COMUNE DI

ARICCIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

CONTENENTE LE MODIFICHE APPORTATE
DALLA GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

adottato dal Comune il 7-1-75
approvato dalla Regione il 13-6-77

elaborato
N. 2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

a cura dell'arch antonio ceradini

TITOLO I

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Capo I

Presupposti e punti fondamentali

Art. 1

(Leggi o decreti a monte del Piano Regolatore Generale)

Presupposto indispensabile alla corretta lettura del piano regolatore di cui trattasi è la piena osservanza di tutte le disposizioni e prescrizioni contenute nella legge 17 agosto 1942, n.1150, modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967, n.765, alla quale, per tutto quanto possa essere omesso nelle norme di attuazione che seguono, integralmente ci si riferisce.

Si intendono altresì riportate nelle presenti norme:

a) le disposizioni sull'adozione delle misure di salvaguardia introdotte con la legge 3 novembre 1952, n.1902, successivamente modificate con le leggi 21 dicembre 1955, n.1357 e 30 luglio 1959, n.615 ed integrata con legge 5 luglio 1966, n.517;
b) le disposizioni sulle licenze in deroga di cui alla legge 21 dicembre 1955, n.1357;
c) le disposizioni di cui ai decreti ministeriali n.1404 e n.1444, rispettivamente del 1° e 2 aprile 1968, concernenti le distanze minime a protezione dei nastri stradali ed i limiti inderogabili di densità edilizie, di altezze, di distanze fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti e spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi;
d) le disposizioni sui piani di zona per l'acquisizione di aree da destinare all'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167;

concernente i programmi ed il coordinamento della edilizia residenziale pubblica;

f) le disposizioni sulla tutela del patrimonio storico artistico e sulla tutela delle bellezze naturali contenute rispettivamente nella legge 1° giugno 1939, n.1089 e nella legge 29 giugno 1939, n.1497.

Art. 2

(Applicazione del piano regolatore generale)

Il Piano Regolatore Gen. si applica in tutto il territorio comunale, secondo le indicazioni delle tavole allegate e le determinazioni delle presenti norme particolari di attuazione.

Art. 3

(Edifici esistenti in contrasto col P.R.G.)

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.R.G., in mancanza dei piani particolareggiati di esecuzione, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

Capo II

Indici Urbanistici

Art. 4

(Descrizione degli indici urbanistici)

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

1) St = Superficie territoriale

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima d'intervento di cui al seguente punto 5), comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G. (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto, afferenti alle classificazioni A - B - C - D, di cui all'articolo delle presenti norme) e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade esistenti previste dal P.R.G., internamente all'area purché classificate di tipo E - F all'articolo delle presenti norme.

2) Sf = Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria If e Uf) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S_1 e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S_2. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento.

3) S_1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria, che comprende le aree destinate a:

a) strade classificate E - F - all'articolo 10/c delle presenti norme

b) spazi di sosta e parcheggio

c) aree di verde primario.

4) S_2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria a norma del punto 2° del V comma dell'art. 28 della Legge urbanistica vigente, comprende le aree di cui all'art.

delle presenti norme.

5) Sm = Superficie minima di intervento. Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi (mq.).

6) R.C. = Rapporto massimo di copertura, misurato in percentuale (superficie coperta, superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate (%).

7) It = Indice di fabbricabilità territoriale, Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni ha. di superficie territoriale St. (mc/ha).

8) If = Indice di fabbricabilità fondiaria. Esprime il volume massimo in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf. If (mc/mq) .

9) Ut = Indice di utilizzazione territoriale. Esprime la superficie massima, in mq., costruibile per ogni ha. di superficie territoriale St. (mq/ha .

10) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria. Esprime la superficie massima, in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf. (mq/mq.)

11) D.T. = Densità territoriale. Esprime il numero di abitanti ed addetti per ogni ha. di superficie territoriale St(Ab/ha)

12) H = altezza max del Fabbricato(Media delle altezze dei vari fronti.)

