presenti Norme.

Art. 61 Verde privato attrezzato

1. Le aree per Verde privato attrezzato, individuate nell'elaborato Tavola 2. Disposizioni strutturali - Ambiti urbani e territoriali, rapp. 1:10.000, sono destinate alla conservazione degli usi esistenti e delle funzioni in essere e al mantenimento e/o alla messa a dimora di alberature, accompagnate dalla realizzazione di attrezzature sportive e di servizi connessi (servizi igienici, spogliatoi, magazzini) e complementari (bar, ristoro, mini-shop; servizi culturali, didattici e ricreativi; foresterie, alloggio custode) alla attività in esercizio.

2. Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche:

- ET = 0,09 mq/mq, di cui non oltre 0,03 mq/mq per servizi complementari;
- H max = mt. ~~10~~ 3,50, salvo impianti sportivi coperti;
- IC max = 15% (impianti sportivi coperti, servizi connessi e complementari);
- IP = 70%



- DA = ~~40~~ 20 alberi/ha; DAR = ~~80~~ 20 arbusti/ha
 - Parcheggi privati = 3 mq/10 mq SUL
 - Parcheggi pubblici = un posto auto, pari a 20 mq, ogni 2,5 unità di capienza degli impianti, calcolata come numero massimo di praticanti e spettatori, con le modalità prevista dalla normativa vigente in riferimento alla tipologia di impianto.
3. Nell'ambito della superficie coperta, e comunque per un'estensione non superiore al 10% dell'intera area, possono essere realizzati autorimesse e box privati interrati, destinati ai residenti delle zone limitrofe.

Art. 62 Aree per lo sport equestre

1. Le Aree per lo sport equestre, individuate nell'elaborato Tavola 2. "Disposizioni strutturali - Ambiti urbani e territoriali, rapp. 1:10.000", sono destinate alla conservazione degli usi esistenti e delle funzioni in essere e al mantenimento e/o alla messa a dimora di alberature, accompagnate dalla realizzazione di attrezzature attinenti esclusivamente agli sport equestri.
2. Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche:
 - IP = 100%
 - DA = ~~80~~ 50 alberi/ha; DAR = ~~160~~ 40 arbusti/ha.

Capo 4° Reti e infrastrutture tecnologiche

Art. 63 Reti e infrastrutture energetiche

1. In caso di presenza di linee elettriche aeree le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal P.U.G.C. dovranno osservare le seguenti distanze minime, calcolate come disposto dal DPCM 23 aprile 1992 "Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno":
 - linee a 132 KV > 10 m
 - linee a 220 KV > 18 m
 - linee a 380 KV > 28 m
2. All'interno delle fasce definite dalle distanze di cui al comma precedente è vietata l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si preveda la permanenza prolungata della popolazione.
3. Ferma restando l'osservanza delle norme sovraordinate in materia, il Comune potrà anche istituire e perimetrare zone di salvaguardia attorno a edifici con specifiche funzioni, come asili, scuole, parchi gioco, ospedali, ecc, all'interno delle quali vietare la realizzazione di elettrodotti o l'installazione di antenne e impianti per la comunicazione, così come di altre possibili destinazioni d'uso ritenute non compatibili.
4. Nel caso di linee esistenti, al fine di garantire adeguata tutela preventiva ai soggetti più esposti, il Comune può pretendere l'adozione di specifici piani di risanamento ambientale, previo accordo di programma con gli Enti interessati, per definire l'interramento degli elettrodotti esistenti in aree sensibili, ove siano presenti servizi pubblici, verde pubblico, insediamenti residenziali.



Art. 64 Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico integrato

1. Nell'elaborato Tavola 2. "Disposizioni strutturali - Ambiti urbani e territoriali, rapp. 1:10.000", sono individuate le aree per gli impianti di depurazione.
2. Nei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi ad attuazione indiretta, il sistema di approvvigionamento idrico deve essere realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità ("acqua potabile") e una per acque di minor qualità ("acqua non potabile"), a meno che, sulla base di un parere dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato ai sensi della legge 36/1994, non si dimostri impraticabile la realizzazione di reti separate. In caso di rete unica dovrà essere preventivamente acquisito il parere dal dipartimento competente in materia di Ambiente.
3. Tutti gli insediamenti possono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque nel rispetto delle prescrizioni del D. Lgs. 152/1999. Gli insediamenti con popolazione inferiore ai 2.000 abitanti sono di norma dotati di sistemi autonomi di collettamento e trattamento appropriato delle acque usate o parte di esse, purché il sistema risponda agli obiettivi di cui all'Allegato 5, punto 3, paragrafo IV del D. Lgs. 152/1999.
4. Per ottimizzare la gestione dei sistemi di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque di pioggia, la rete fognaria deve essere di norma separata dalla rete delle acque meteoriche, a meno che motivazioni tecniche o economiche rendano impraticabile la realizzazione di reti separate. La realizzazione di reti miste dovrà essere preventivamente approvata dal dipartimento competente in materia di Ambiente. La rete delle acque meteoriche deve essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale e, in corrispondenza del punto di restituzione, deve essere realizzato un bacino di detenzione o stagno di ritenzione delle acque, progettati in modo da consentire il trattamento delle acque di prima pioggia.
5. A decorrere dall'approvazione del P.U.G.C., fino alla eliminazione degli sversamenti di cui al comma precedente, nel caso che gli stessi superino i limiti di ammissibilità per il carico inquinante generico di cui alla D. Lgs. 152/1999, gli interventi edilizi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, sono subordinati:
 - A. alla realizzazione di reti separate di convogliamento delle acque bianche e delle acque nere (il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico);
 - B. alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ovunque possibile, il recapito finale delle acque bianche entro la fognatura pubblica; le misure da adottare (a titolo esemplificativo: convogliamento nel reticolo idrografico superficiale con pretrattamento delle acque di prima pioggia, tetti e pareti verdi, realizzazione di bacini di raccolta temporanea, riutilizzo per irrigazione di aree verdi, impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione, ecc.) dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrologiche dell'ambito oggetto



dell'intervento; gli uffici pubblici competenti dovranno di concerto accertare il sistema tecnico più idoneo in rapporto con le caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

6. E' demandato al Regolamento Edilizio comunale di specificare e dettagliare i sistemi, le tecnologie, le procedure da utilizzare per l'ottimale funzionamento del sistema delle acque reflue.

Art. 65 Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti

1. Il P.U.G.C. individua ~~negli elaborati~~ nell'elaborato Tavola 2. "Disposizioni strutturali - Ambiti urbani e territoriali, rapp. 1:10.000", le aree destinate ad impianti ed attrezzature per lo smaltimento, trattamento, riciclaggio, distruzione dei rifiuti di livello urbano.

2. Gli impianti e le attrezzature di cui al precedente comma sono:

- A. discariche;
- B. impianti di trattamento biologico, aerobico e anaerobico;
- C. impianti di trattamento chimico-fisico;
- D. impianti di produzione energetica da rifiuti o da combustibili derivati da rifiuti;
- E. impianti di selezione e recupero/riciclo materiali;
- F. impianti di rigenerazione oli, grassi, solventi, acidi e basi;
- G. impianti di produzione di combustibile da rifiuti;
- H. impianti di smaltimento rifiuti ospedalieri;
- I. impianti di recupero beni durevoli;
- J. impianti di trattamento inerti provenienti dall'edilizia;
- K. depositi ed impianti di ricondizionamento preliminari ad altre operazioni di trattamento di rifiuti.

