

**COMUNE DI
VILLA S. GIOVANNI IN TUSCIA**
provincia di Viterbo

ASSESSORATO REGIONALE REGIONE LAZIO
L'Assessore

FR. N. 141

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGIONE LAZIO

Copia conforme all'originale da integrare con le modifiche,

integrazioni, ~~modifiche~~ e prescrizioni di cui alla

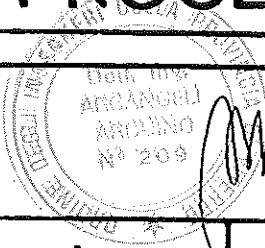
NORME TECNICHE

D.O.N. n° **1141** del **15 OTT. 2001**
che si rilascia a Roma, il **7 GIU. 2002**



SEGRETERIA DELLA GIUNTA REGIONALE
UFFICIO LAVORI GIUNTA
IL RESPONSABILE DELLA SEZIONE II^a
(Arch. Romano Magna)

PROGETTISTA ing. A. ARCANGELI



tavola

4

P

scala

archivio

data

agg.

12 VT95 58 U

FEBB 95

Abolito con delibera del C.C.
n. 2 del 08/03/95

Pubblicato dal 23/06/95 al 24/07/95

Comitato Tecnico Consultivo Regionale

Sottosezione - Urbanistica e Assetto del Territorio

433 / 4 - **28 SET. 2000**

Voto n. **873** del **27 MAG. 1999**

IL SEGRETARIO

Arch. **W. BICHISANTI**

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

IL SEGRETARIO REGIONALE
DEI COMUNI DELLA REGIONE LAZIO

Comitato Tecnico Consultivo Regionale

Sottosezione - Urbanistica e Assetto del Territorio

Voto n. **55 / 3** del **14 GIU 2000**

IL SEGRETARIO


Arch. **W. BICHISANTI**

COMUNE DI VILLA S. GIOVANNI IN TUSCIA (Vt)

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



ART. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il piano regolatore generale si attua nel rispetto delle seguenti norme e delle destinazioni e vincoli riportati nelle planimetrie di progetto, mediante programmi pluriennali di attuazione e singole concessioni ai sensi della legge 28.01.1977 n. 10. Sia nella ipotesi di obbligo che in quella di esonero dalla formazione dei programmi pluriennali di attuazione, di cui alla legge 28.01.1977n. 10, si è fatto obbligo, ove indicato nelle planimetrie e specificato nelle presenti norme, della redazione dei piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate estese alle aree interne ai perimetri indicati nella planimetria di progetto. Nell'ipotesi di obbligo della formazione dei programmi pluriennali le aree comprese nei piani particolareggiati o nelle lottizzazioni convenzionate possono essere incluse, anche parzialmente, nel programma di attuazione secondo le esigenze dell'Amministrazione Comunale. Al fine di perequare benefici ed oneri per i proprietari le cui aree, all'interno dei piani attuativi hanno destinazione e vincoli differenti, l'Amministrazione Comunale può invitare i proprietari stessi a formare Consorzi.

ART. 2 - NORME DI CARATTERE GENERALE

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

Nei piani urbanistici attuativi debbono essere precisate, per ogni singolo lotto o area edificabile, le destinazioni d'uso previste dal P.R.G.. La destinazione d'uso di ogni singolo fabbricato deve risultare chiaramente indicata nei progetti e a ciò è subordinato il rilascio delle concessioni di edificare, dell'abitabilità o agibilità di esercizio.

Nei casi in cui, a norma di quanto specificato nei successivi articoli, le costruzioni vengano accentrate in una parte del lotto o dei lotti, la concessione deve essere subordinata alla trascrizione di vincolo inedificandi sulla restante parte del lotto o dei lotti, vincolo accettato dal proprietario per sè, successori o aventi causa.

Le dimensioni di un lotto edificabile sono da computarsi a tutti gli effetti sempre al netto di qualsiasi spazio pubblico o privato limitrofo (strade, piazze, marciapiedi, verde di rispetto, ecc).

