

P/TEC/6

Comune di CAPRANICA PRENESTINA

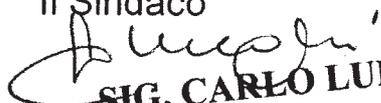
(Provincia di Roma)

VARIANTE GENERALE AL PRG

TAV. P6

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Sindaco


SIG. CARLO LUNGI

Il Segretario Comunale



DOTT.SSA GIUDITTA SILVIA LANTONIO

Copia conforme all'originale allegato alla Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 28/12/01

Il Segretario Comunale



DOTT.SSA GIUDITTA SILVIA LANTONIO

Il Progettista
Arch. Paolo MEZZETTI





Depositato in libera visione al
Pubblico presso la
Segreteria Comunale dal
31.12.2001 al 30.01.2002

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

15

REGIONE LAZIO
 COMITATO REGIONALE P.V.R. E REGIONALE
 VOTO N. 01
 015773 - 12 MAR. 2009
 IL SEGREARIO

 **Arch. L. Zoppini**

REGIONE LAZIO
PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale da integrare con le modifiche, stralci,
 condizioni, integrazioni ~~o presunzioni~~ o presunzioni di cui alla
 D.G.R. n. **313** del **08 MAG. 2009**
 che si rilascia a Roma, il **15 SET. 2009**



Il Funzionario Responsabile
 (Arch. Sandro Panci)

Sandro Panci

INDICE

TITOLO I Disposizioni generali

- Art.1 Estensione del Piano Regolatore Generale
- Art.2 Strumenti attuativi del P.R.G.
- Art.3 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- Art.4 Destinazioni d'uso
- Art.5 Indici urbanistici ed edilizi
- Art.6 Limiti di distanza dai confini e dalle strade Distacco tra fabbricati
- Art.7 Norme di carattere edilizio
- Art.8 Utilizzazione degli indici di fabbricabilità e composizione del lotto minimo di intervento
- Art.9 Spazi pubblici o riservati ad attività collettive Verde pubblico e parcheggi
- Art.10 Costruzioni accessorie
- Art.11 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

TITOLO II

- Art.12 Suddivisione del territorio in zone territoriali omogenee
- Art.13 Zona A
- Art.14 Zona B - Completamento edilizio
- Art.15 Zona C - Espansione edilizia
- Art.16 Zona D
- Art.17 Zona agricola E - Norme generali
 - Art.18 Sottozona E1 - Agricola normale
 - Art.19 Sottozona E2 - Agricola per attività silvo- agro-pastorali
 - Art.20 Sottozona E3 - Zone boscate
- Art.21 Zona F - Servizi pubblici e privati
- Art.22 Zona G - Verde pubblico e privato
- Art.23 Aree sottoposte a vincolo di rispetto
- Art.24 Zona H - Aree per impianti di emittenza radio-televisiva
- Art.25 Zona L - Aree per impianti turistico-ricettivi e campeggi

TITOLO III - NORME FINALI

- Art.26 Norme riguardanti l'accessibilità, la visitabilità e la adattabilità delle attrezzature e strutture edilizie e ambientali
- Art.27 Poteri di deroga
- Art.28 Impianti pubblici e di pubblica utilità

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

TITOLO I Disposizioni generali

Art. 1 Estensione del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale si applica su tutto il territorio comunale e ne disciplina tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo e sottosuolo che vengono regolate dalle presenti norme di attuazione, dalle destinazioni d'uso e dai vincoli di zona e da tutto quanto previsto negli elaborati grafici di piano, nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

In caso di discordanza fra gli elaborati grafici valgono le prescrizioni delle planimetrie a scala maggiore.

Costituiscono allegati con valore prescrittivo delle presenti norme, le tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:5.000 e 1:2.000. Le restanti tavole hanno esclusivamente valore di documentazione di indagine e non concorrono alla determinazione del regime urbanistico del territorio comunale.

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

Per tutto quanto non specificato si rinvia a quanto stabilito dalla legislazione vigente.

Art. 2 Strumenti Attuativi del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale può essere attuato mediante:

- a - [P.P.] **Plani particolareggiati** compilati a cura della Amministrazione comunale e approvati secondo le procedure previste dalla legislazione vigente (art.13 e seguenti legge 17.8.42, n.1150 e successive modifiche e integrazioni; art.27 legge 22.10.71, n.865);
- b - [P.E.E.P.] **Plani della zona per l'edilizia economica e popolare** compilati a cura dell'Amministrazione comunale e approvati secondo le procedure di cui alla legge 18.4.1962, n.167 e successive integrazioni e modifiche;
- c - [P. di L.] **Plani di lottizzazione** di Iniziativa privata convenzionati con il Comune, predisposti ed approvati secondo le procedure di legge (art.28 legge 17.8.42, n.1150 e successive modifiche e integrazioni);
- d - [P.I.P.] **Plani insediamenti pubblici** compilati a cura dell'Amministrazione comunale e approvati secondo le procedure di cui all'art.27 legge 22.10.1971, n.865;
- e - [P.R.] **Plani di riutilizzo** del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art.28 della legge 5.8.1978, n.457 e successive modifiche e integrazioni;
- f - [I.E.D.] **Intervento edilizio diretto** mediante il rilascio da parte del Comune della concessione o autorizzazione edilizia secondo i modi e le forme consentite dalle leggi

vigenti ai fini dell'esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte dei privati e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e di altri enti pubblici. Allorquando particolari esigenze urbanistiche, relative alla zona interessante l'area oggetto della concessione, lo richiedano, il rilascio della concessione medesima potrà essere subordinato alla predisposizione di uno studio planovolumetrico.

Gli strumenti urbanistici preventivi sono obbligatori soltanto nelle zone indicate nelle successive norme. In dette zone il rilascio delle relative concessioni è subordinato alla approvazione del piano attuativo che dovrà comunque essere esteso all'intera superficie di ogni singola area zonizzata, così come indicata nelle tavole di piano, in guisa che la progettazione urbanistica assuma carattere unitario.

L'intervento urbanistico preventivo, nel predisporre l'uso e la trasformazione d'uso del territorio secondo un modello ordinato di crescita e sviluppo, intende garantire la dotazione minima ed inderogabile dei servizi e delle opere di urbanizzazione primaria e di parte di quelle secondaria prescritti dalla legislazione vigente ad integrazione dei servizi e dell'attrezzature previste dal P.R.G.

Pertanto, in tali strumenti urbanistici devono essere rispettati i quantitativi volumetrici derivanti dalla corretta applicazione degli indici di zona fissati dalle presenti norme alle previsioni indicate nelle tavole di P.R.G., le prescrizioni quantitative e qualitative di P.R.G. in materia di servizi, verde pubblico e parcheggio.

Per la zona D deve applicarsi il disposto dell'art.5 del D.M. 1444/68 per la determinazione degli spazi pubblici.