Nel caso di intervento diretto, la superficie Sf corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a sede stradale di uso pubblico. (Il verde di rispetto si può conteggiare ai fini della determinazione dei volumi purché vi sia la possibilità di costruire nell'osservanza delle distanze regolamentari.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO III

Attuazione del piano

Art. 5

(Modalità di attuazione del piano)

Il P.R.G. si attua secondo due modalità: l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento urbanistico diretto.

- L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nella zona storica: nelle zone residenziali di espansione; nelle zone per l'edilizia economica e popolare; nelle zone miste per l'artigianato ed abitazione; nelle zone miste per l'artigianato e la piccola industria.
- In tutte le altre zone il piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto.

Art. 6

(Intervento urbanistico preventivo)

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, il rilascio della licenza di costruzione è condizionato dalla preventiva approvazione di un piano particolareggiato di esecuzione, oppure di un piano di lottizzazione.

Art. 7

(Contenuto dei piani particolareggiati)

Come prescritto dall'art. 13 della legge 17/8/1942,

n. 1150, i piani particolareggiati di attuazione del P.R.G. debbono indicare le reti stradali ed i principali dati altimetrici per ciascuna delle zone cui si riferiscono e determinare:

a) le masse e le altezze degli edifici lungo le principali strade o piazze;
b) gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
c) gli edifici eventualmente destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
d) la suddivisione degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
e) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
f) la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche, la cui occupazione serve ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.

Ciascun piano particolareggiato, i cui limiti corrispondono a quelli di un comprensorio omogeneo, deve essere corredato dalla relazione illustrativa e dal piano finanziario secondo quanto prescritto dall'art. 30 della legge sopraindicata. Esso può variare le localizzazioni specifiche di P.R.G. nei riguardi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, purché rispetti tassativamente gli standards minimi fissati dal P.R.G. medesimo per il comprensorio nel quale si identifica il piano particolareggiato.

Il piano particolareggiato può essere di iniziativa pubblica o privata. Nel secondo caso deve essere integrato dalla convenzione di cui all'art. 28 della ripetuta legge 17 agosto 1942, n.1150, modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967, n.765, approvata anch'essa dal Consiglio Comunale.

ART. 8

(Attuazione dei piani particolareggiati)

I piani particolareggiati si attuano anche per subcomprensorii comprendenti una o più zone edilizie aventi una superficie non inferiore a 20.000 mq.

Tali subcomprensori possono essere d'iniziativa pubblica ed, in tal caso, formano parte integrante dei piani particolareggiati, oppure d'iniziativa privata.

Ciascuno di essi è comunque rappresentato da un progetto planovolumetrico redatto nel rapporto di 1:500, secondo gli indici urbanistici del P.R.G., con specificazione dei tipi edilizi nel rapporto di 1:200.

La proposta di edificazione di un subcomprensorio d'iniziativa privata è presentata dai proprietari delle opere da edificare ed è approvata nei modi previsti dall'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni.

Nell'ambito di ciascun subcomprensorio si deve procedere per ogni fabbricato alla richiesta -(corredata degli elaborati prescritti dal regolamento edilizio)- della licenza edilizia.

Ogni subcomprensorio deve comprendere, tra l'altro, un numero di parcheggi privati interni alla superficie fondiaria (ossia dei lotti edificabili) pari ad almeno 1 mq. per ogni 20 mc. di volume da edificare fuori terra (art.18 legge 6/8/1967, n.765), intendendo i medesimi comprensivi degli spazi di manovra. Tali parcheggi possono essere sia coperti che scoperti.

Le attrezzature di servizio debbono rispettare la localizzazione prevista dal piano particolareggiato. Esse debbono comunque sorgere su lotti dimensionati secondo i minimi standards urbanistici di piano, in rapporto agli abitanti o agli addetti.