Il calcolo dei volumi relativi ai nuovi fabbricati va riferito alle superfici catastali dei lotti individuati nelle tavole di P.R.G., siano essi lotti urbani che aree agricole. I volumi eventualmente presenti all'interno dei lotti devono essere compresi nel volume concesso calcolato sulla base della superficie catastale.

La nuova edificazione non potrà quindi superare in volume la differenza tra volume concesso e volume esistente.

Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume abitabile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante.

Il calcolo della cubatura totale deve essere comprensivo dei volumi tecnici realizzati al di sopra del piano di calpestio con esclusione dei: terrazzi di copertura, limitatamente alle cabine idriche, ai vani scala ed ai locali per motori ed extra corsa degli ascensori; volumi relativi alle logge, anche se incassate, ed ai cavedi; volumi non praticabili compresi all'interno eventuali coperture a tetto, volumi relativi ai locali accessori (quali ad esempio, le cantine, le autorimesse, i locali per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, le soffitte, i lavatoi, gli stenditoi) purchè siano situati interamente al di sotto del livello del suolo o nel sottotetto o al di sopra del terrazzo di copertura.

Il suddetto calcolo deve comprendere i volumi seminterrati o interrati qualora essi siano destinati ad uffici od attività

produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione dei prodotti agricoli ad uso familiare.

Dove i piani attuativi esplicitamente prescrivono la destinazione del piano terra a spazio aperto al pubblico e sistemato a porticato, il relativo volume non va computato ai fini della cubatura massima realizzabile, a condizione che la suddetta destinazione risulti da atto trascritto.

I locali interrati, in tutto o in parte, non possono essere adibiti ad abitazioni.

Le altezze degli edifici vanno misurate dalla quota di imposta più bassa del fabbricato, intesa in senso assoluto, al piano di calpestio del terrazzo di copertura o alla linea di gronda del tetto e non debbono superare le altezze massime assolute previste dalle norme seguenti.

Nel caso di copertura del tetto con pendenza superiore al 35% le altezze anzichè alla linea di gronda vanno misurate a due terzi dell'altezza del sottotetto.

Tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10. Per gli edifici ricadenti nella zona C è prescritta tra pareti finestrate di edifici reciprocamente antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; tale norma si applica anche quando una sola parte sia finestrata qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a ml.12.

La distanza minima tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o gruppi di edifici e dove non è espressamente indicata nella planimetria) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lotto, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml. 15,00;

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

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

Quanto sopra vale in linea generale salvo quanto più dettagliatamente specificato in appresso:

Nella zona A e B1 per le operazioni consentite dalle presenti norme, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate, o piani di recupero, con previsioni planovolumetriche. Le distanze minime tra pareti finestrate e tra fabbricati, così come definite nelle precedenti norme, si applicano anche ai corpi di fabbrica di uno stesso edificio sempre che essi abbiano una lunghezza superiore al 25% della lunghezza del fronte interessato ed una sporgenza superiore ad 1 metro.

In tutte le zone di Piano Regolatore Generale (salvo diverse prescrizioni delle seguenti norme) deve essere riservata a parcheggio la superficie di 1,00 mq. per ogni 10,00 mq di costruzione destinata a residenza, come prescritto nella legge n. 122 del 24/03/1989, 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, per la sosta di roulotte, per "case mobili", nè aree per attività estrattiva, per nuove cave e per lo sfruttamento di acque minerali.

In ogni intervento edilizio la superficie scoperta dei lotti dovrà essere adibita a giardino (o a parco) ed a parcheggio. Tale norma non vige nella zona agricola nella quale è consentita la coltivazione.

Per i piani di edilizia economica e popolare devono inoltre, essere tenute presenti le prescrizioni e le definizioni di cui alla legge n. 513/1977 e successive modificazioni ed integrazioni qualora risultassero più restrittive di quelle riportate nelle precedenti norme.

ART. 3 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.

St - Superficie territoriale

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende l'area comprendente tutte le superfici da destinare o destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le superfici fondiarie.