Negli strumenti attuativi devono chiaramente essere indicati e determinati i seguenti elementi:

- a - la rete della viabilità principale e secondaria, strade pedonali, parcheggi pubblici, parcheggi privati;
- b - i dati altimetrici naturali e le quote di progetto di ciascuna zona dei manufatti;
- c - le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze;
- d - gli spazi riservati ad opere, impianti ed attrezzature di interesse pubblico;
- e - gli edifici destinati a demolizioni e ricostruzioni, ovvero soggetti a restauro e bonifica edilizia e risanamento conservativo;
- f - le eventuali suddivisioni dell'intera area e dei singoli isolati in lotti fabbricabili con l'indicazione della densità di fabbricazione fondiaria e dell'altezza massima dei fabbricati in ogni lotto;
- g - le aree di rispetto, i distacchi obbligatori, gli allineamenti, gli arretramenti, i portici, ecc.;
- h - le sistemazioni esterne a verde, la piantumazione e le attrezzature a servizi particolari;

- i - le sezioni tipo delle strade e gli schemi degli impianti e dei servizi pubblici (acqua, energia elettrica, fognatura, ecc.);
- j - le particolari prescrizioni tecniche e normative ad integrazione di quanto sopra;
- k - gli elementi catastali delle proprietà da cedere al Comune o da vincolare;
- l - relazione illustrativa comprendente tutti i dati numerici e quantitativi;
- m - piano finanziario contenente la previsione di massima delle spese occorrenti per l'attuazione del piano e la loro ripartizione tra i vari interessati.

Inoltre dovranno essere precisate, per ogni singolo lotto o area edificabile, le destinazioni d'uso ammesse (previste) dal P.R.G. La destinazione d'uso di ogni singolo fabbricato deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio della concessione ad edificare, della abitabilità o agibilità di esercizio.

Art. 3 Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria

Ai sensi dell'art.4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, modificato dall'art.44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, sono opere di:

Urbanizzazione primaria:

- le strade residenziali;
- gli spazi di sosta e di parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde pubblico attrezzato di vicinato.

Sono opere di:

Urbanizzazione secondaria:

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

Art. 4 Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso relative alle varie zone o sottozone di P.R.G. sono indicate nelle prescrizioni delle presenti norme e debbono essere indicate negli strumenti urbanistici preventivi, nonché nei progetti di intervento diretto.

L'indicazione deve far riferimento alle categorie riportate nel presente articolo e consiste solo nella specificazione di quelle consentite.

Il rilascio delle singole concessioni è subordinato al relativo atto di vincolo da cui risultino le specifiche destinazioni d'uso del fabbricato.

Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi, comunque nell'ambito delle previsioni, dello strumento urbanistico generale o attuativo e delle categorie consentite, anche nel caso in cui non comporti l'esecuzione di opere di trasformazione edilizia, potranno essere motivatamente autorizzati su richiesta del proprietario, previo parere della Commissione edilizia.

In caso di abusivo mutamento di destinazioni d'uso si procederà alla revoca delle concessioni di abitabilità, agibilità e di esercizio.

Le destinazioni d'uso sono definite secondo le seguenti categorie:

Destinazioni d'uso

- a - Abitazioni
- b - Uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o comunale;
- c - Uffici privati e studi professionali;
- d - Esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi); botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, ecc.);
- e - Attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche scuola guida; ambulatori medici e veterinari, ecc.);
- f - Botteghe per attività artigianali di servizio (come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc., con superficie totale non superiore a mq.400 (quattrocento));
- g - Alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù;
- h - Edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport;
- i - Servizi pubblici (scuole, case di cura, impianti sportivi);
- j - Servizi privati (scuole, case di cura, convivenza, impianti sportivi, ecc.);
- k - Impianti (stabilimenti e opifici) artigianali e industriali; (escluse le botteghe aventi carattere artigianale);

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

- l - Depositi e magazzini non di vendita;
- m - Depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni;
- n - Esercizi commerciali all'ingrosso;
- o - Autorimesse.

Art. 5 Indici Urbanistici ed Edilizi

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

- a - **Superficie territoriale** - [St] - (mq.) Si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, al netto della grande viabilità (principale) esistente.
- b - **Indice di fabbricabilità territoriale** - [It] - (mc/mq.) Esprime il volume massimo realizzabile per ogni mq. di superficie territoriale (St).
- c - **Superficie fondiaria** - [Sf] - (mq.) Si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta deducendo dalla Superficie territoriale (St) le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo l'unità massima di intervento.
- d - **Indice di fabbricabilità fondiaria** - [If] - (mc/mq.) Esprime il volume massimo realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria.
- e - **Superficie minima di intervento** - [Sm] - (mq) Esprime l'area minima richiesta dalle norme delle diverse zone necessaria per operare un intervento edilizio diretto (lotto) o nel caso un intervento urbanistico preventivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria complessiva.
- f - **Rapporto di copertura** - [Rc] - (mq/mq.) Si intende il rapporto tra la superficie coperta come appresso espressa e la superficie fondiaria.
- g - **Superficie coperta di un edificio** - [Sc] - (mq.) Si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra ed entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali incluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, porticati, sporti di gronda, ecc.
- h - **Superficie utile** - [Su] - (mq.) Si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, così come delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo solamente le cantine, i depositi e le autorimesse se completamente internate, i porticati per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale, i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati e i servizi igienici.

- i - **Superficie utile abitabile** - [Sa] (mq) Si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi, compresi gli spazi per armadi a muro.
- l - **Volume di un edificio** - [V] - (mc.) Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, così come delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare. Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume abitabile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante. Qualora la pendenza lo richieda, la costruzione potrà svilupparsi a gradoni a condizione di non superare mai sul fronte a valle la massima altezza consentita. Salvo diverse prescrizioni dei piani attuativi le cubature entro terra non possono superare il 30% di quelle fuori terra. I locali interrati, in tutto o in parte, non possono essere adibiti ad abitazione. Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i locali sottotetto, i porticati o porzioni di essi, i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti e locali tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dai solai di copertura sia piano che inclinato, quali stenditoi, extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione, parafulmini, antenne radio o televisive, ecc. Tali volumi tecnici debbono essere comunque realizzati secondo composizione architettonica unitaria oppure opportunamente mascherati. Per i porticati o porzioni di essi, i locali sottotetto e i volumi tecnici deve essere trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.
- m - **Altezza massima di un edificio** - [Hm] - (ml.) E' quella massima consentita e relativa al punto più alto del fronte più alto di un edificio secondo le norme previste per le varie zone e sottozone.
- n - **Altezza dalla quota di riferimento** - [Hf] - (ml.) Si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dall'estradosso dell'ultimo solaio (o solaio di copertura). Se l'edificio è coperto a

terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal piano di calpestio del terrazzo medesimo. L'altezza delle pareti di un edificio non può comunque superare i limiti fissati per le singole zone, dagli strumenti urbanistici, o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici, come già specificato nel precedente p.to 10) e per quelle parti corrispondenti alle eventuali rampe per l'accesso alle autorimesse sotterranee. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare di 2 metri l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona. Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m.5. Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m.3 e in rapporto i m.2; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso. Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno; non sono ammessi ritiri solo dei piani superiori.