Art. 9

(Lottizzazioni)

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.R.G. nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste.

Nel caso l'edificazione venga proposta su di un'area inferiore ai 20.000 mq. e tale che per estensione o per posizione non possa costituire un subcomprensorio, il rilascio delle licenze edilizie deve avvenire previa approvazione di un piano di lottizzazione, secondo le modalità precisate dall'articolo 28 della legge 11 agosto 1942, n.1150, modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967, n.765.

Se nell'ambito dell'area interessata dalla proposta non sono individuate dalP.R.G. zone verdi e servizi, oppure esse, se definite, risultano, per la parte ricadente nell'area da lottizzare, di dimensioni insufficienti a soddisfare gli indici suddetti, i privati proponenti debbono stipulare con il Comune una convenzione oppure corrispondere al Comune l'equivalente in moneta delle aree destinate a zone verdi e servizi mancanti. Detto equivalente sarà calcolato sulla base del valore di mercato dell'area stessa lottizzata.

I distacchi degli edifici dal limite generale di lottizzazione debbono essere presi alla metà dell'altezza dei fabbricati e comunque non inferiori ai m.5.

Per gli edifici esistenti non demoliti vale quanto previsto dagli articoli 10 e 11 che seguono.

Art. 10

(norme particolari)

Per l'attuazione dei comprensori e delle lottizzazioni

debbono rispettarsi le seguenti norme:

a) il calcolo del numero degli abitanti o degli addetti deve operarsi sulla base di un'attribuzione di 90 mc. di cubatura media corrispondente ad un abitante e di 45 mc. di cubatura media corrispondente ad un addetto, ovvero a 30 addetti per ettaro;

b) Il distacco degli edifici dai confini del subcomprensorio o della lottizzazione deve essere pari alla metà della altezza dei fabbricati che verso di essi comunque prospettano e comunque non inferiore ai m.5, a meno che non intervenga accordo tra i confinanti. In tale caso, sempre che le successive norme che regolano la lunghezza massima dei corpi di fabbrica lo consentino, può ammettersi la costruzione a confine, in continuità degli edifici esistenti o da venire, ovvero la costruzione a distanza diversa da quella prescritta con l'intesa che venga rispettato il distacco tra gli edifici secondo quanto stabilito dal D.M. 2 aprile 1968, n.1444.

c) Gli edifici residenziali dovranno inoltre rispettare i seguenti distacchi stradali:

F)- m. 5 dalle strade definite di "distribuzione", cioè dalle strade di larghezza inferiore a m.7,00;

E) - m.7,50 dalle strade definite di "collegamento locale", cioè dalle strade di larghezza compresa tra m.7 e m.15;

D) - m.20,00 dalle strade provinciali e comunali indipendentemente dalla larghezza delle medesime;

C) - m.30,00 dalle strade statali, indipendentemente dalla larghezza delle medesime;

B) - m.40,00 dalle strade di grande comunicazione (legge 24 luglio 1961, n.129, art.14).

Art. 11

(Opere di urbanizzazione)

Le opere di urbanizzazione primaria sono le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione e il verde.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature degli spazi pubblici destinati a parco e per il giuoco e lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, sanitarie, religiose.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura; di adduzione idrica e gas; le linee elettriche; le attrezzature viarie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, ecc.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti, è determinata mediante apposita delibera Comunale.

TITOLO III

ZONIZZAZIONE

CAPO I - ZONIZZAZIONE

Art. 12
(Divisione del territorio comunale in zona)

Il territorio comunale è suddiviso in zone come risulta dalle tavole di P.R.G. secondo la seguente classificazione:

1) A) Zone pubbliche e di interesse generale:
   - F2) Zone per servizi ed attrezzature urbane pubbliche
   - G4) Zone a verde pubblico
   - F1) Zone per attrezzature territoriali
   - G3) Zone per parco territoriale
   - RS) Zone destinate alla viabilità
   - PF) Zone ferroviarie

   B) Zone private di interesse generale o collettivo
   - F3) Zone per servizi privati

2) Zone residenziali
   - A1) Zona storica di valore monumentale
   - A2) Zona storica di valore ambientale
   - B1-B2-B3-B4-B5) Zone residenziali di completamento
   - C1-C2-C3-C4-C5) Zone residenziali di espansione
   - C6) Zone residenziali per l'edilizia economica e popolare (PEEP L.167)
   - H1-H2) Zone private a verde.