La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate dal piano alla viabilità principale (strade comunali provinciali e statali) ed ai parcheggi o piazze di interesse urbano esistenti perimetralmente all'area stessa, e al lordo di quelle esistenti e/o previste dal piano internamente ad essa.

It - Indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il volume massimo, in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

Sf - Superficie fondiaria

Per la superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria, si intende quella parte di area edificatoria che risulta deducendo dalla superficie territoriale le superfici per opere di urbanizzazione primaria e, ove richiesto, le superfici per opere di urbanizzazione



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

If - Indice di fabbricabilità fondiaria

Esprime il volume massimo, in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Superficie per opere di urbanizzazione primaria

- A) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici residenziali e non;
- B) spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere;
- C) sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- D) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- E) rete di impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- F) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- G) spazi di verde pubblico attrezzato di nucleo residenziale;
- H) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alle lettere a, b, c.

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

- A) asili nido e scuole materne;
- B) scuole dell'obbligo e relative attrezzature;
- C) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- D) centri speciali, civici, attrezzature, pubbliche culturali e sanitarie;
- E) mercati di quartiere;
- F) impianti sportivi di quartiere;
- G) aree verdi e spazi pubblici attrezzati per la sosta e lo svago di quartiere.



ART. 4 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

Per l'applicazione delle disposizioni contenute nelle presenti norme, l'intero territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone:

ZONA A - di valore culturale ed ambientale di risanamento conservativo-

ZONA B - di ristrutturazione e completamento che si articola in:

- sottozona B1 - di ristrutturazione e completamento;
- sottozona B2 - di completamento;
- sottozona B3 - di completamento;
- sottozona B4 - di completamento;
- sottozona B5 - di completamento.

ZONA C - di espansione residenziale.

ZONA D - attività produttive artigianali che si articola in:

- sottozona D1;
- sottozona D2.

ZONA E - attività produttive agricole che si articola in:

- sottozona E1;
- sottozona E2.

ZONA F - aree per attrezzature ed impianti di interesse generale. Tali aree si articolano in :

- F1 - aree per attrezzature di servizio connesse agli insediamenti (istruzione, interesse comune, parco, gioco e sport, parcheggi);
- F2 - aree per attrezzature di servizio di livello urbano (attrezzature sportive);
- F3 - aree per attrezzature di servizi tecnico-distributivi.

ZONA G - aree di rispetto in:

- G1 - aree a vincolo idrogeologico;
- G2 - aree a vincolo di rispetto degli acquedotti, dei pozzi, delle sorgenti d'alimentazione degli acquedotti, e degli elettrodotti;
- G3 - aree a vincolo di rispetto cimiteriale;

- G4 - aree a vincolo di rispetto dei depuratori;
- G5 - aree a vincolo di rispetto della viabilità principale;
- G6 - aree a vincolo di rispetto legge 1497;
- G7 - area a vincolo di rispetto usi civici;
- G6 - G8- tutte le aree comprese nel Piano Paesistico legge 08/08/85 n. 431.

Per quanto concerne la distribuzione dei tipi di vincolo sopraindicati sugli elaborati grafici di piano, l'Amministrazione Comunale potrà effettuarla successivamente servendosi dell'istituto della variante, senza il ricorso alla preventiva autorizzazione, giacchè essa non comporta alcuna modifica alle linee ed agli indirizzi del piano medesimo.

Per le zonizzazioni indicate in tavole a scala diversa, fa sempre fede quella a scala maggiore.

ART. 5 - Zona A - CENTRO STORICO.

Tale zona riguarda il nucleo urbano antico e gli edifici o complessi adiacenti che con esso concorrono a formare insiemi che, anche se privi di particolare interesse storico-artistico, costituiscono, comunque, materia particolare di interventi. Sono ammissibili le destinazioni d'uso residenziali, ricettive, produttive, e di servizio.

In tale zona, fino all'approvazione dei Piani Particolareggiati o dei Piani di recupero, non sono attuabili, di norma, lavori di alcun genere.