- o - **Altezza della costruzione** - [H] - (m.) Si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro H_f , che non deve comunque superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.
- p - **Numero dei piani** - [N] - Si intende il numero dei Piani abitabili, consentito in ciascuna zona o sottozona.
- q - **Lunghezza delle fronti** - [Lm] - (m) Si intende la lunghezza massima delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.
- r - **Spazi interni agli edifici** - [Sie] - Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:
 - a - **Patio** - si intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;
 - b - **Cavedio** - si intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di

superficie non inferiore a 0,65 mq. e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

Art. 6 Limiti di distanza dai confini e dalle strade – distacco tra fabbricati

I limiti minimi di distanza tra i fabbricati - Df - ed i confini di proprietà o di zona - Dc - e le distanze dal ciglio stradale - Ds - sono stabiliti dagli articoli relativi alle varie zone omogenee.

Valgono comunque in tutti i casi i seguenti criteri generali, con la sola eccezione di quanto già più specificatamente prescritto per le sole zone A per le quali vale quanto contenuto nei relativi P.P. vigenti che il P.R.G. recepisce totalmente senza apportare alcuna variante né grafica né normativa.

- a - **Distanza minima tra fabbricati** - [Df] - Si intende la distanza minima ammissibile tra la proiezione orizzontale dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza (compresi balconi, pensiline e simili, scale a giorno, ecc.). I valori minimi sono quelli fissati dall'art.9 del D.M. 1444/68. Nel caso di pareti di edifici fronteggianti ambedue non finestrate, è ammessa la riduzione del limite di distanza fino ad un minimo di ml-6, qualora le pareti degli edifici che si fronteggiano si sovrappongono per uno sviluppo non superiore a ml.6. I distacchi dovranno essere piantumati a verde e sistemati a giardino e non potranno essere adibiti a costruzioni accessorie (anche se internate) a meno che le stesse non risultino completamente sotterrate e sopra di esse venga realizzata una sistemazione a giardino con la prescritta piantumazione. Nel caso di fronti non paralleli deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta. Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.) salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto (1/4) della loro larghezza. Nel caso in cui le fronti di una stessa costruzione formino fra loro un angolo interno minore di 90 gradi, purché sempre maggiore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di servizio.
- b - **Distanza minima dai confini** - [Dc] - Si intende la distanza minima ammissibile tra i punti di massima sporgenza, considerati come al p.to precedente, e il limite di confini di dotto. La distanza minima dal confine di proprietà e dal limite di zona urbanistica è fissata in mt.5,00. E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà dei

singoli lotti, per le zone B e C di P.R.G., in presenza di parete o parte di essa in aderenza e senza finestre, o in presenza di progetto unitario per fabbricati da realizzare in aderenza, o comunque salvo il diritto di terzi.

- c - **Distanza dal ciglio stradale** - [Ds] - E' la minima distanza ammessa tra il ciglio stradale e la proiezione orizzontale dei fabbricati, misurata come al p.to 1), e calcolata in mt.5,00, salvo maggiori valori fissati dalle fasce di rispetto stradale imposte dalle previsioni di P.R.G.(Per le zone B è consentito l'allineamento stradale).

Art. 7 Norme di carattere edilizio

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

- 01 - La superficie scoperta dei lotti, in ogni intervento edilizio, dovrà essere adibita a giardino (o a parco) e a posteggio. Tale norma non vige oltre che nelle zone agricole (E) anche nella zona di verde privato vincolato (G2) destinate a giardini, piantumazioni, orti, ecc.
- 02 - Le aree destinate a parcheggi di interesse generale sono appositamente individuate nelle tavole del P.R.G. Esse dovranno essere realizzate con alberature ed in modo che, compatibilmente con, l'uso a parcheggio, la zona risulti dotata di verde nella misura di almeno un albero d'alto fusto ogni 100 mq. di superficie. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica Amministrazione.
- 03 - Nelle nuove costruzioni, ed anche nelle . aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione. Tale superficie deve essere ampliata di 0,10 mq. per ogni mq di superficie di esercizi commerciali, uffici pubblici o privati, alberghi e strutture ricettive. Non sono previste aree per l'installazione di campeggi, aree di sosta per roulotte e case mobili. In ogni intervento edilizio la superficie scoperta dei lotti dovrà essere adibita a giardino (o a parco) ed a parcheggio. Tale norma non ha vigore nella zona agricola nella quale è consentita la coltivazione. I lotti verso strada dovranno essere limitati da recinzioni trasparenti su sostegno murario alto m 0,80 dal piano del marciapiede e m 1,00 da quello stradale, se non esiste il marciapiede. La recinzione di ogni isolato deve essere di tipo unico concordato tra i vari proprietari. I locali parzialmente interrati per più di 1/5 (un quinto) della loro altezza, non possono essere adibiti ad abitazione.
- 04 - In tutto il territorio comunale, per gli insediamenti residenziali i rapporti massimi sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare la dotazione minima, inderogabile di mq.12 per spazi pubblici o riservati ad attività

collettive, a verde pubblico o a parcheggio con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Sempre per tutto il territorio comunale vanno altresì considerati come minimi assoluti e prescrittivi tutti i limiti e gli altri rapporti, sia per insediamenti residenziali che produttivi, contenuti nel D.M. 1444 del 2/4/68.

- 05 - In tutto il territorio comunale vanno infine considerate come minime assolute e prescrittive le distanze contenute nel D.M. 1404 dell'1.4.68 a protezione dei nastri stradali.



Utilizzazione degli Indici di fabbricabilità e composizione del lotto minimo di intervento.

L'utilizzazione totale della capacità edificatoria sulla base degli indici di fabbricabilità territoriale (It) o fondiaria (If) nei confronti di superfici definite, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle stesse, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

A tal fine, la superficie edificata deve essere asservita al fabbricato con atto da trascrivere nei modi e nelle forme di legge.

Nel caso in cui un'area a destinazione omogenea, sulla quale esistano costruzioni che si devono o che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati, applicati sia per le costruzioni esistenti, sia per quelle da edificare.

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

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

La superficie minima di intervento può essere costituita anche da più proprietà contermini, nel qual caso il rilascio della concessione edilizia sarà subordinato alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita convenzione da trasciversi alla conservatore immobiliare.

Nei casi in cui le costruzioni vengano accentrate in una parte del lotto o dei lotti, la concessione deve essere subordinata alla trascrizione di "vincolo inaedificandi" sulla restante parte del lotto o dei lotti, vincolo accettato dal proprietario per sé, successivi o aventi causa.

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

Ai fini del calcolo del volume edificabile non è ammesso il coacervo di lotti non contigui ricadenti in diverse sottozone di P.R.G., eccetto il caso in cui la continuità sia interrotta da strade di tipo poderale;

I volumi eventualmente presenti all'interno dei lotti devono essere detratti dal volume ammissibile, calcolato sulla base della superficie catastale.

Art. 9. Spazi pubblici o riservati ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi

Ai fini della formazione dei PP.PP. e/o dei piani di lottizzazione da convenzionare e ai fini del rilascio delle concessioni edilizie, per quanto previsto dalle previsioni delle norme di piano, dovranno essere verificati od eventualmente integrati i rapporti massimi, i limiti inderogabili e gli standards del D.M. 2.4.1968, n.1444.

Le zone a parcheggio pubblico devono essere utilizzate e attrezzate esclusivamente per la sosta e la manovra degli autoveicoli, con espresso divieto di ogni costruzione avente diversa destinazione d'uso.