3) Zone produttive
   - E1) Zone rurali di completamento

E3) Zone agricole speciali.

E4) Zone agropastorali e boschive

D1) Zone miste per l'artigianato e piccole industrie

D2) Zone miste per abitazioni ed artigianato.

4) Zone a vincolo speciale.

VC) Zona a vincolo cimiteriale

G1) Verde di rispetto dell'abitato e del panorama.

G2) Zona a parco privato vincolato.

COPO II

A) ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 13

(zone destinate alle attrezzature urbane pubbliche)

1) Zone per attrezzature comuni:


F2

Le zone per servizi ed attrezzature urbane sono destinate al pubblico uso e sono di interesse generale.
Tali zone sono in genere indicate nelle tavole di piano, con i simboli specifici riguardanti l'istruzione (asili, scuole materne, scuole d'obbligo e professionali); le attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie ed amministrative, per pubblici servizi, o tecnologici)

In tali zone il piano si applica per intervento edilizio diretto con indici: If = indice di fabbricabilità = 2.00 mc/mq. ed H = altezza max = 9,50 m.

Le zone F2, che nelle tavole di zonizzazione risultano prive di simbolo indicante la particolare destinazione d'uso, si considerano come zone per attrezzature comuni.

2) Zone per attrezzature tecnico distributive.


F2

Tali zone sono destinate alla costruzione di mercati, im

pianti per acquedotti o servizi tecnici o simili,
In particolare nella zona di Vallericcia, al confine della strada provinciale di Pagliorazza, è previsto un impianto di macellazione e lavorazione carni, con ammesso campo boario e relativi impianti.
In tali zone il piano si attua mediante intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:
a) Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,30 mq/mq.
b) H = alt.max delle costruzioni m.7,50.



3) Zone a verde pubblico e verde sportivo.
Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi urbani e di quartiere, per il gioco dei bambini, con le necessarie strutture, chiostri ect.
Quelle indicate con il simbolo specifico di zona sportiva, sono destinate al gioco, allo sport, alle attività connesse al tempo libero, agli impianti ricreativi sportivi, culturali.
In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici :
a) Uf = indice di utilizzazione fondiaria (comprendente gli impianti coperti e scoperti) = 0,20 mq/Mq.
per campi di calcio = 0,70 mq/Mq.
b) P = parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq/100 mc.



4) Zone per attrezzature territoriali.
Le zone per attrezzature territoriali sono :
l'Istituto Tecnico in località La Stella e l'Ospedale Spolverini a nord del Centro Storico. In tali zone il piano si attua per intervento diretto.
Per l'Istituto Tecnico è autorizzato un ampliamento del 30% dell'attuale volume dell'edificio stesso.
Per l'Ospedale gli indici sono i seguenti :
If = indice di fabbricabilità = 2.00 mc/mq
H = altezza max = 10.00 m.


G_3

5) Zona per il parco pubblico territoriale

Per il parco di Colle Pardo è vietata la costruzione di qualsiasi edificio tranne che quelli destinati all'alloggio del custode e dei locali necessari per la rimessa degli attrezzi nonchè le opere per la protezione antincendi o simili.

Si attua per intervento edilizio diretto.


RS

6) Zone destinate alla viabilità.

Per queste zone valgono le norme prescritte dal D.M. 1 aprile 1968.

Per quanto riguarda il tracciato dell'Appia Antica è prescritta una zona inedificabile di 100 m. per ogni lato dell'Antica Viaria Consolare.