Possono comunque effettuarsi opere di ordinaria e straordinaria manutenzione così come definiti dalla L. n. 457/78 sui volumi esistenti, senza alterare la forma e mantenendo la stessa tipologia dei materiali. Tale zona ai sensi della L. n. 457/78 è definita di recupero.

Sono consentiti oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, quelli di restauro e risanamento conservativo che non comportino modificazioni della struttura e dei caratteri originari dell'edificio e che consentano

di migliorarne le condizioni statiche igieniche ed il grado di funzionalità.

Non è ammesso, in assenza di P.P., aumento di volume entro e fuori terra del numero di piani e delle superfici lorde dei perimetri esistenti.

Gli spazi liberi e quelli che si rendessero liberi per demolizioni potranno essere utilizzati per i servizi pubblici e di uso collettivo di cui al D.I. 02.04.1968 n. 1444, o per costruzioni con volumetria inalterata rispetto alle preesistenti, tipologia e aspetto architettonico compatibili con gli edifici circostanti. Sono tassativamente escluse tutte le attività che provochino rumori molesti o esalazioni nocive, o siano comunque incompatibili con le destinazioni d'uso ammesse.

ART. 6 - ZONA B - COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Comprende aree parzialmente edificate in cui sono possibili oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi edilizi di risanamento conservativo, di completamento e ristrutturazione funzionale dei tessuti urbani esistenti.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle già indicate nella zona A e più precisamente:

- residenziale
- commerciale
- artigianale (per attività non moleste e di servizio)
- uffici.

Gli indici e gli altri parametri metrici sono quelli indicati per le singole sottozone. Le dotazioni di standard urbanistici sono soddisfatte da quelli previsti al di fuori della Zona B.

- sottozona B1

E' costituita dall'area, quasi completamente edificata a ridosso del Centro storico.

Essa è dichiarata ai sensi della L. n° 457/78 "zona di recupero".

Gli interventi edilizi si attuano mediante le seguenti possibilità;

a- Redazione dei P.P. di iniziativa pubblica e privata (PPE p Pdl);

b- Redazione di piani di recupero (PR);

c- Concessioni singole;

d- Autorizzazioni.

a- Redazione di P.P. è consentita o per l'intero comprensorio, o per sub comprensori aventi una estensione non inferiore a mq 1000.

E' consentito $if=5$ mc/mq; H max non superiore al più alto edificio confinante o circostante in assenza di edificio confine. Tale altezza non potrà comunque superare 11,00ml.

b- Piani di Recupero valgono le norme di cui ai P.P., ma possono essere redatti per superfici minori secondo UMI (Unità Minime d'Intervento) che saranno indicate nell'ambito di un piano-quadro da redigere dal Comune o dai privati ed approvato dal Comune.

c- Concessioni singole. In assenza di P.P. e di P.R. si potrà intervenire anche con singole concessioni purchè:

- non si abbiano sopraelevazioni eccedenti gli edifici circostanti nell'ambito della schiera;

- la sopraelevazione sia limitata ad un solo piano di altezza interna non superiore a ml 3,00;

- la altezza massima non superi i ml. 11,00.

Eventuali ampliamenti planimetrici potranno essere consentiti nel rispetto delle distanze dai confini e dagli edifici.

d- Autorizzazioni. L'intervento con autorizzazione è consentito nell'ambito della normativa vigente. (L. n°94/82; L. n°47/85).

In tutta la zona B1 è consentita l'eventuale demolizione e ricostruzione anche con gli ampliamenti di superficie e di altezza comunque contenuta nelle norme di cui al p.to C.

Nei lotti liberi è consentita la edificazione anche con concessioni singole purchè la loro superficie non ecceda i 1000 mq.

- sottozona B2

E' costituita prevalentemente da aree che nel PdF erano indicate come sottozona B2 e C2 ed ampiamente edificate.

E' consentita una edificazione con concessione singola applicando un indice di edificabilità fondiario $I_f = 0,5$ mc/mq; lotto minimo 1000 mq; Altezza massima ml 9,50; distanza dai confini ml 5,00.

- sottozona B3: lotto minimo 1000 mq; si prescrive $I_f = 1,0$ mc/mq; H max = 7,50 ml; distanza dai confini 5,0 ml.