3. Ai fini della realizzazione degli impianti di cui al precedente comma 2, alle aree di cui al primo comma si applica l'indice di edificabilità EF pari a 0,35 mq/mq.

4. Le aree e gli impianti per la raccolta differenziata dei rifiuti, nonché quelli per la raccolta temporanea e la compattazione ed il conferimento dei rifiuti inerti ed ingombranti, relativi ad ambiti ad attuazione indiretta appartengono alle opere di urbanizzazione secondaria e sono individuate nella misura di 0,4 mq/ab in sede di pianificazione esecutiva come quota parte degli standard di legge per attrezzature di interesse comune di tipo sanitario.

5. Le aree interessate da impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti dovranno prevedere opere di compensazione ambientale, al fine di ridurre l'impatto nelle aree circostanti.

Art. 66 Reti e impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile

1. Ai fini delle presenti norme, fatte salve le definizioni della normativa nazionale o regionale, valgono le seguenti definizioni:

- A. stazioni e sistemi o impianti radioelettrici: trasmettitori o ricevitori, comprese le apparecchiature accessorie, necessari ad assicurare un servizio di radiodiffusione, radiocomunicazione o radioastronomia;



COMUNE DI ROCCA DI PAPA
Norme di Attuazione del P.U.G.C.

- B. impianto fisso per telefonia mobile: stazione radio di terra del servizio di telefonia mobile, destinata al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile;
 - C. impianto fisso per radiodiffusione: stazione di terra per il servizio di radiodiffusione televisiva e radiofonica.
2. Le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, gli impianti fissi per telefonia mobile e gli impianti fissi per la radiodiffusione, fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale, devono garantire il rispetto dei limiti di esposizione dettati dal DM 381/1998.
3. Nel caso di stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, di impianti fissi per telefonia mobile e di impianti fissi per la radiodiffusione esistenti che non garantiscono i limiti di esposizione, i titolari degli impianti devono provvedere ad azioni di risanamento.



TITOLO III - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

PARTE I Strumenti e modalità di attuazione del P.U.G.C.

Capo 1° Piano Urbanistico Operativo Comunale

Art. 67 Ambiti da sottoporre alla redazione del PUOC

1. Gli ambiti territoriali da sottoporre alla redazione del P.U.O.C. sono riportati nell'elaborato di progetto "Tavola 4. 3. Disposizioni programmatiche - Ambiti soggetti alla redazione del P.U.O.C.".

2. Il P.U.O.C. ha i contenuti e l'efficacia di cui agli articoli da 39 e a 44 della L.R. 38/99 e s.m.i..

Art. 68 Tipi di PUOC

1. In relazione agli ambiti territoriali ed urbani di cui al Titolo II delle presenti Norme, i P.U.O.C. si articolano in:

A. P.U.O.C. Città Storica;

in riferimento alla Città da Completare:

B. P.U.O.C. Ambito urbano da ristrutturare;

C. P.U.O.C. Ambito urbano da riqualificare;

D. P.U.O.C. Ambito urbano da recuperare;

in riferimento agli Ambiti di trasformazione:

E. P.U.O.C. Ambito di trasformazione urbana;

F. P.U.O.C. Ambito di trasformazione nel territorio aperto.

2. I vari tipi di P.U.O.C. perseguono i seguenti obiettivi generali e applicano le modalità di cui:

Tipo di P.U.O.C.	Riferimento alle presenti Norme
P.U.O.C. Città Storica	Articoli 5, 13, 35, 36, 37, 38, 68, 79, 80, 84, 85
P.U.O.C. Ambito urbano da ristrutturare	Articoli 5, 13, 43, 44, 68, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85
P.U.O.C. Ambito urbano da riqualificare	Articoli 5, 13, 43, 45, 68, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85
P.U.O.C. Ambito urbano da recuperare	Articoli 5, 13, 43, 46, 68, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85
P.U.O.C. Ambito di trasformazione in ambito urbano	Articoli 5, 13, 48, 49, 68, 79, 80
P.U.O.C. Ambito di trasformazione nel territorio aperto	Articoli 5, 13, 48, 50, 68, 79, 80

Art. 69 Termini per l'adozione del PUOC

1. In relazione ai tipi di cui al precedente articolo, i termini di adozione dei P.U.O.C. sono i seguenti:

Tipo di P.U.O.C.	Riferimento alle presenti Norme
P.U.O.C. Ambito urbano da recuperare	Entro 12 mesi dall'approvazione del PUGC
P.U.O.C. Ambito urbano da ristrutturare	Entro 24 mesi dall'approvazione del PUGC
P.U.O.C. Ambito urbano da riqualificare	Entro 36 mesi dall'approvazione del PUGC
P.U.O.C. Ambito di trasformazione in ambito urbano	Entro 48 mesi dall'approvazione del PUGC
P.U.O.C. Ambito di trasformazione nel territorio aperto	Entro 48 mesi dall'approvazione del PUGC
P.U.O.C. Città Storica	Entro 60 mesi dall'approvazione del PUGC



Art. 70 Formazione e modalità di adozione del PUOC

1. La formazione del P.U.O.C. può essere:

- A. a cura del Comune;
- B. a cura ed a spese dei proprietari in forma singola o associata, con esclusione degli Ambiti di cui al successivo comma. I proprietari proponenti devono rappresentare, in base all'imponibile catastale, almeno il settantacinque per cento del valore complessivo degli immobili compresi entro il perimetro dell'ambito interessato;
- C. a cura ed a spese delle società di trasformazione urbana (S.T.U.) di cui all'articolo 47 della L.R. 38/99 e s.m.i.;
- D. a cura ed a spese dei soggetti di cui alla lettera B), qualora, essendo prevista la redazione del P.U.O.C. a cura del Comune, questi non siano stati adottati entro i termini stabiliti dagli atti di programmazione, nelle forme e nelle modalità di cui al Capo 2° Parte II del presente Titolo, sempre che il P.U.O.C. non sia subordinato alla preventiva acquisizione di immobili da parte del Comune ovvero non comprenda demani pubblici;
- E. a cura ed a spese del Comune, qualora il medesimo comune decida motivatamente di respingere le proposte presentate dai proprietari.

2. Sono esclusivamente di iniziativa pubblica i P.U.O.C. relativi agli Ambiti urbani da ristrutturare, di cui ~~all'~~**al precedente** art. 44.

3. Sono esclusivamente di iniziativa pubblica, o a cura e spese dei soggetti di cui alla lettera C) del comma 1, i P.U.O.C. relativi agli Ambiti di trasformazione, di cui agli artt. 48, 49 e 50 **delle presenti Norme**.

4. Il Comune può ~~subordinare~~ o promuovere la formazione dei P.U.O.C., di cui al precedente articolo, **con** atti di programmazione, nelle forme e nelle modalità di cui al Capo 2° Parte II del presente Titolo.

5. In caso di inerzia del Comune, rispetto ai termini di cui all'art. 69 salvo quanto disposto dagli atti di programmazione di cui al precedente comma, alla formazione degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica possono sostituirsi i proprietari nel forme di cui alle lettere B) e D) del comma 1 del presente articolo.

6. I P.U.O.C. di iniziativa privata, interamente rispondenti alle prescrizioni del P.U.G.C. e interamente progettati e realizzati a cura e spese dei soggetti proponenti, possono riguardare, **fino alla scadenza dei termini di cui al precedente articolo**, esclusivamente gli Ambiti urbani da riqualificare, di cui all'art. 45, e gli Ambiti urbani da recuperare, di cui all'art. 46.