In tutte le zone di P.R.G. (salvo diverse prescrizioni delle seguenti norme) devono essere riservate aree da destinare a parcheggi privati secondo i modi di cui all'art. 7, p.to 3.

Dette superfici possono essere ricavate nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio, oppure promiscui e la relativa destinazione d'uso deve essere vincolata a li scopi previsti, trascrivendo il relativo vincolo nei modi e forme di legge.

Le aree destinate alla viabilità comprendono gli spazi carrabili e le connesse zone di sosta delle strade e piazze e gli spazi di sedime dei nodi stradali.

Art. 10. Costruzioni accessorie

Nelle zone con destinazione d'uso residenziale, direzionale, commerciale, per attrezzature e servizi pubblici e privati, le costruzioni accessorie di norma sono vietate; lavanderie, autorimesse, magazzini, stenditoi e locali consimili, devono essere ricavati nel corpo dell'edificio principale.

Nei casi in cui, a giudizio dell'Amministrazione comunale, ciò sia possibile per la situazione edilizia esistente, le costruzioni accessorie devono essere realizzate nel rispetto di tutte le norme urbanistico-edilizie della zona in cui ricadono, con una superficie coperta non superiore a 1/10 di quella dell'edificio principale, ed il loro volume deve essere conteggiato nel rispetto dell'indice di edificabilità della zona.

Nelle zone artigianali ed agricole le costruzioni accessorie sono ammesse nel rispetto di tutte le norme urbanistico-edilizie della zona in cui ricadono, ed il loro volume deve essere conteggiato nel rispetto dell'indice di edificabilità della zona.

Art. 11 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli compresi nelle categorie previste al punto a), b) , c) , d) ed e) dall'art.31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive integrazioni.

Inoltre per gli interventi di ristrutturazione nonché di demolizione e ricostruzione previsti direttamente dal P.R.G. o in presenza di piano attuativo, è richiesta la concessione edilizia, il cui rilascio è condizionato alla presentazione di una domanda contenente la descrizione delle opere da eseguire e corredata da una congrua documentazione fotografica dell'edificio da demolire.

TITOLO II

Art. 12 Suddivisione del territorio in zone territoriali omogenee

Le zone territoriali omogenee sono quelle elencate ai sensi e per gli effetti dell'art.17 della legge 6/8/1967, n.765 e dell'art.2 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444.

La suddivisione del territorio in zone o sottozone, le cui caratteristiche sono contenute negli articoli che seguono, sono indicate nelle planimetrie fondamentali di piano.

Salvo le specifiche prescrizioni e le maggiori precisazioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione nel territorio comunale deve rispondere alla norma generale che ogni zona del territorio comunale è vincolata alla destinazione d'uso assegnata dal P.R.G. negli articoli relativi ad ogni zona e precisata, quando richiesto, nei Piani Particolareggiati di esecuzione.

Per l'applicazione delle disposizioni contenute nelle presenti N.T.A. l'intero territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone territoriali omogenee:

ZONA A - Centro Storico

ZONA B - Edilizia di completamento articolata nelle sottozone B1 e B2)

ZONA C - Espansione residenziale (articolata nelle sottozone C1 , C2 e C3)

ZONA D - Impianti artigianali

ZONA E - Attività agricole (articolata nelle sottozone E1, E2 ed E3)

ZONA F - Attrezzature ed impianti di interesse generale pubblici e privati (articolata nelle sottozone F1 ed F2)

ZONA G - Verde pubblico e privato (articolata nelle sottozone G1e G2)

Art. 13 Zona A - Centro Storico

Comprende quei complessi edilizi e quelle parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico, architettonico e di particolare pregio ambientale e le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, con i complessi suddetti, e che sono destinati ad essere conservati nel loro aspetto unitario originario.

I suddetti nuclei sono quelli individuati e perimetrati sugli elaborati grafici di P.R.G. e sono disciplinati dal piano particolareggiato già redatto dall'Amministrazione comunale ed attualmente vigente.

- **Piano Particolareggiato dei Centri Storici** (Zona A) del Capoluogo e della Frazione Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 22.11.1989 (Parere ai sensi della Legge 1497/39 formulato con Deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 796 del 16.02.1988, conformità ai sensi della L.R. 36/87 art. 1 esplicitata con nota Assessorato Urbanistica Settore Vigilanza n. 4372 del 19.10.1987)

Art. 14 Zona B - Completamento Edilizio

Riguarda le aree edificate in tutto o in parte, diverse, per caratteristiche storico-ambientali, dalla zona A, nel; cui ambito il piano si attua per intervento edilizio diretto (ai sensi dell'art.10 della L. 6 agosto 1967, n.765 e successive integrazioni).

Le destinazioni d' uso consentite sono quelle previste ai p-ti a), b), c), d), e) ed f) del precedente art.4, comprese le attività produttive e di servizio, con esclusione di tutte quelle che provochino rumori molesti o esalazioni nocive, che risultino, comunque, con le altre incompatibili e nelle proporzioni indicate dall'ultimo comma dell'art.3 del D.M.1444/68.

In considerazione delle peculiarità socioeconomiche della Popolazione è consentita la destinazione d'uso per rimesse agricole.

In essa sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi edilizi di risanamento conservativo, di completamente e ristrutturazione funzionale ed interventi di nuova edificazione nei lotti liberi o interclusi, anche in aderenza previa convenzione coi confinanti e nel rispetto, comunque, dell'art.877 e segg. del C.C.

Oltre ai parametri tecnici e agli indici o quant'altro relativi alle singole sottozone appresso indicate, dovranno essere rispettate indicazioni e prescrizioni come riportato nel successivo art. 15 - 3° comma - ai p.ti a), b), c),d) ed e).

La zona " B " è suddivisa nelle sottozone " B1 " e " B2 "

SOTTOZONA " B1 " - Conservazione dei volumi (ZS) Zone sature

Riguarda due aree adiacenti il Centro Storico del Capoluogo l'una in fregio alla S.P. per Guadagnolo, l'altra compresa tra la suddetta S.P. e quella per Palestrina.

In tale sottozona sono consentiti interventi di conservazione e di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione.

Tutti gli interventi consentiti devono essere attuati nel rispetto dei volumi e delle sagome esistenti, fatta eccezione per ampliamenti necessari a dotare le abitazioni

di servizi igienico-sanitari adeguati e tesi a migliorare l'abitabilità degli stessi e che comunque, non dovranno superare il 10% della superficie utile abitabile preesistente.

SOTTOZONA B/5 Completamento (SPE) Zone parzialmente edificate

Riguarda aree parzialmente edificate in cui sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione.

Nei casi di nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

- Indice fabbricabilità fondiario	IFF	1,5 mc/mq
- Altezza massima	H max	10,00 ml
- Distacco dai confini		5,00 ml
- Distacco dalle strade	(1)	5,00 ml
- Distanza minima tra pareti di edifici antistanti		10,00 ml
- Superficie minima di intervento	(2)	500 Mq

(1) Salvo che siano consentiti allineamenti con i fabbricati adiacenti o precostituiti allineamenti a filo stradale.

(2) Salvo i casi in cui il lotto risulti essere inferiore alla data di adozione del P.R.G. e si tratti di intervento di completamente o di demolizione e ricostruzione di edificio esistente

A/10/B Zona C - Espansione edilizia

Comprende le parti del territorio destinate a nuova espansione che risultano ancora inedificate o con edificazione esistente al di sotto dei limiti di densità e superficie stabiliti per le zone B dal D.I. 1444/68.