E' ammessa l'edificazione con concessioni singole.

- sottozona B4: lotto minimo 2000 mq; si prescrive $I_f = 0,40$ mc/mq; H max = 7,50; distanza dai confini 5,0 ml.

E' ammessa l'edificazione con concessioni singole.

-sottozona B5: si prescrive $I_f = 2,0$ mc/mq; H max = 11,00ml; distanza minima dai confini 5,00 ml.

E' ammessa l'edificazione con concessioni singole.

ART. 7 - ZONA C

In tutte le zone C sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- commerciale;
- artigianale (per attività non moleste e di servizio);
- uffici.

Nell'ambito dei comprensori individuati, l'attuazione potrà avvenire mediante P.P. di iniziativa pubblica (PPE) o di iniziativa privata (P. di Lott. convenzionata).

L'estensione delle aree per la redazione degli strumenti attuativi (PPE e PdL) nell'ambito di ogni singolo comprensorio, potrà essere consentita anche per sub-comprensori purchè l'impostazione di tali strumenti consenta un utilizzo razionale delle aree dell'intero comparto.

L'Amm.ne Com.le si riserva la facoltà di redigere piani-quadro per ogni comprensorio relativamente alle opere e servizi principali quali ad esempio la viabilità, le aree a servizi che comunque potranno essere limitati ai soli parcheggi in quanto la restante parte è ampiamente soddisfatta dalla dotazione generale.

Riguarda n° 6 comprensori per una estensione complessiva di 203.160 mq.

Sono prescritti i seguenti indici:

It=0,37 mc/mq; If=0,56 mc/mq; h max= 7,50 fuori terra; Piani fuori terra 2 oltre ad un seminterrato; Tipologia edilizia: edifici isolati o a schiera;

ART. 8 - ZONA D

Le zone D riguardano aree su cui insistono o insisteranno attività produttive.

Sono previste due zone di cui una ormai praticamente completa.

Sottozona D1

Riguarda un'area ormai satura ed è posta a ridosso di abitazioni. Sorta sul limitare dei "prati" in prossimità dell'ex mattatoio.

Dal punto di vista volumetrico si consente l'intera occupazione del lotto con un'altezza max di 7,00 ml da cui potranno eccedere solo attrezzature tecnologiche quali serbatoi, ciminiere, ecc. Le attività consentite sono quelle produttive.

Sottozona D2

Riguarda un'area già in parte edificata su cui è consentito l'intervento con concessioni singole, con l'applicazione dei seguenti indici:

- rapporto di copertura 0,60 mq/mq;
- distanza dai confini m15;
- h max 8,00 ml con l'eccezione di impianti tecnologici.

ART. 9 - ZONA E - AREE PRODUTTIVE AGRICOLE

Tale zona è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura, alla salvaguardia ambientale e alla difesa idrogeologica del territorio.

Nell'ambito della zona agricola lo svolgimento di qualsiasi attività (di costruzione, di trasformazione, colturale, di allevamento zootecnico, ecc.) deve essere finalizzato, per quanto possibile, alla attuazione delle direttive della Comunità Economica Europea, per la riforma dell'agricoltura di cui alle leggi nazionali n. 153/1975 e n. 352/1976, recepite dalla legge regionale 27.09.1978 n. 63.

L'utilizzo dell'indice di fabbricabilità corrispondente ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altra concessione alla edificazione sulla superficie stessa indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Nell'ambito della zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti, trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

Non è consentita l'apertura e la coltivazione di cave che non siano comprese nel Piano Regolatore vigente o in sue successive varianti, nonchè alcuna attività connessa allo sfruttamento delle risorse del sottosuolo.

Per le cave esistenti e non rappresentate negli elaborati di piano, può essere consentita la ulteriore coltivazione solo



sulla base di un progetto di utilizzazione globale del giacimento con relativa convenzione ed atto d'obbligo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessaria al proseguimento della coltivazione stessa e delle opere di sistemazione delle parti già sfruttate. Nella zona E è esclusa ogni lavorazione di tipo insalubre, ai sensi del D.M. 12.2.71.