7. I P.U.O.C. sono redatti nel rispetto degli elaborati di analisi di cui all'art. 4 comma 1.

8. La perequazione urbanistica, di cui alla Parte I del Titolo IV, rappresenta la modalità attuativa principale del P.U.G.C. negli Ambiti urbani da ristrutturare e, più in generale, in tutti gli interventi di trasformazione urbanistica assoggettati alla redazione del P.U.O.C.. **Le modalità e i parametri perequativi, fatto salvo quanto già precisato nel successivo Titolo IV, verranno definiti in sede di adozione dei singoli P.U.O.C..**

9. Salvo quanto ulteriormente ammesso da norme sovraordinate e nel prosieguo delle presenti norme, i P.U.O.C. possono modificare i perimetri degli ambiti ad intervento



indiretto, senza che ciò comporti variante al P.U.G.C., nei limiti stabiliti dall'art. 40 della L.R. 38/99 e s.m.i..

10. I P.U.O.C. sono adottati nelle forme e nelle modalità previste dall'art. 42 della L.R. 38/99 e s.m.i..

Art. 71 Attuazione del PUOC

1. L'attuazione del P.U.O.C. è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere pubbliche o d'interesse pubblico, con particolare riguardo alle opere di urbanizzazione primaria, ai servizi e alle infrastrutture di mobilità. Nella ripartizione per fasi, di cui alla lettera G) del successivo art. 72, ogni quota di edificabilità privata è subordinata alla preventiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dei servizi pubblici e delle infrastrutture di mobilità e, che ne assicurino l'agibilità, l'accessibilità, la funzionalità urbanistica.

2. Fatto salvo quanto stabilito da norme più specifiche o sovraordinate, per l'attuazione dei P.U.O.C. sono a carico dei soggetti titolari degli interventi edificatori i seguenti oneri:

- A. la cessione, a titolo gratuito, delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque secondo le misure minime stabilite dalla disciplina del P.U.G.C.;
- B. la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di quota parte delle connessioni esterne determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti;
- C. la monetizzazione delle aree a standard non reperite, di cui agli articoli 9 e 10;
- D. la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree a verde pubblico per una durata non inferiore a 3 anni dalla loro realizzazione;
- E. gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all'art. 5 della legge 10/1977, al netto dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere stesse.

3. Il P.U.O.C. può prevedere, tramite convenzione, l'affidamento della gestione delle aree a verde pubblico ai soggetti attuatori degli interventi, oltre il termine di 3 anni di cui alla lettera D) del precedente comma, prevedendo, quale corrispettivo per gli oneri di manutenzione ed esercizio, la possibilità di realizzare e gestire su tali aree una quota della SUL destinata a funzioni non abitative, ovvero impianti sportivi e attrezzature socio-ricreative pubbliche all'aperto, fatto salvo il limite minimo di cessione di aree e di standard urbanistici stabiliti dal P.U.G.C..

Art. 72 Contenuti generali del PUOC

1. I P.U.O.C. contengono, in generale, salvo quanto più specificamente previsto nel prosieguo delle presenti norme o da norme sovraordinate:

- A. la definizione dell'assetto insediativo, morfologico, funzionale, infrastrutturale, distinguendo tra interventi pubblici e privati e individuando altresì le funzioni di cui all'art. 9, comma 1;
- B. la verifica di sostenibilità urbanistica di tali assetti, con particolare riferimento alla dotazione e localizzazione degli standard urbanistici e al rapporto con le infrastrutture di mobilità e i servizi;



- C. la verifica di sostenibilità ambientale, secondo le elaborazioni e le procedure di cui all'art. 13 **delle presenti Norme**;
- D. le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni di interesse storico e archeologico, di cui ~~dell'~~ **al precedente** art. 38;
- E. gli indirizzi e le prescrizioni per i successivi livelli di progettazione, se non già sviluppati all'interno del P.U.O.C., necessari per il conseguimento del titolo abilitativo;
- F. il piano finanziario, che definisca i costi delle opere di urbanizzazione, degli interventi definiti ai sensi delle precedenti lettere C) e D), e delle connessioni esterne, nonché i soggetti e le risorse di finanziamento;
- G. il cronoprogramma, che definisca i tempi e le fasi di realizzazione delle edificazioni private e degli interventi di cui alla precedente lettera F);
- H. il piano di attuazione, che definisca i soggetti, le modalità e le procedure di progettazione e realizzazione degli interventi;
- I. il piano di gestione, che definisca soggetti e oneri per la gestione delle opere di cui alla precedente lettera F).

Art. 73 Interventi ammissibili nel Territorio Urbanizzato non assoggettato alla redazione del PUOC

1. Nel Territorio Urbanizzato sono ammessi in attuazione diretta gli interventi edilizi di MO, MS, RC, RE, DR, AMP, ~~NE~~ **NC**, nelle forme e nella modalità di quanto disposto nella Parte III Titolo II. Sono altresì ammessi gli interventi di MBE secondo le forme e le modalità di cui alla Parte II Titolo IV.



Capo 2° Contenuti specifici dei P.U.O.C.

Art. 74 Schede progetto

1. Le seguenti disposizioni entrano in vigore al momento dell'approvazione del presente P.U.G.C.. La modifica delle stesse, entro i limiti di cui all'art. 3 e secondo le modalità di cui ai successivi articoli 77 e 78, non costituisce variante al P.U.G.C..

2. In riferimento esclusivamente agli ambiti di cui al presente articolo, l'indice EF di cui alla successiva tabella 2 si applica alla sola SF libera (definita come somma delle superfici relative alle particelle catastali non impegnate e non asservite né alla edificazione né a parcheggi) di cui alla tabella 1 e determinando in tal modo la QEP, definita al successivo Titolo IV, Parte I.

3. In riferimento esclusivamente agli ambiti di cui al presente articolo, l'indice ET di cui alla successiva tabella 2 si applica alla ST determinando in tal modo la QET, definita al successivo Titolo IV, Parte I, che rappresenta la capacità massima di edificabilità territoriale dell'ambito di riferimento ed è data dalla somma della SUL edificata e della QEF, definita al successivo Titolo IV, Parte I.

Tabella 1 Schede di sintesi - Grandezze urbanistiche

DENOMINAZIONE AMBITO	CATEGORIA AMBITO	GRANDEZZE URBANISTICHE						
		-ST	-SF	SF edificata	-SF libera	-SC	-VC	-SUL edificata
Campi di Annibale 1	A.U. da ristrutturare	76.135,88	76.135,89	41.660,79	34.475,10	1.015,22	3.638,00	1.136,88
Campi di Annibale 2	A.U. da ristrutturare	98.508,43	96.955,19	31.333,76	65.621,43	1.077,70	3.611,00	1.128,44
Via delle Calcare	A.U. da ristrutturare	245.424,83	244.175,54	17.880,17	226.295,37	1.409,22	8.461,00	2.644,06