Tale zona è suddivisa nelle sottozone C1, C2 e C3. La realizzazione dei nuovi nuclei abitativi avverrà tramite strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata (P.P. o P.di L.), estesi agli interi perimetri di zona individuati nelle tavole di piano.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste ai p.ti a), b), o), d), e) ed f) del precedente art.4 e più specificatamente nella sottozona C3 appresso riportata, potranno realizzarsi alberghi, residences, complessi per multiproprietà, residenze temporanee e stagionali, pensioni, ostelli per la gioventù.

Nell'ambito di tali sottozone devono essere rispettate, oltre ai parametri tecnici e gli indici relativi appresso elencati, le seguenti prescrizioni:

- a - le costruzioni devono avere copertura a tetto in tegole di cotto al naturale, con pendenza massima del 35%, senza apertura di affaccio tipo mansarda o abbaino ed una sporgenza della falda dal piano della parete esterna non superiore a ml 0,70;
- b - le pareti esterne delle costruzioni, qualora non lasciate a faccia vista, devono essere rifinite ad intonaco;
- c - le tinteggiature ammesse, per le pareti esterne delle costruzioni, sono quelle della gamma naturale delle terre e dell'ocra. Sono esclusi il colore bianco e quelli della gamma del verde e dell'azzurro;
- d - le chiusure esterne devono essere preferibilmente realizzate in legno con persiane tipo alla romana ad eccezione dei quelle d'ingresso e/o garages e simili;
- e - è vietato l'uso di materiali plastici per pensiline e coperture, per schermature ed in genere per tutte le opere esterne;
- f - le eventuali opere di recinzione dovranno essere realizzate preferibilmente a siepe vegetale e, comunque, all'interno dei singoli comprensori dovranno essere progettate con carattere unitario;
- g - oltre alle alberature da sistemare opportunamente lungo le strade e negli spazi pubblici, deve essere messo a dimora al minimo un albero di alto fusto, all'interno dei singoli lotti edificabili, ogni 100 mq. di superficie scoperta da fabbricati avendo cura di scegliere esclusivamente essenze arboree locali. Nelle planimetrie di progetto deve essere indicato il tipo e la posizione delle specie arboree eventualmente esistenti e di quelle che debbono essere messe a dimora.

Nell'ambito delle zone "C" corrispondenti alle zone "B" del PRG approvato con delibera di Giunta Regionale n. 3.954 del 07.09.1976, sono fatte salve le previsioni urbanistiche e i contenuti edificatori degli strumenti urbanistici attuativi (Piani Particolareggiati e Piani di Lottizzazione Convenzionata) adottati prima della adozione della presente Variante Generale.

La zona " C " si suddivide nelle sottozone " C1 ", " C2 " e " C3 "

SOTTOZONA " C1 " - Intensivo

Nell'ambito di detta sottozona devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- | | | |
|---|-------|------------|
| - Indice fabbricabilità territoriale | IFT | 0,80 mc/mq |
| - Altezza massima | H max | 7,00 ml |
| - n.piani | | 2 |
| - Tipologia: complessi unitari plurifamiliari a schiera | | |
| - Superficie minima del lotto | | |



(1'000 mq
MILLE)

COPIA CONFORME ALL'INDICAZIONE

- Distacco minimo tra fabbricati 10,00 ml
- Distacco dai confini e dalle strade interne 5,00 ml

Il distacco dal ciglio della strada provinciale deve essere di 20 ml. e deve essere convenientemente piantumato e mantenuto a cura dei proprietari.

E' consentito per i fabbricati eventualmente esistenti l'ampliamento nel rispetto, comunque, degli indici e dei limiti fissati dalle presenti norme.

SOTTOZONA " C2 " - Estensivo

Nell'ambito di detta sottozona devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- Indice fabbricabilità territoriale IFT 0,50 mc/mq
- Altezza massima H max 7,00 ml
- n.piani 2
- Tipologia: preferibilmente a schiera
- Superficie minima del lotto 1.000 mq
- Distacco minimo tra fabbricati 10,00 ml
- Distacco dai confini e dalle strade interne 5,00 ml

SOTTOZONA " C3 " – Turistico Ricettivo

Nell'ambito di detta sottozona devono essere rispettati tutti i parametri della sottozona C2 con la sola eccezione dell'indice di fabbricabilità territoriale (IFT) che è pari a 0,25 mc/mq, e nel rispetto della normativa di cui alla Legge Regionale 72/75 e s.m.i.

Art. 16 Zona D

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi e di trasformazione dei prodotti naturali locali.

Qualsiasi intervento è subordinato alla preventiva approvazione dei relativi piani attuativi di iniziativa pubblica o privata (P. P., P.I.P., P. di L.) e sono estesi a tutta l'area zonizzata.

Sono vietati gli insediamenti produttivi da ritenersi nocivi per la salute dei cittadini e/o per l'agricoltura.

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

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle corrispondenti alle categorie previste ai p.ti m) ed n) del precedente art.4.

Nell'ambito di tale zona dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti:

- Indice fabbricabilità territoriale IFT 1,75 mc/mq
- S.f. = 60% della S.t., il restante 40% dovrà essere destinato alla viabilità, parcheggi e verde pubblico
- Superficie minima del lotto 1.000 mq
- Il rapporto massimo tra area coperta e area di ogni singolo lotto non dovrà superare il limite del 40%
- Altezza massima (1) H max 6,00 ml
- Distacco dai confini 6,00 MI
- Aree per spazi pubblici = come da D.M. 1444/68 - art. 5

(1) L'edificazione a confine può essere consentita, purché in aderenza con altri impianti.

Al fine di una corretta realizzazione degli insediamenti previsti, si dovrà porre, sia in sede di piano attuativo che esecutiva, ogni possibile cura sulla scelta tipologica degli edifici, sui tipi delle coperture, sull'appropriato uso dei materiali da impiegare, sulle eventuali recinzioni da porre a confine e sulla sistemazione degli spazi liberi da piantumare opportunamente.

Gli spazi compresi fra le aree fondiarie e la viabilità comunale dovranno essere idoneamente sistemati con cortine continue di verde.

Art. 17 Zona E Agricola Norme Generali

- 01 - La zona riguarda tutte le parti del territorio comunale destinate all'attività agricola, zootecnica, silvo-pastorale e ad attività comunque connesse con l'agricoltura.
- 02 - Nell'ambito di detta zona sono tassativamente escluse tutte quelle attività che non si armonizzano con quelle agricole, quali ad esempio cave, campeggi o similari, lavorazioni di tipo insalubri, costruzioni di nuove strade o modifiche sostanziali di quelle esistenti ad eccezione di strade vicinali, consortili, interpoderali o di quelle espressamente previste nella zonizzazione generale, impianti di demolizione auto o di rottamazione e relativi depositi. E' fatta eccezione per la sola viabilità a fondo cieco, al servizio di edifici.
- 03 - E' fatto assoluto divieto di manomettere alberi o nuclei alberati ancorché non strettamente connessi alla attività agricola e alle utilizzazioni legnose e che presentino caratteristiche di pregio ambientale.