Non è consentita inoltre l'installazione di impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività devono trovare eventuale opportuna collocazione all'interno della zona industriale e/o artigianale e non devono comunque essere visibili dalle strade di primaria importanza. Nel caso di nuove costruzioni (ove consentite) ad uso residenziale, il volume edificabile deve essere calcolato tenendo conto di quello residenziale già esistente, considerando tale anche quello che insiste su particelle contigue intestate catastalmente alla stessa ditta. La concessione di edificare è sempre subordinata alla stipulazione di atto pubblico di vincolo sia della superficie relativa che della destinazione d'uso delle costruzioni nuove ed esistenti.

Gli annessi agricoli sono comunque consentiti nei limiti previsti dalla normativa delle singole sottozone.

Nell'ipotesi di realizzazione di piani zonali per l'agricoltura la normativa di cui al presente articolo dovrà essere modificata secondo quella dei suddetti piani zonali.

Nei terreni franchi, accidentati e difficilmente lavorabili con potenzialità produttiva modesta ed erosione profonda, l'utilizzazione forestale appare la più idonea ai fini della conservazione dell'equilibrio idrogeologico e dell'assetto morfologico dell'intero territorio circostante.

In tali termini è prescritta la conservazione della consistenza forestale esistente.

Nelle aree attualmente non utilizzate a bosco tale utilizzazione dovrà essere assicurata al momento di una eventuale trasformazione colturale.

Per le necessità dell'attività forestale è consentita l'installazione di manufatti prefabbricati per il deposito degli attrezzi in area non boscata. L'attività forestale deve, comunque essere regolamentata dagli Uffici regionali competenti. Nei terreni in dissesto per crolli e fratturazioni, nei terreni franco argillosi accidentati lavorabili solo a mano con potenzialità produttive molto basse ed erosione profonda, nella maggior parte compresi nel vincolo idrogeologico, si prescrive il rimboschimento finalizzato alla salvaguardia idrogeologica degli stessi terreni e delle zone circostanti, e alla tutela di valori paesistici e ambientali.

Nell'intera Zona E, anche in deroga a quanto prescritto nelle sottozone, possono "realizzarsi" quegli interventi che normative specifiche impongono per il prosieguo delle attività agricole indipendentemente dalla disponibilità urbanistica (es. realizzazione della sala mungitura nel caso di allevamento di bestiame da latte).

La Zona E è distinta in due sottozone: E1 - E2.

Sottozona E1 - Agricolo boschiva.

Per tale sottozona si rimanda alla normativa del piano paesistico ambito territoriale n. 3 della Regione Lazio.

Per le costruzioni esistenti prima dell'adozione del PRG è ammesso un ampliamento "una Tantum", per il miglioramento igienico funzionale in relazione a comprovate necessità e con gli stessi limiti stabiliti nel seguente paragrafo per la sottozona E2 "Agricola".

Sottozona E2 - Agricola.

In tale zona sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti, nonché la costruzione di abitazioni rurali relative alla conduzione dei fondi, magazzini, silos,

stalle, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, secondo le seguenti prescrizioni: l'indice di utilizzazione fondiaria delle sottozone E2 deve essere contenuto nella misura massima di 0,07 mc/mq dei quali solo 0,03 mc/mq da utilizzare per residenza rurale.

La superficie minima di intervento per la costruzione di residenza rurale è fissata in mq 10.000, in conformità di quanto stabilito dalla legge regionale 06.07.1977 n. 24, a completamento della norma è necessario infine prescrivere che:

- il distacco minimo delle costruzioni dai confini è fissato in 20,00 ml;

- il distacco minimo dal ciglio delle strade è fissato alle misure previste dal D.I. 1404/1968.