Colle delle Fate 1	A.U. da riqualificare	30.127,66	29.424,21	1.457,90	27.966,31	265,00	779,00	243,44
Colle delle Fate 2	A.U. da riqualificare	35.300,73	35.300,73	18.297,59	17.003,14	1.455,86	7.044,00	2.201,25
Colle delle Fate 3	A.U. da riqualificare	24.967,57	24.229,59	5.905,19	18.324,40	274,41	1.633,00	510,31
Colle delle Fate 4	A.U. da riqualificare	25.276,11	25.065,71	-----	25.065,71	-----	-----	-----
Colle delle Fate 5	A.U. da riqualificare	7.992,17	7.902,00	-----	7.902,00	-----	-----	-----
Casa Grotte dell'Acqua	A.U. da riqualificare	28.230,10	28.189,30	3.474,08	24.715,22	580,77	2.938,00	918,13
Casal Romito	A.U. da riqualificare	37.716,59	36.905,53	16.260,04	20.645,49	1.267,97	7.513,00	2.347,81
Valle Vergine	A.U. da riqualificare	132.831,05	129.642,94	64.482,53	65.160,41	7.616,02	38.838,00	12.136,88
Via delle Calcare Nord	A.U. da riqualificare	80.407,60	79.609,17	33.180,29	46.428,88	2.752,79	13.829,00	4.321,56
Via delle Barozze	A.U. da riqualificare	61.021,66	58.600,87	13.280,21	45.320,66	1.608,74	7.880,00	2.462,50

Calcare Squarciarelli	A.U. da recuperare	325.806,55	322.197,60	107.938,23	214.259,37	11.110,28	56.602,00	17.688,13
Campi di Annibale	A.U. da recuperare	58.085,09	58.071,98	50.248,73	7.823,25	3.908,77	16.607,00	5.189,69
Vivaro Domatore	A.U. da recuperare	164.686,40	152.434,47	106.385,42	46.049,05	12.629,90	65.809,00	20.565,31



COMUNE DI ROCCA DI PAPA
Norme di Attuazione del P.U.G.C.

DENOMINAZIONE AMBITO	CATEGORIA AMBITO	GRANDEZZE URBANISTICHE						
		ST	SF	SF edificata	SF libera	SC	VC	SUL edificata
Campi di Annibale 1A	A.U. da ristrutturare	76.135,88	76.135,89	41.660,79	34.475,10	1.015,22	3.638,00	1.136,88
Campi di Annibale 1B	A.U. da ristrutturare	78.224,64	78.224,64	10.039,00	68.185,64	1.068,00	4.272,00	1.335,00
Campi di Annibale 2A	A.U. da ristrutturare	98.508,43	96.955,19	31.333,76	65.621,43	1.077,70	3.611,00	1.128,44
Campi di Annibale 2B	A.U. da ristrutturare	38.983,00	37.771,00	166,00	37.605,00	166,00	531,00	166,00
Via delle Calcare	A.U. da ristrutturare	245.424,83	244.175,54	17.880,17	226.295,37	1.409,22	8.461,00	2.644,06
Colle delle Fate 1	A.U. da riqualificare	30.127,66	29.424,21	1.457,90	27.966,31	265,00	779,00	243,44
Colle delle Fate 2	A.U. da riqualificare	35.300,73	35.300,73	18.297,59	17.003,14	1.455,86	7.044,00	2.201,25
Colle delle Fate 3	A.U. da riqualificare	24.967,57	24.229,59	5.905,19	18.324,40	274,41	1.633,00	510,31
Colle delle Fate 4	A.U. da riqualificare	25.276,11	25.065,71	0,00	25.065,71	0,00	0,00	0,00
Colle delle Fate 5	A.U. da riqualificare	7.992,17	7.902,00	0,00	7.902,00	0,00	0,00	0,00
Casa Grotte dell'Acqua	A.U. da riqualificare	28.230,10	28.189,30	3.474,08	24.715,22	580,77	2.938,00	918,13
Casal Romito	A.U. da riqualificare	37.716,59	36.905,53	16.260,04	20.645,49	1.267,97	7.513,00	2.347,81
Valle Vergine	A.U. da riqualificare	132.831,05	129.642,94	64.482,53	65.160,41	7.616,02	38.838,00	12.136,88
Via delle Calcare Nord	A.U. da riqualificare	80.407,60	79.609,17	33.180,29	46.428,88	2.752,79	13.829,00	4.321,56
Via delle Barozze	A.U. da riqualificare	61.021,66	58.600,87	13.280,21	45.320,66	1.608,74	7.880,00	2.462,50
Casalaccio	A.U. da riqualificare	82.836,00	81.995,50	6.381,63	76.454,37	748,00	4.203,00	1.313,44
Villa Blasi	A.U. da riqualificare	87.670,86	86.164,00	1.813,85	84.350,15	1.595,00	10.739,00	1.595,00
Calcare Squarciarelli	A.U. da recuperare	325.806,55	322.197,60	107.938,23	214.259,37	11.110,28	56.602,00	17.688,13
Campi di Annibale 3A	A.U. da recuperare	58.085,09	58.071,98	50.248,73	7.823,25	3.908,77	16.607,00	5.189,69
Campi di Annibale 3B	A.U. da recuperare	127.334,00	124.239,00	55.106,00	72.228,00	2.520,00	25.120,00	4.725,00
Vivaro Domatore	A.U. da recuperare	164.686,40	152.434,47	106.385,42	46.049,05	12.629,90	65.809,00	20.565,31
Via dei Colli	A.U. da recuperare	259.380,00	258.475,75	69.322,64	190.057,36	5.096,00	23.070,00	7.209,38
Catorso	A.U. da recuperare	394.377,19	386.081,67	140.587,13	253.790,06	5.096,00	23.070,00	14.286,56
Colle dei Morti	A.U. da recuperare	289.074,00	268.762,00	141.679,16	127.082,84	9.711,00	46.795,00	14.623,44



COMUNE DI ROCCA DI PAPA
Norme di Attuazione del P.U.G.C.

Tabella 2 Schede di sintesi - Parametri perequazione

DENOMINAZIONE AMBITO	CATEGORIA AMBITO	PARAMETRI PEREQUAZIONE							
		-ET	-EF	-QET	-QEF	-QEC	-QEP tot	-QEP RES	-QEP SER
Campi di Annibale 1	A.U. da ristrutturare	0,20	0,15	15.227,18	14.090,30	8.919,04	5.171,27	2.585,63	2.585,63
Campi di Annibale 2	A.U. da ristrutturare	0,20	0,15	19.701,69	18.573,25	8.730,03	9.843,21	4.921,61	4.921,61
Via delle Calcare	A.U. da ristrutturare	0,20	0,15	49.084,97	46.440,90	12.496,60	33.944,31	16.972,15	16.972,15

Colle delle Fate 1	A.U. da riqualificare	0,15	0,04	4.519,15	4.275,71	3.157,06	1.118,65	-	1.118,65
Colle delle Fate 2	A.U. da riqualificare	0,15	0,04	5.295,11	3.093,86	2.413,73	680,13	-	680,13
Colle delle Fate 3	A.U. da riqualificare	0,15	0,04	3.745,13	3.234,82	2.501,85	732,98	-	732,98
Colle delle Fate 4	A.U. da riqualificare	0,15	0,04	3.791,42	3.791,42	2.788,79	1.002,63	-	1.002,63
Colle delle Fate 5	A.U. da riqualificare	0,15	0,04	1.198,83	1.198,83	882,75	316,08	-	316,08
Casa Grotte dell'Acqua	A.U. da riqualificare	0,15	0,04	4.234,51	3.316,39	2.327,78	988,61	-	988,61
Casal Romito	A.U. da riqualificare	0,15	0,04	5.657,49	3.309,68	2.483,86	825,82	-	825,82
Valle Vergine	A.U. da riqualificare	0,15	0,04	19.924,66	7.787,78	5.181,37	2.606,42	-	521,28
Via delle Calcare Nord	A.U. da riqualificare	0,15	0,04	12.061,14	7.739,58	5.882,42	1.857,16	-	1.857,16
Via delle Barozze	A.U. da riqualificare	0,15	0,04	9.153,25	6.690,75	4.877,92	1.812,83	-	1.812,83

Calcare Squarciarelli	A.U. da recuperare	0,20	0,10	65.161,31	47.473,18	26.047,25	21.425,94	21.425,94	-
Campi di Annibale	A.U. da recuperare	0,20	0,10	11.617,02	6.427,33	5.645,01	782,33	782,33	-
Vivaro Domatore	A.U. da recuperare	0,20	0,10	32.937,28	12.371,97	7.767,06	4.604,91	4.604,91	-



COMUNE DI ROCCA DI PAPA
Norme di Attuazione del P.U.G.C.