- 04 - E' consentita la realizzazione di impianti tecnologici relativi alla rete degli acquedotti, degli elettrodotti, delle fognature, delle linee telefoniche e simili, per i quali comunque valgono i vincoli di rispetto di cui all'articolo specifico.
- 05 - Tutte le possibilità edificatorie previste per la zona agricola dalle presenti norme si intendono utilizzabili una sola volta.
- 06 - I fondi ineditati, la cui superficie è stata comunque computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini della utilizzazione dei parametri d'insediamento urbanistico edilizio di zona, restano ineditabili anche nel caso di frazionamento successivo.
- 07 - La destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti, vincolata agli scopi previsti, mediante atto d'obbligo e trascritta nei registri immobiliari. Il suddetto atto d'obbligo dovrà altresì vincolare i terreni pertinenti al volume da costruirsi; tale vincolo rimarrà immutato anche nel caso che tutti o parte dei terreni dovessero subire variazioni di proprietà. Le costruzioni consentite nelle zone " E " sono quelle al servizio diretto dell'agricoltura, sia residenziali che quelle relative alle attrezzature necessarie per la conduzione e lo sviluppo dell'attività agricola e quelle per l'allevamento del bestiame quali stalle, edifici per allevamenti, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli, silos ed impianti per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli locali e zootecnici.
- 08 - Nel caso di edifici aventi valore monumentale, di pregio architettonico o di valore ambientale, individuati sulla base di adozione, con delibera del Consiglio comunale, di elaborati tecnici all'uopo predisposti, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza alterazione dei volumi e senza possibilità di demolizione e ricostruzione ad esclusione delle superfetazioni che possono essere demolite, ma non ricostruite.
- 09 - Per gli edifici non individuati come al precedente comma, è consentita la demolizione e ricostruzione o la trasformazione delle residenze in fabbricati di servizio, se possibile anche se non rientrano nei parametri minimi previsti dalle presenti norme, a condizione che la nuova edificazione o utilizzazione avvenga nel rispetto dei parametri tecnici previsti dalle presenti norme e che gli stessi siano considerati in misura complessiva (volumetria dei fabbricati esistenti + volume dei fabbricati di progetto sull'intera superficie aziendale e delle caratteristiche architettoniche, strutturali e tipologiche proprie dell'insediamento preesistente. Per i suddetti edifici sono comunque consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente dagli indici previsti nelle sottozone. Gli annessi agricoli debbono essere, di norma, strutturalmente separati dagli edifici destinati alla residenza. E' ammesso, comunque, fatto salvo il rispetto delle norme e delle prescrizioni di natura igienico sanitaria, che possono essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio destinato ad abitazione mediante porticati aperti.

010 - Per tutte le costruzioni previste nelle singole sottozone, la distanza dai cigli delle strade di P.R.G. e delle strade esistenti provinciali e comunali, per le quali non sono previsti dal P.R.G. specifici distacchi, è fissata in base a quanto previsto dal D.M. n.1404 dell'1/4/68.

011 - Nel caso in cui parte delle zone fossero soggette al vincolo paesaggistico ai sensi della L.1497/39 e 431/85 varrebbe la disciplina dettata dal Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) e comunque la norma che risultasse la più restrittiva.

Nell'ambito di detta zona omogenea si distinguono le sottozone "E1", "E2" ed "E3".

Art. 18 Sottozona " E1 " Agricola Normale

In essa sono consentite:

- a - costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, rustici, fienili, depositi, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, tettoie, edifici per allevamenti ad esse strettamente integrati;
- b - costruzioni adibite alla raccolta, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli della zona e relativi fabbricati di servizio.

In detta sottozona l'edificazione ha luogo per intervento diretto.

Gli indici e i parametri tecnici di applicazione sono i seguenti:

- Indice fabbricabilità fondiario per gli annessi agricoli	IFF	0,10 mc/mq
- Indice fabbricabilità fondiario per la residenza agricola	IFF	0,03 mc/mq
- Superficie minima		10.000 mq
- Superficie massima		30.000 mq
- n.piani		2
- Altezza massima	H max	6,50 ml
- Distacco dai confini Oppure a confine con pareti cieche, salvo diritto terzi		10,00 ml

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

Art. 19 Sottozona " E2 " Agricola per attività silvo – agro - pastorali

Per dette zone si ritiene necessario disciplinare le compatibilità tra il mantenimento dei caratteri naturali e Paesistici dei luoghi e le attività, anche di tipo produttivo, dell'uomo finalizzate alla salvaguardia e nazionalizzazione delle vocazioni e suscettività silvo-agro-pastorali.

Essa si divide nelle zone che seguono:

- E2/1 - (quelle geologicamente instabili) in cui è consentito il solo restauro dei fabbricati esistenti e la manutenzione delle strade carrabili;
- E2/2 - (quelle geologicamente stabili) in cui sono consentiti interventi del tipo sia residenziale che di servizio, come definito nelle norme generali delle zone agricole.

Nell'ambito di tali zone dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti:

- Indice fabbricabilità fondiario per gli annessi agricoli	IFF	0,01 mc/mq
- Lotto minimo di intervento		30.000 mq
- Altezza massima	H max	4,50 ml
- Distacco minima dai confini		20,00 ml

Restano valide tutte le altre disposizioni previste per la zona agricola, salvo che, come riportato al p.to 11) del precedente art.17, parte delle zone fossero soggette al vincolo paesaggistico ai sensi della L.1497/39 e L.431/85. In tal caso, varrebbe la disciplina dettata dal Piano Paesistico e comunque la norma che risultasse la più restrittiva.

Art. 20 Sottozona " E3 " Zone Boscate

- 01 - Tali zone comprendono i territori ricoperti da essenze arboree non da frutto, fatta eccezione per i castagneti;
- 02 - In dette aree, pertanto, sono compresi i boschi radi ed i boschi a normale densità, ma contenenti langhe e radure, rappresentati da essenze governate ad alto fusto, a ceduo ed a ceduo composto.
- 03 - In tali ambiti è ammessa soltanto la ricostruzione degli edifici esistenti con materiali tipici della zona e con il mantenimento dei volumi e delle superficie utili, nonché l'esecuzione di interventi per la sistemazione idrogeologica delle pendici.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