Per le costruzioni già esistenti prima dell'adozione del P.R.G. è ammesso un ampliamento "una tantum", per il miglioramento igienico-funzionale in relazione a comprovate necessità nei seguenti limiti:

- incremento di volume pari al 30%, con un massimo di 100 mc; per unità abitative attuali di superficie netta minore di 90 mq;

- incremento di volume pari al 20%, con un massimo di 75 mc; per unità abitative attuali di superficie netta compresa tra 90 mq e 110 mq;

- incremento di volume pari al 10% con un massimo di 60 mc. per unità abitative attuali di superficie netta compresa tra 110 mq e 130 mq;

- nessun incremento di volume è ammissibile per unità abitative di superficie netta superiore a 130 mq.

E' altresì consentito l'installazione di serre con coperture in materia plastica o similari, per l'allevamento di polli e volatili in genere. Per tali installazioni aventi carattere di mobilità si prescinde dalla superficie e dall'indice fondiario di zona, purchè nel rispetto degli altri vincoli vigenti.

ART. 10 - ZONA F - AREE PER ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE.

Tali zone sono articolate nelle aree F1, F2, F3.

F1 - Aree per attrezzature di servizio connesse agli insediamenti:

A) aree per l'istruzione: sono destinate alla realizzazione di asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; per esse valgono le norme tecniche stabilite con D.M. 18 dicembre 1975 e successivi adeguamenti.

B) aree per attrezzature di interesse comune: sono destinate alla realizzazione di chiese ed altri edifici per servizi religiosi, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, centri per attività amministrative e pubblici servizi; per esse valgono i seguenti parametri di utilizzazione:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 2 mc/mq;
- distacchi dai confini: 6 ml.

C) aree per spazi pubblici ed impianti attrezzati per il gioco e lo sport: sono destinate alla creazione di impianti per il gioco e lo sport a livello com/le. Sono consentite costruzioni necessarie alla realizzazione di attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi e servizi connessi con le attività sportive; per esse valgono i seguenti parametri:

- area impegnata dai manufatti: max 60% della superficie totale;
- altezza max dei manufatti: 8,00 ml.

D) Aree di parcheggio.

F2 - Aree per attrezzature di servizio di livello urbano:

Aree per attrezzature sportive: sono destinate alla creazione di spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport. Sono consentite unicamente costruzioni necessarie alla realizzazione di attrezzature per il gioco all'aperto. I chioschi e i servizi per le attività sportive sono solo connessi al corretto uso degli impianti realizzati o da realizzare quale ad esempio spogliatoi e chioschi. Per l'edificio esistente sull'area si consente il suo ampliamento in modo di adeguare la struttura allo scopo preposta con i seguenti limiti:

Superficie max = 400 mq

h max = 3,50 ml.

F3 - Aree per attrezzature tecnico-distributive: sono destinate alla conservazione e/o realizzazione di attrezzature ed impianti tecnologici quali:

- attrezzature cimiteriali;
- impianti di depurazione.

ART. 11 - AREE VINCOLATE.

Tali aree in relazione alla natura del vincolo a cui risultano sottoposte si articolano in:

G1 - Aree sottoposte al vincolo per scopi idrogeologici: fino a quando la Regione non provvederà, ai sensi dell'art. 69 del D.P.R. n. 616/1977 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, anche se consentita dalle norme della relativa zona di piano, non è ammessa senza la preventiva autorizzazione degli Uffici regionali competenti.

G2 - Aree sottoposte a vincolo di rispetto degli elettrodotti, degli acquedotti, dei pozzi e delle sorgenti di alimentazione degli acquedotti:

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



Nell'edificazione delle varie zone devono essere rispettati tra le costruzioni e le infrastrutture, salvo norme specifiche più restrittive, le seguenti distanze: (salvo diversa prescrizione - anche in riduzione - dell'ente erogatore il servizio);

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

- dai pozzi e dalle sorgenti ml 200 dal centro dell'impianto ai sensi del DPR 236/1988;

- dagli elettrodotti: ml 15,00 dall'asse:

Per la disciplina della costruzione ed esercizio delle linee elettriche esterne valgono le prescrizioni e le norme tecniche contenute nella legge 13 dicembre 1964, n. 1341 ed annesso regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 21 giugno 1968, n. 1062.