DENOMINAZIONE AMBITO	CATEGORIA AMBITO	PARAMETRI PEREQUAZIONE							
		ET	EF	QET	QEF	QEC	QEP tot	QEP RES	QEP SER
Campi di Annibale 1A	A.U. da ristrutturare	0,20	0,15	15.227,18	14.090,30	8.919,04	5.171,27	2.585,63	2.585,63
Campi di Annibale 1B	A.U. da ristrutturare	0,10		7.613,59	6.476,71	4.752,95	1.723,76	1.723,76	0,00
Campi di Annibale 2A	A.U. da ristrutturare	0,20	0,15	19.701,69	18.573,25	8.730,03	9.843,21	4.921,61	4.921,61
Campi di Annibale 2B	A.U. da ristrutturare	0,10		3.989,30	3.732,30	1.880,25	1.880,25	1.880,25	0,00
Via delle Calcare	A.U. da ristrutturare	0,20	0,15	49.084,97	46.440,90	12.496,60	33.944,31	16.972,15	16.972,15

Colle delle Fate 1	A.U. da riqualificare	0,15	0,04	4.519,15	4.275,71	3.157,06	1.118,65	0,00	1.118,65
Colle delle Fate 2	A.U. da riqualificare	0,15	0,04	5.295,11	3.093,86	2.413,73	680,13	0,00	680,13
Colle delle Fate 3	A.U. da riqualificare	0,15	0,04	3.745,13	3.234,82	2.501,85	732,98	0,00	732,98
Colle delle Fate 4	A.U. da riqualificare	0,15	0,04	3.791,42	3.791,42	2.788,79	1.002,63	0,00	1.002,63
Colle delle Fate 5	A.U. da riqualificare	0,15	0,04	1.198,83	1.198,83	882,75	316,08	0,00	316,08
Casa Grotte dell'Acqua	A.U. da riqualificare	0,15	0,04	4.234,51	3.316,39	2.327,78	988,61	0,00	988,61
Casal Romito	A.U. da riqualificare	0,15	0,04	5.657,49	3.309,68	2.483,86	825,82	0,00	825,82
Valle Vergine	A.U. da riqualificare	0,15	0,04	19.924,66	7.787,78	5.181,37	2.606,42	0,00	521,28
Via delle Calcare Nord	A.U. da riqualificare	0,15	0,04	12.061,14	7.739,58	5.882,42	1.857,16	0,00	1.857,16
Via delle Barozze	A.U. da riqualificare	0,15	0,04	9.153,25	6.690,75	4.877,92	1.812,83	0,00	1.812,83
Casalaccio	A.U. da riqualificare	0,10		8.283,60	6.970,16	3.147,44	3.822,72	3.822,72	0,00
Villa Blasi	A.U. da riqualificare	0,12		10.520,50	8.925,50	4.708,00	4.217,00	4.217,51	0,00

Calcare Squarciarelli	A.U. da recuperare	0,20	0,10	65.161,31	47.473,18	26.047,25	21.425,94	21.425,94	0,00
Campi di Annibale 3A	A.U. da recuperare	0,20	0,10	11.617,02	6.427,33	5.645,01	782,33	782,33	0,00
Campi di Annibale 3B	A.U. da recuperare	0,10		12.733,40	8.008,40	4.397,00	3.611,40	3.611,40	0,00
Vivaro Domatore	A.U. da recuperare	0,20	0,10	32.937,28	12.371,97	7.767,06	4.604,91	4.604,91	0,00
Via dei Colli	A.U. da recuperare	0,10		25.938,00	18.728,62	9.225,75	9.502,87	9.502,87	0,00
Catorso	A.U. da recuperare	0,10		39.437,72	25.151,16	12.461,66	12.689,50	12.689,50	0,00
Colle dei Morti	A.U. da recuperare	0,10		28.907,40	14.283,96	7.929,82	6.354,14	6.354,14	0,00



COMUNE DI ROCCA DI PAPA
Norme di Attuazione del P.U.G.C.

Tabella 3 Schede di sintesi - Quote ed edificabilità fondiaria

DENOMINAZIONE AMBITO	CATEGORIA AMBITO	PARAMETRI FONDIARI E INDICI EDILIZI			
		PRC	PRP	EF Comune	EF Privati
Campi di Annibale 1	A.U. da ristrutturare	24.132,57	10.342,53	0,37	0,50
Campi di Annibale 2	A.U. da ristrutturare	45.935,00	19.686,43	0,19	0,50
Via delle Calcare	A.U. da ristrutturare	158.406,76	67.888,61	0,08	0,50

Colle delle Fate 1	A.U. da riqualificare	13.983,16	13.983,16	0,23	0,08
Colle delle Fate 2	A.U. da riqualificare	8.501,57	8.501,57	0,28	0,08
Colle delle Fate 3	A.U. da riqualificare	9.162,20	9.162,20	0,27	0,08
Colle delle Fate 4	A.U. da riqualificare	12.532,86	12.532,86	0,22	0,08
Colle delle Fate 5	A.U. da riqualificare	3.951,00	3.951,00	0,22	0,08
Casa Grotte dell'Acqua	A.U. da riqualificare	12.357,61	12.357,61	0,19	0,08
Casal Romito	A.U. da riqualificare	10.322,75	10.322,75	0,24	0,08
Valle Vergine	A.U. da riqualificare	45.612,29	19.548,12	0,11	0,13
Via delle Calcare Nord	A.U. da riqualificare	23.214,44	23.214,44	0,25	0,08
Via delle Barozze	A.U. da riqualificare	22.660,33	22.660,33	0,22	0,08

Calcare Squarciarelli	A.U. da recuperare	128.555,62	85.703,75	0,20	0,25
Campi di Annibale	A.U. da recuperare	4.693,95	3.129,30	1,20	0,25
Vivaro Domatore	A.U. da recuperare	27.629,43	18.419,62	0,28	0,25



COMUNE DI ROCCA DI PAPA
Norme di Attuazione del P.U.G.C.