- 04 - In considerazione delle numerose funzioni di carattere idrogeologico, ambientale, paesaggistico, economico produttivo, energetico e sociale che tali ambiti esplicano, occorrerà che tutte le forme di utilizzazione siano conformi al 'R.D.n.3267/1923 ed alla L.R. 46/77 ed, in particolare, Potranno essere effettuati, in deroga a quanto detto in precedenza, gli interventi previsti all'interno di appositi Piani Economici di Assestamento, di specifici Piani di intervento, o meglio di Piani di utilizzazione da sottoporre all'approvazione dei competenti organi regionali, in cui siano previste tutte le possibili utilizzazioni da effettuare nell'arco temporale di validità del Piano stesso.
- 05 - In assenza di Piani per le aree in esame dovrà essere vietato qualsiasi intervento, compresi i tagli ordinari, questi ultimi, salvo, specifiche approvazioni da parte del competente Ufficio Decentrato.
- 06 - Il Piano in particolare dovrà prevedere, oltre le ordinarie operazioni colturali e di taglio, anche:
- gli interventi migliorativi con la reintroduzione di essenze tipiche della zona e della specifica area fitoclimatica;
 - gli interventi per la protezione del suolo e per la regimazione delle acque;
 - le infrastrutture necessarie per l'utilizzazione, per la protezione e per la fruizione del bosco, le linee taglia fuoco, i punti fissi d'imposto per il carico della legna e di ricoveri per gli addetti alla sorveglianza ed al taglio dei boschi;
 - l'identificazione e la regolamentazione delle attività praticabili nel bosco con particolare riferimento:
 - a. **all'allevamento zootecnico**, ivi compreso l'allevamento di selvatici, con la quantificazione del carico di bestiame ammissibile, delle modalità di pascolo e delle necessarie strutture per il ricovero, per l'alimentazione, per l'abbeverata e per il controllo sanitario degli animali;
 - b. **alle attività mistivo-cultive**, con la quantificazione di tutti gli interventi necessari per la corretta ed ecologica fruizione del bosco, esclusi in ogni caso impianti ricettivi e campeggi stabili;
 - c. **alle attività del controllo del sottobosco** con le indicazioni delle norme e dei tempi atti a salvaguardare le risorse del bosco.
- 07 - In ogni caso gli interventi da prevedere dovranno essere realizzati in maniera da non creare impatto con l'ambiente circostante, ovvero con materiali idonei per natura, tipo, colore, ricorrendo ad eventuali schermature ed, in caso di movimenti di terra, a materiali di copertura idonei a ripristinare il manto vegetale.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

- 08 - Comunque, all'interno dei Piani di Utilizzazione non potrà essere superato un indice massimo di edificabilità pari a o 0,001 mc/mq.
- 09 - Sono escluse dal calcolo dei volumi le opere necessarie per la regimazione delle acque e per la sistemazione idrogeologica in genere delle zone boschive.
- 010 - Sono ammesse piccole costruzioni di servizio alle attività boschive con altezza massima di m.2,40 con copertura in tegole.

Art. 24 Zona F Servizi pubblici e privati

Comprende le parti del territorio e le zone destinate ad attrezzature, impianti e servizi di interesse generale e locale, privati e pubblici, le cui aree di questi ultimi sono state reperite in funzione delle prescrizioni del D.I. 1444/68.

La zona " F " si divide nelle **Sottozone F1 ed F2**

SOTTOZONA " F1 " – Servizi Generali Pubblici

Comprende le aree destinate ai servizi di interesse generale pubblico e locale gestiti da enti pubblici o concessionari di pubblici servizi, quali:

- 01 - scuole materne e asili, scuole dell'obbligo: elementari e medie inferiori;
- 02 - centri di culto e relativi annessi;
- 03 - mercati e centri commerciali;
- 04 - centri locali destinati ad attività sociali, sanitarie assistenziali e amministrative;
- 05 - scuole superiori;
- 06 - centri destinati ad attività culturali e ricreative;
- 07 - attrezzature ed impianti anonari e tecnologici (impianti di depurazione (1), ecc.);
- 08 - installazioni e attività speciali (autoveicoli, comunali, cimiteriali (1), militari, ecc.).

(1) Gli impianti di depurazione e aree cimiteriali, sono individuate in planimetria in modo univoco.

SOTTOZONA " F2 " – Servizi generali privati

Comprende le aree già occupate o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale realizzati o da realizzare dello stesso tipo di quelle della zona F1, ma di carattere privato.

In questa zona il P.R.G. si attua attraverso lo strumento urbanistico attuativo e l'edificazione è regolata dalle seguenti prescrizioni:

- | | | |
|--------------------------------------|-----|------------|
| - Indice fabbricabilità territoriale | IFT | 1,00 mc/mq |
| - Distacco minima dai confini | | 5,00 ml |

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Art. 22 Zona G Verde pubblico e privato

Comprende le aree destinate alla creazione di spazi mantenuti a verde ovvero di spazi pubblici attrezzati a parco e/o per attività ricreative e sportive e aree destinate a verde di proprietà privata.

L'intera zona omogenea " G " è suddivisa nelle relative sottozone " G1 " e

G2

SOTTOZONA " G1 " – Verde pubblico attrezzato o sportivo

E' destinata alla creazione di parchi pubblici di interesse locale o cittadino, dove eventualmente realizzare piccoli impianti e attrezzature sportive.

In queste sottozone, e solo in esse, potranno pertanto essere previste costruzioni per impianti sportivi pubblici. Tali costruzioni non dovranno arrecare alcun pregiudizio alla continuità, al godimento e alla agibilità del parco da parte dei cittadini, né danneggiare le alberature esistenti ed avere, comunque, altezze limitate ad un solo piano e volumetria ridotta, in ogni caso non eccedenti mc.0,2 su ogni mq. di area pertinente.

Laddove non vengano realizzati gli impianti di cui sopra potrà, tuttavia, essere consentita l'attuazione di modesti edifici per particolare attività che abbiano carattere di pubblico interesse (chioschi, luoghi di ristoro, eco.) con le stesse limitazioni di cui al precedente comma ed una volumetria non superiore a 0,15 mc/mq.

In questa zona il P.R.G. si attua attraverso lo strumento urbanistico preventivo.

Le aree individuate con apposita simbologia sono destinate a Pic-Nic e Ristoro, ed in esse è consentita la sola installazione di elementi di arredo urbano di tipo e materiali eco compatibili.

SOTTOZONA " G2 " – Verde privato vincolato

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Sono quelle zone, libere o parzialmente edificate che, prive delle caratteristiche delle zone B e C, hanno la funzione di concorrere con le altre zone vincolate alla creazione delle necessarie aree di rispetto all'abitato per preservarlo sotto il profilo paesistico e/o naturalistico.

Riguarda la fascia posta a corona del centro storico del Capoluogo con aree verdi private destinate a giardini, piantagioni, orti, ecc. che sono soggette al vincolo di inedificabilità assoluta e all'obbligo di rispettare e mantenere il verde esistente.

Nel caso dei fondi su cui si sia già edificato, sarà consentito la trasformazione dei preesistenti edifici non residenziali in abitazioni o altre destinazioni strettamente connesse o pertinenziali alle residenze, compreso il reperimento dei servizi.

Art. 23

Aree sottoposte a vincolo di rispetto

Riguardano aree aventi già una propria destinazione d'uso e relativa normativa, per le quali, secondo la natura del vincolo a cui sono sottoposte, valgono le disposizioni di cui ai seguenti punti. In linea generale la superficie relativa alle aree di rispetto potrà essere computata come area edificabile agli effetti del calcolo corrispondente alle sottozone su cui è imposto il rispetto.

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

a - **Vincolo paesaggistico.**

Qualsiasi intervento riguardante le aree soggette a tale vincolo ai sensi delle leggi 29 giugno 1939, n.1497 e 8 agosto 1985, n.431, è subordinato al rispetto delle previsioni e della normativa contenuti nel P.T.P. Ambito n.9 adottato dalla G.R.L. con Delibera n. 2276 del 28.04.1987 ed approvato con leggi regionali 24 e 25/98.

b - **Vincolo cimiteriale.**

Le aree delle zone cimiteriali e delle relative fasce di rispetto sono soggette alla disciplina stabilita dall'art.338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n.1265 e 10 ottobre 1957, n.938.