G3 - Aree sottoposte a vincolo di rispetto cimiteriale:

in tali aree non sono ammesse nuove costruzioni nè ampliamento di quelle esistenti; è consentita la realizzazione di parcheggi e piccole costruzioni a carattere provvisorio per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

L'ampiezza di tali aree risulta definita nell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie n. 1265/1934 e successive modificazioni ed integrazioni.

G4 - Aree sottoposte a vincolo di rispetto del depuratore:

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni. E' consentito l'intervento per adeguamenti e/o ampliamenti del depuratore esistente. Per gli edifici esistenti sono consentite solo le attività previste dall'art. 31, 1° comma punti a), b), c), d) della L. n° 457/78.

G5 - Aree sottoposte a vincolo di rispetto della viabilità principale:

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale e per uso produttivo, industriale, artigianale e commerciale; sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici. Può essere concessa la costruzione a carattere provvisorio di impianti per la distribuzione del carburante, da collocare ad una reciproca distanza non inferiore a ml. 500.

Nella edificazione fuori del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dalla variante al P.R.G. devono essere rispettate le distanze minime stabilite dal D.I. 1404/1968 al fine di garantire la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori allacciamenti. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto a fini igienico-sanitari si consente un ampliamento "una tantum" in relazione a comprovate necessità nei seguenti limiti:

- incremento di volume pari al 30%, con un massimo di 100 mc; per unità abitative attuali di superficie netta minore di 90 mq;
- incremento di volume pari al 20%, con un massimo di 75 mc; per unità abitative attuali di superficie netta compresa tra 90 mq e 110 mq;
- incremento di volume pari al 10% con un massimo di 60 mc per unità abitative attuali di superficie netta compresa tra 110 mq e 130 mq;
- nessun incremento di volume è ammissibile per unità abitative di superficie netta superiore a 130 mq.

G6 - Aree sottoposte a vincolo paesistico.

Per tali aree e relativamente alle zone esterne alle previsioni per il centro abitato, la presente variante al piano regolatore generale rimanda alla normativa del piano paesistico ambito territoriale n. 3 della Regione Lazio.

Per quelle aree che essendo comprese nella zonizzazione del centro abitato, la previsione di PRG contrasta con il PTP, esso assume l'aspetto di variante al PTP stesso.

G7 - Aree soggette ad usi civici.

I terreni che risultano far parte del demanio collettivo o di quello feudale o per i quali pendono od esistono controversie o denunce di uso civico non possono essere interessati da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva degli stessi ai fini agro-silvo-pastorali. Gli stessi non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincoli, per le precipue caratteristiche di detti terreni.

G8 - Aree sottoposte a vincolo di rispetto dei corsi d'acqua classificati dal Piano Regionale ed individuati negli elaborati del P.T.P. Ambito n. 3:

in tali aree non sono ammesse nuove costruzioni anche se a carattere provvisorio; sono unicamente consentite opere di sistemazione idrogeologica e quelle necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente.

Gli edifici, a qualunque uso siano adibiti, non possono sorgere ad una distanza inferiore a ml 150,00 dal ciglio alto della sponda dei corsi d'acqua compresi negli elenchi delle acque pubbliche.

Nel caso di costruzioni esistenti è consentito un'attività edificatoria nei limiti previsti dalla normativa della zona previo nulla osta degli organi competenti.

Art. 12 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni di natura urbanistica e particolarmente in quelle di natura edilizia, dovrà essere tenuto conto del problema delle cosiddette "barriere architettoniche" di cui

all'art. 27 della legge 30.03.1971 n. 118, e cioè degli ostacoli che incontrano individui fisicamente menomati nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani e degli uffici.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezze di ambienti (strettezze, cabine, ascensori, aperture di porte, ecc.).

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

Sono da intendersi pertanto prescritte le indicazioni dettate in proposito nella circolare del Ministero LL.PP. n. 4809 del 19 giugno 1968, nonché nelle circolari regionali n. 3907/LL.PP. e n. 5844/Urb. del 15 dicembre 1977 e della legge n. 13 del 09/01/1989.