DENOMINAZIONE AMBITO	CATEGORIA AMBITO	PARAMETRI FONDIARI E INDICI EDILIZI			
		PRC	PRP	EF Comune	EF Privati
Campi di Annibale 1A	A.U. da ristrutturare	24.132,57	10.342,53	0,37	0,50
Campi di Annibale 1B	A.U. da ristrutturare	40.911,38	27.274,26	0,12	0,06
Campi di Annibale 2A	A.U. da ristrutturare	45.935,00	19.686,43	0,19	0,50
Campi di Annibale 2B	A.U. da ristrutturare	18.802,50	18.802,50	0,10	0,10
Via delle Calcare	A.U. da ristrutturare	158.406,76	67.888,61	0,08	0,50

Colle delle Fate 1	A.U. da riqualificare	13.983,16	13.983,16	0,23	0,08
Colle delle Fate 2	A.U. da riqualificare	8.501,57	8.501,57	0,28	0,08
Colle delle Fate 3	A.U. da riqualificare	9.162,20	9.162,20	0,27	0,08
Colle delle Fate 4	A.U. da riqualificare	12.532,86	12.532,86	0,22	0,08
Colle delle Fate 5	A.U. da riqualificare	3.951,00	3.951,00	0,22	0,08
Casa Grotte dell'Acqua	A.U. da riqualificare	12.357,61	12.357,61	0,19	0,08
Casal Romito	A.U. da riqualificare	10.322,75	10.322,75	0,24	0,08
Valle Vergine	A.U. da riqualificare	45.612,29	19.548,12	0,11	0,13
Via delle Calcare Nord	A.U. da riqualificare	23.214,44	23.214,44	0,25	0,08
Via delle Barozze	A.U. da riqualificare	22.660,33	22.660,33	0,22	0,08
Casalaccio	A.U. da riqualificare	45.872,62	30.581,75	0,07	0,13
Villa Blasi	A.U. da riqualificare	50.610,09	33.740,06	0,09	0,13

Calcare Squarciarelli	A.U. da recuperare	128.555,62	85.703,75	0,20	0,25
Campi di Annibale 3A	A.U. da recuperare	4.693,95	3.129,30	1,20	0,25
Campi di Annibale 3B	A.U. da recuperare	43.336,80	28.891,20	0,10	0,13
Vivaro Domatore	A.U. da recuperare	27.629,43	18.419,62	0,28	0,25
Via dei Colli	A.U. da recuperare	114.034,42	76.022,94	0,08	0,13
Catorso	A.U. da recuperare	152.274,04	101.516,02	0,08	0,13
Colle dei Morti	A.U. da recuperare	76.249,70	50.833,14	0,10	0,13



PARTE II Strumenti e modalità di gestione del P.U.G.C.

Capo 1°Rapporto sullo Stato del Territorio

Art. 75 Finalità e contenuti

1. ~~Con cadenza annuale, entro il 30 ottobre di ogni anno, il Comune redige~~ Il Rapporto sullo Stato del Territorio ~~di cui all'art. 45 della L.R. 38/99, il quale~~ costituisce documento di indirizzo per la programmazione dei lavori pubblici, di cui all'art. 14, Lg. 109/1994 ~~e s. m. e i.~~ ed indirizzo vincolante per la redazione del Programma di Gestione Urbana di cui al successivo Capo 2° della presente Parte II.
2. ~~In riferimento all'art. 45 della L.R. 38/99,~~ Il Rapporto sullo Stato del Territorio è redatto sulla base dei seguenti contenuti minimi:
 - A. lo stato di attuazione del P.U.G.C.;
 - B. analisi del patrimonio edilizio;
 - C. analisi dei servizi pubblici;
 - D. verifica dell'andamento demografico;
 - E. verifica della struttura socio economica;
 - F. iniziative ed interventi in corso;
 - G. iniziative ed interventi previsti ma non ancora avviati.

Art. 76 Modalità di redazione

1. La redazione del Rapporto sullo Stato del Territorio è sottoposta alle modalità di cui alla Parte III del presente Titolo.
2. L'Ufficio Programmazione Territoriale, o altro ufficio tecnico competente, raccoglie i dati e gli elementi di cui al comma 2 del precedente articolo e restituisce le proprie analisi, scenari di sviluppo a breve termine e indirizzi per la programmazione delle opere pubbliche e per la redazione dei P.U.O.C., ~~che potranno essere attuati a mezzo di sub-compensori, anche di iniziativa privata, dell'estensione minima di Ha 2,00. Nel caso di sub-compensori interclusi, tale limite potrà essere ridotto sino alle dimensioni reali del sub-compensorio.~~
3. Nel caso in cui venga redatto un Rapporto sullo Stato dell'Ambiente, a cura degli uffici competenti, questo documento costituisce parte integrante del Rapporto sullo Stato del Territorio.
4. Il Rapporto sullo Stato del Territorio è approvato con delibera di Giunta Comunale, trasmesso al Consiglio Comunale per presa visione e reso noto secondo le modalità di cui al successivo art. 79.

Capo 2°Programma di Gestione Urbana (P.G.U.)

Art. 77 Ambito di applicazione

1. Al fine di ottimizzare le risorse e di perseguire un modello di gestione del territorio più flessibile ed efficiente, più aderente ai bisogni emergenti e alle opportunità di crescita e di sviluppo socio economico, il Comune promuove la formazione del Programma di Gestione Urbana (P.G.U.).
2. Il P.G.U. stabilisce priorità, eventuali risorse finanziarie differenziate tra diversi ambiti, con priorità agli ambiti assoggettati alla redazione del P.U.O.C. di cui all'art. 67,



con particolare riguardo a quelli che rivestono maggiore interesse pubblico e maggiore rilevanza urbanistica, definendo inoltre le modalità di diffusione, comunicazione e partecipazione di cui alla Parte III del presente Titolo.

3. Il P.G.U. è approvato dal Consiglio Comunale.

4. Entro giorni 90 dall'adozione i soggetti, di cui all'art. 70 comma 1 lettere B) e C), interessati possono esprimere, nelle forme definite dal P.G.U., la volontà a partecipare all'attuazione del programma.

5. L' Ufficio Programmazione Territoriale redige il piano operativo del P.G.U..

Art. 78 Formazione ed attuazione del P.G.U.

1. Il P.G.U. è redatto dall'Ufficio Programmazione Territoriale, o da altro ufficio tecnico competente, entro i successivi 90 giorni dal termine di cui al comma 4 del precedente articolo nelle forme e nelle modalità di cui agli articoli 70 e 71 delle presenti Norme definendo altresì tutte le eventuali convenzioni da stipulare.

PARTE III Partecipazione e comunicazione

Art. 79 Modalità di partecipazione pubblica

1. Al fine di migliorare la struttura urbana della città, la qualità della vita e produrre inclusione sociale, viene attivato il processo di partecipazione dei cittadini alle decisioni relative agli strumenti e alle modalità di attuazione e di gestione del P.U.G.C..

2. Gli strumenti di attuazione e gestione del P.U.G.C. di cui alla Parte I e alla Parte II del presente Titolo sono sottoposti, dalla loro fase preliminare fino alla definizione, ad una procedura d'informazione e consultazione della cittadinanza, da stabilirsi con apposito Disciplinare di cui al successivo art. 89.

3. Nelle more di adozione del Disciplinare, tutti gli interventi del presente articolo sono sottoposti ad un processo di informazione, anche attraverso rete telematica. Sono fatte salve le procedure di evidenza pubblica già stabilite dalle presenti norme per la formazione dei P.U.O.C..

Art. 80 Forme e strumenti per la comunicazione

1. Al fine di perseguire gli obiettivi di cui al comma 1 del precedente articolo, l'Ufficio Programmazione Territoriale, o altro ufficio tecnico competente, istituisce lo Sportello Unico per l'Urbanistica e l'Edilizia, con funzioni di cui al D. Lgs. 29/93 e la Legge 150/del 2000 e loro s.m.i..

2. L'accessibilità alla documentazione relativa agli strumenti di attuazione e gestione del P.U.G.C. di cui alla Parte I e alla Parte II del presente Titolo viene resa possibile, a cura dello Sportello Unico per l'Urbanistica e l'Edilizia, anche attraverso sistemi informatici ed interinali secondo quanto prescritto dal D. Lgs. 82/05.