Nelle fasce di rispetto sono consentite soltanto la realizzazione di parcheggi e piccoli manufatti, a carattere provvisorio, per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

In tale area non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti, ma sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

c - **Vincolo di rispetto stradale.**

Salvo i maggiori vincoli o le indicazioni grafiche, riportati attraverso le previsioni del presente P.R.G., le distanze minime da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G., sono quelle stabilite dal D.I. 10 aprile 1968, n.1404.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Per tali aree di rispetto negli edifici esistenti non sono ammessi ampliamenti, ma solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione così come previsto ai p.ti dell'art.31 della L.457/78.

Sono altresì ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde e ove occorra di aree da destinare a parcheggio.

E' consentita la costruzione, a titolo provvisorio, e mediante apposita convenzione, l'installazione di impianti per il rifornimento del carburante da collocare ad una reciproca distanza non inferiore a ml.500.

d - **Vincolo di rispetto di elettrodotti ed acquedotti e pozzi idrici.**

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

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

- dagli acquedotti (metanodotti) - mt.10,00 dall'asse;
- dagli elettrodotti - mt. 15,00 dall'asse.
- dai pozzi idrici mt 200 di raggio.

Per la disciplina della costruzione ed esercizio delle linee elettriche esterne vale quanto previsto dal regolamento di esecuzione della legge 13 dicembre 1964, n.1341, approvato con D.P.R. 21 giugno 1968, n.1062.

e - **Vincolo idrogeologico.**

Fino a quando la Regione non provvederà, ai sensi dell'art.69 del D.P.R. n.616/77, ad una nuova perimetrazione e normativa delle aree interessate dal presente vincolo, in esse si applicano le prescrizioni di cui alla legge n.3267/1923. Pertanto, ai fini della conservazione dell'equilibrio idrogeologico e dell'assetto morfologico del territorio comunale, ogni forma di costruzione e di trasformazione del suolo, ove consentita dalla normativa di piano, dovrà essere sottoposta alla preventiva autorizzazione da parte dei Settori regionali competenti.

f - **Vincolo di rispetto per impianti di depurazione.**

Le aree circostanti gli impianti di depurazione costituiscono zone di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità secondo quanto prescritto dalle norme tecniche generali emanate dal Ministero LL.PP. con delibera 4/2/77 (Alleg.4) in attuazione dell'art.2 della legge 10 maggio 1976, n.319.

AVV. 21 Zona H **Aree per impianti di emittenza radio televisiva**

Le suddette aree sono destinate ad ospitare gli insediamenti radiotelevisivi in cui ubicare gli apparati necessari per la emissione di onde

elettromagnetiche nello spazio, compresi gli eventuali tralicci di supporto e manufatti di servizio.

Il perimetro di salvaguardia individua il luogo dove la misurazione del livello massimo di esposizione alle onde e.m. emesse dagli impianti non deve superare i limiti indicati dalla L.R. n.56/89.

Al fine di garantire la tutela della salute pubblica la suddetta fascia di rispetto è assoggettata a vincolo di inedificabilità assoluta.

Tutta la materia sarà comunque disciplinata dalle Norme Tecniche di attuazione del Piano Regionali per le Radioemittenze nella Regione Lazio in applicazione della citata L.R. 56/89 e della Legge n.223/90 e s.m.i.

Art. 25 Zona L **Complessi ricettivi e campeggistici**

Tale zona è destinata a complessi ricettivi campeggistici, la cui attuazione viene disciplinata da quanto stabilito dalla L.R. 3 maggio 1985, n.59 e dal successivo regolamento di attuazione.

TITOLO II Norme finali

Art. 26 Norme riguardanti l'accessibilità, la visitabilità e la adattabilità delle attrezzature e strutture edilizie e ambientali.

Per consentire l'agevole utilizzazione delle attrezzature e degli spazi costruiti da parte di tutti, compresi coloro che hanno ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, nella elaborazione degli strumenti attuativi del P.R.G., nella progettazione di opere o edifici e nella ristrutturazione di quelli esistenti, devono essere rispettate le prescrizioni della legislazione vigente, riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche e l'accessibilità.

01 - In particolare per quanto riguarda la legislazione nazionale: Per le opere e gli edifici pubblici vanno rispettate le prescrizioni di cui ai seguenti provvedimenti:

a - L. 30/3/1971, n.118 (art.27 Barriere architettoniche e trasporti pubblici);
b - D.P.R. 27/4/1978, n.384 Regolamento di attuazione dell'art.27 L. 118/71;

c - L. 28/2/1986, n.41 art.32, comma 200, che sancisce tra l'altro, che:

" Non possono essere approvati progetti di costruzione o ristrutturazione di opere pubbliche che non siano conformi alle disposizioni del D.P.R. 27/4/1978, n.384" e "non possano, altresì, essere erogati dallo Stato o da altri Enti pubblici contribuiti o

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

agevolazioni per la realizzazione di progetti in contrasto con le norme di cui al medesimo decreto";

d - L. 51211992, n.104, artt. 23 e 24.

02 - Per le opere e gli edifici privati, residenziali o con altre destinazioni, oltre che per l'edilizia residenziale pubblica, vanno rispettate le prescrizioni di cui ai seguenti provvedimenti:

a - Legge 9/1/1989, n.13 - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;

b - D.M. LL.PP. 14/6/1989, n.236 - Normativa Tecnica per garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica;

c - Legge 28/2/1986, n.41 - art.32 - in particolare per quanto riguarda i progetti privati da realizzare con contributi o agevolazioni da parte dello Stato o da altri Enti pubblici;

d - Legge 5/2/1992, n.104 - artt.23 e 24.

Art. 27 Poteri di Deroga

Il Sindaco nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti (vds. art.3 Legge 21/12/1945, n.13 57 e successive modificazioni, Circolare Ministero LL.PP. n.3210 del 28/10/1967, p.to 12 e Circolare Ministero LL.PP. n.25 del 26/2/1970), previa Deliberazione del Consiglio Comunale, su motivato parere della Commissione Urbanistica - Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga alle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente, in tutte le zone di P.R.G., salvo la zona A.

Non sono comunque derogabili le norme relative agli indici volumetrici ed alle destinazioni d'uso delle varie zone che costituiscono varianti allo strumento urbanistico.

La realizzazione di impianti pubblici, i cui eventuali manufatti non superino la cubatura di 20,00 mc. , è consentita in ogni zona di P.R.G. , salvo la zona A, attraverso deliberazione del Consiglio comunale.

Art. 28 Impianti pubblici e di pubblica utilità

Gli impianti pubblici e di pubblica utilità (quali cabine elettriche, telefoniche, installazioni per la protezione civile, ecc.) potranno essere ubicati in qualsiasi zona di P.R.G., purché non soggetta a vincoli di qualsivoglia natura, a condizione che il progetto sia oggetto di specifica approvazione.

Si attesta che la presente copia conforme all'originale è composta da n. ²⁹2. fasciate

Funzionario Responsabile

Arch. Sandra Panci