TITOLO IV DISPOSIZIONI SPECIALI

PARTE I La perequazione

Art. 81 Definizione

La regole perequative consistono nel ragguagliamento dei titoli edificatori (quantità edilizie a fini privati) definiti dal P.U.G.C.. A tal fine esse si fondano sulla articolazione del territorio definita al Titolo II. Le regole perequative sono, come l'articolazione del territorio da cui discendono, aspetto strutturale del P.U.G.C., in quanto esse, una volta fissate, non sono più negoziabili in fase operativa. Le regole perequative, sulla base dei criteri stabiliti al successivo art. 82, sono definite per ciascun Ambito urbano ricadente nella Città da completare di cui all'art. 74 delle presenti Norme.

Art. 82 Trasferimento dei diritti edificatori (TDE)

1. La tecnica del TDE è suggerita in alternativa allo zoning.
2. Il TDE è assunto dal P.U.G.C. come una tecnica di pianificazione con la quale si determina lo sviluppo generale della comunità specificando, attraverso regolamenti e rappresentazioni cartografiche, il tipo di uso del suolo e le densità previste nell'ambito urbano qualificato come parte di Città ~~di completamente~~ **da completare** di cui al Titolo II.
3. Con questa tecnica i diritti edificatori sono distribuiti ai proprietari terrieri in base all'estensione della proprietà, sotto forma di crediti.
4. Al fine di agevolare l'acquisizione gratuita da parte del Comune di porzioni di suolo sufficientemente grandi e di idonea conformazione, da consentirgli di realizzare gli interventi pubblici previsti o coerenti con le linee di indirizzo del P.U.G.C., le operazioni di trasformazione urbanistica devono avvenire in modo che le quantità di edificazione spettanti al privato proprietario del terreno ne impegnino solo una parte e non vengano pertanto distribuite su tutta la superficie della proprietà.
5. Le cessioni di aree e la ridefinizione delle proprietà private avverranno tramite atti notarili e secondo quote e diritti proporzionali ai crediti di cui al precedente comma 3.
6. I diritti edificatori spettanti ad un terreno potranno, in molti casi, essere realizzati su altro terreno ricadente nello stesso ambito urbano qualificato come parte di Città ~~di completamente~~ **da completare** di cui al Titolo II su terreno originariamente di altra proprietà.
7. Quando il Piano Urbanistico Operativo Comunale (P.U.O.C.) stabilisce che i diritti edificatori possono essere realizzati sulla stessa area cui spetta, questa si definisce "area ordinaria". Quando invece il P.U.O.C. prevede che i diritti edificatori vengano trasferiti su altra area, questa è qualificata "area ricevente", mentre la prima è in questo caso definita "area cedente".
8. Il P.U.O.C. associa strategicamente zone riceventi e zone cedenti, in modo che formino comparti all'interno dei quali si attua compiutamente la compensazione dei diritti edificatori. L'insieme delle zone cedenti e riceventi forma il comparto perequativo.



Art. 83 Criteri di perequazione

1. Definizioni

- A. Si definisce QET la “quantità di edificazione totale” relativa a ciascun Ambito urbano ricadente nella Città da completare, ivi inclusa la quantità di edificazione già realizzata. **Essa è determinata come prodotto tra la Superficie dell’Ambito di riferimento (ST) e l’indice di edificabilità territoriale (ET) attribuito dal P.U.G.C. a tale Ambito.**
- B. Si definisce QEF la “quantità di edificazione fondiaria” spettante alla superficie territoriale ST di ciascun Ambito urbano ricadente nella Città da completare, che è stabilita nelle Schede Progetto di cui all’art. ~~64~~ 74 delle presenti Norme ~~ed è la somma della QEP e della QEC.~~ **Essa è determinata come differenza tra la QET e la SUL edificata e dovrà essere suddivisa in QEP e QEC.**
- C. Si definisce QEP la “quantità di edificazione spettante al privato” in ragione della vocazione e della capacità edificatoria del terreno. **Essa è determinata come prodotto tra EF e la SF libera, precisando che la SF è data dalla differenza tra ST e SUL edificata, mentre la EF è definita come il rapporto tra la QEF e la SF libera.**
- D. Si definisce QEC la “quantità di edificazione spettante al Comune” ~~in ragione delle scelte di pubblico interesse~~ **e rappresenta la differenza tra la QEF e la QEP.**

2. La QEC è determinata sulla base dei parametri urbanistici ecologici, di cui al Titolo II, in funzione degli usi previsti e la sua distribuzione quantitativa tra i vari Ambiti urbani facenti parte della Città da completare è definita nelle Schede Progetto di cui all’art. 74 delle presenti Norme.

3. La QEC è localizzata dal P.U.O.C. nella PRC (parte di superficie territoriale riservata al Comune) che corrisponde ad una quota della ST acquisita dal Comune gratuitamente con atto notarile regolarmente registrato.

4. La QEP è localizzata dal P.U.O.C. nella PRP (parte di superficie territoriale riservata al privato) che corrisponde ad una quota di ST, complementare alla PRC, che diviene proprietà del privato secondo le quote e le forme definite dalle convenzioni di cui al precedente articolo 82.

3. La QEP e la QEC sono localizzate e definitivamente convertite in quantità edificabili per destinazioni d’uso dal P.U.O.C. di cui al Titolo III in attuazione del P.U.G.C.. Fino a quel momento ogni terreno è soggetto a conservazione urbanistica, di cui al comma 9 art. 12 delle presenti Norme, e le sue modificazioni fisiche o funzionali sono disciplinate dalle Norme di salvaguardia ~~e dal Regolamento urbanistico edilizio esecutivo di cui alla~~ “Norma di rinvio”.



PARTE II La bioedilizia

Art. 84 Indirizzi

1. Il Comune promuove la realizzazione di interventi di categoria MBE mediante incentivi di carattere urbanistico, ~~fiscale, finanziario~~, anche a integrazione di misure analoghe previste da norme regionali, statali e comunitarie.
2. Il Regolamento recante norme per l'applicazione degli incentivi per interventi della bioedilizia, del risparmio energetico, dell'utilizzazione di fonti alternative e della qualità ambientale di cui all'art. 85, definisce gli incentivi di cui al precedente comma e i criteri per la certificazione energetica degli edifici.
3. Il suddetto Regolamento costituisce elaborato complementare e parte integrante delle presenti Norme.

Art. 85 Incentivi

1. Gli incentivi definiti nel Regolamento, di cui al comma 2 del precedente articolo, si sommano ai diritti edificatori stabiliti nei precedenti Titoli e il conseguente aumento di volume è soggetto alla verifica sui servizi di cui agli specifici articoli.

Ambito	REGOLA da rispettare
Città storica	B + V + R + E
Città consolidata	B + V + R + E
Città da completare Ambiti urbani da ristrutturare	V + R + E
Città da completare Ambiti urbani da riqualificare	B + V + R + E o in alternativa B+E con cessione aggiuntiva di aree nella misura di 1 m2 ogni 1 m3 di volume aggiunto
Città da completare Ambiti urbani da recuperare	B + V + R + E

2. Le seguenti definizioni sono riferite all'utilizzo degli incentivi.

Le lettere riportate a fianco di ciascuna definizione identificano le medesime nel prospetto di cui al precedente comma.

A. Bioedilizia (B)

Intervento rivolto ad una progettazione edilizia ed urbanistica che tenga conto dei criteri della ~~bioedilizia~~ **bioedilizia**. Si prevede, compatibilmente con la specifica situazione del sito, che:

- la progettazione dovrà privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
- per una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico, preferenza per ampie superficie vetrate verso SUDEST e OVEST progettate con elementi che



evitino il surriscaldamento estivo. Per il lato NORD le finestre dovranno avvicinarsi al rapporto minimo di legge;

- certificazione sui requisiti dei principali materiali bioecocompatibili utilizzati o scelti fra quelli con prodotti a basso consumo energetico;
- possibilità di non computare nella volumetria le verande o serre solari vetrate non riscaldate disposte nei fronti SUD-SUDEST e SUD-SUDOVEST con funzione di captazione solare e giardino d'inverno, fino ad un limite massimo del 20% del volume del fabbricato, purché con superficie vetrata maggiore del 70% dei lati esterni (pareti e coperto);
- possibilità di non computare nel volume le vetrate dei balconi (profondità massima 2,50 m) volte a Nord e con effetto tampone sui locali interni;
- le pareti esterne dovranno essere composte da materiali permeabili assorbenti, e con caratteristiche di accumulazione, di coibenza e smorzamento (spessore > 30 cm);
- spessore dei solai intermedi > 40 cm (per isolamento acustico);
- pareti esterne idonee ad attutire il rumore dall'esterno;
- posizionamento di essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura (dal rumore, dal vento e dalla radiazione solare estiva);
- preferenza per l'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in latero-cemento debolmente armati e orientati.
- abolizione integrale delle barriere architettoniche sia per quanto concerne gli spazi esterni sia per gli spazi di relazione interni posti al piano terra.

B. Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza (V)

Intervento dettagliato di progettazione esteso, all'intera area esterna di pertinenza dell'immobile, che preveda:

- la rimozione delle strutture incongrue;
- la valorizzazione e il ridisegno del verde;
- l'utilizzo di materiali di pavimentazione idonei al contesto;
- la sistemazione delle recinzioni, arredi esterni ecc.;
- la massima permeabilità del suolo.

C. Riqualficazione e riordino degli immobili esistenti (R)

Consiste nella preventiva valutazione ed esame delle presenze edilizie nell'area oggetto di intervento. L'obiettivo è rivolto all'individuazione, rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado e incompatibilità con il contesto ambientale, quali, ad esempio, tettoie o baracche precarie, coperture in eternit, elementi di finitura, colori ecc.

D. Consultazione per un contributo di idee sulla progettazione (C)

Consiste nella presentazione alla Commissione Edilizia Comunale, sotto forma di parere preventivo, di un progetto di massima proposto da studi professionali di progettazione indipendenti fra loro. Gli studi professionali, appositamente invitati dal privato a presentare la proposta, devono essere almeno 3. Le valutazioni della Commissione Edilizia come pure le proposte progettuali presentate saranno pubblicizzate con le forme che il Comune riterrà opportune.

Se il progetto viene redatto dagli uffici tecnici comunali non si applicano le procedure di cui sopra.



E. Estensione degli elementi naturali (E)

Per le aree ricadenti nel territorio extraurbano l'obiettivo è quello di estendere le tecniche di valorizzazione all'intera proprietà con interventi mirati, leggeri e puntuali da effettuarsi con alberature autoctone di alto fusto.

L'intervento deve riguardare almeno 3 delle seguenti casistiche:

- ampliamento di aree boscate o di spazi caratterizzati da vegetazione spontanea di alto fusto;
- realizzazione di viali alberati di accesso o stradali;
- caratterizzazione del paesaggio con alberature singole;
- protezione arborea di laghi, bacini, lagunaggi;
- creazione di fasce arboree in prossimità di corsi d'acqua;
- creazione di corridoi ecologici con alberature poste in prossimità di scoli, fossi ecc.;

Per le aree ricadenti nel territorio urbano l'intervento deve riguardare la fornitura e messa a dimora all'esterno dell'area d'intervento, in zona indicate dal Comune, di 1 albero di alto fusto ogni 20 m² di SUL derivante dall'incentivo.



TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI

Art. 86 Zone territoriali omogenee

1. Con riferimento alle zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/1968, le componenti del presente P.U.G.C. sono così classificate:

la zona territoriale omogenea A corrisponde alla Città storica;

la zona territoriale omogenea B corrisponde all'insieme della Città contemporanea e della Città da completare, salvo gli ambiti urbani da recuperare relativi ai nuclei di edilizia ex abusivi;

la zona territoriale omogenea C corrisponde agli ambiti urbani da recuperare relativi ai nuclei di edilizia ex abusivi;

la zona territoriale omogenea D corrisponde alle aree per insediamenti produttivi di carattere artigianale;

la zona territoriale omogenea E corrisponde agli ambiti territoriali con valenza agricola e rurale di pregio, con carattere rurale compromesso e di rilevanza ecologica;

la zona territoriale omogenea F corrisponde al Sistema dei servizi, delle attrezzature e degli impianti.

2. La presente individuazione di zone omogenee entra in vigore al momento dell'approvazione del presente P.U.G.C.. La modifica delle stesse non costituisce variante al P.U.G.C..

Art. 87 Altezza convenzionale e altezza reale

1. Nella fase di salvaguardia del presente P.U.G.C., come definita dalla legge 1902/1952, il rapporto tra volumetria edificabile secondo il P.U.G.C. vigente e SUL edificabile del presente P.U.G.C. è regolato dall'altezza convenzionale di m. 3,20. Tale parametro di conversione si applica anche in attuazione di norme regionali o statali espresse in valori volumetrici.

Art. 88 Norma transitoria

1. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, di quelli posti a tutela degli interessi legittimi in materia edilizia, al fine di un miglior temperamento degli interessi pubblici e privati in materia urbanistico-edilizia, anche tenendo conto di quanto enunciato nell'art. 22 della legge 136/1999, le prescrizioni del presente P.U.G.C., nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione, non si applicano:

- A. alle varianti di concessioni edilizie, se queste ultime sono già rilasciate alla data di adozione del presente P.U.G.C.;
- B. alle concessioni edilizie richieste prima dell'adozione del presente P.U.G.C. e alla stessa data non rilasciate;
- C. alle varianti degli strumenti urbanistici esecutivi, e delle relative convenzioni, già approvati alla data di adozione del presente P.U.G.C.;
- D. agli strumenti urbanistici esecutivi già adottati dal Consiglio comunale alla data di adozione del presente P.U.G.C., e loro successive varianti non sostanziali ai sensi della normativa vigente;



- E. ai Progetti di opere pubbliche, conformi al P.R.G. vigente e dotate di copertura finanziaria, per i quali, alla data di adozione del presente P.U.G.C., sia intervenuta l'approvazione di almeno il livello definitivo.
- F. ai **Permessi di costruire richiesti entro i sei mesi successivi alla data di adozione della presente Variante al PRG (PUGC) aventi ad oggetto il completamento, tramite intervento diretto di aree classificate quali zone B dal vigente PRG.**

Art. 89 Norma di rinvio

1. Successivamente all'adozione e prima dell'approvazione del presente P.U.G.C., il Consiglio Comunale adotterà:

- A. le Linee Guida per la Valutazione dell'Impronta Ecologica;
- B. il Disciplinare per il Centro Storico;
- C. il Disciplinare per gli Ambiti del Territorio Aperto;
- D. il Disciplinare per le modalità di partecipazione pubblica e di comunicazione nella fase di gestione e attuazione del P.U.G.C.;
- E. il Regolamento recante norme per l'applicazione degli incentivi per interventi di
 - bioedilizia;
 - risparmio energetico;
 - utilizzazione di fonti alternative;
 - qualità ambientale.
- F. il Regolamento Urbanistico Edilizio Esecutivo.