Nelle fasce di rispetto non è consentita alcuna costruzione. Le aree sottoposte a tale vincolo possono essere computate ai fini dell'edificazione, fermi restanti gli indici e le destinazioni di zone. Le fascie di rispetto stradale ove non è sovrapposta la simbologia delle zone contigue vanno considerate ai fini del recupero delle volumetrie con indice fondiario di 0,3 mc/mq.

Art. 14
CAPO II

B) ZONE PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO


F_3

Tali zone, indicate come servizi privati sono da intendere, anche come attrezzature di servizio sia a carattere generale che comuni (culturali, religiose, sanitarie ed assistenziali, ricreative, commerciali turistiche, alberghiere o impianti tecnologici).

Si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici :

a) H = indice di fabbricabilità = mc/mq 2.00
b) H = altezza max = m. 10.00
c) P = parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq/100 mc.

Per queste zone i proprietari prima di ottenere il rilascio della licenza di costruzione, dovranno provvedere alle opere di urbanizzazione primaria, le cui aree dovranno essere cedute al Comune.

CAPO III
ZONE RESIDENZIALI

Art. 15
(zone residenziali)

Le zone residenziali sono destinate generalmente alle residenze sia a carattere permanente che a carattere temporaneo o stagionale.

In tali zone sono esclusi: i laboratori per l'artigianato che producano rumore con macchinario, oppure odore molesto, laboratori per lavorazione di carni, stalle, porcilaie, pollai e simili.

In tutte le zone residenziali, esclusa la storica, per i parcheggi inerenti le costruzioni, si devono calcolare 5 mq. ogni 100 mc.

Art. 16
(Zona storica)


A1

1) Fabbricati di valore monumentale.

I fabbricati di valore monumentale, sono soggetti al solo restauro conservativo secondo le prescrizioni della legge 1 giugno 1939 n.1089, sulla tutela del patrimonio di interesse artistico e storico.


A2

2) Fabbricati di valore ambientale.

I fabbricati definiti di valore ambientale che coprono l'intero centro storico, rivestono particolare valore ambientale per cui vanno sottoposti ad un rigido regime di salvaguardia.

Nella zona in questione è prescritto il rispetto assoluto dell'antico tessuto urbano. Sono ammessi solo interventi di risanamento conservativo, e risanamento igienico, interventi di adattamento interno, con il vincolo di con-

servazione delle facciate e della infrastruttura varia, senza alterazioni di volume, tranne che per la demolizione delle parti aggiunte senza valore storico e architettonico (superfetazione) per le quali è prescritta la demolizione ma non la ricostruzione.

Per il centro storico, il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo, che assume il carattere di un progetto generale di restauro architettonico, con la approvazione della Soprintendenza ai Monumenti competente. Essa deve dettare norme anche sulla destinazione di uso degli immobili.

Art. 17

(1) Zone residenziali di completamento

B1 (Villa Ferraioli e zone del Prataro - Cupetta).

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 15 delle presenti norme. Essa comprende aree già parzialmente o quasi totalmente edificate in epoca relativamente recente, in parte già dotate di opere di urbanizzazione primaria ma ancora carenti di opere di urbanizzazione secondaria (art. 11) difficilmente recuperabili per la carenza di lotti liberi con dimensioni soddisfacenti.

In queste zone il piano si attua con intervento edilizio diretto su di una superficie minima di intervento Sm = mq. 800, qualora esistano già le opere di urbanizzazione primaria, e si applicano i seguenti indici:

a) If = indice di fabbricabilità = 1.50 mc/mq.

b) H = altezza max. = m.9.00.

Tutti i proprietari delle aree ricadenti in queste zone do-

vranno partecipare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria carenti ed agli allacciamenti ai pubblici servizi nella misura che verrà stabilita dall'Amministrazione Comunale con apposito atto Consiliare.



(2) (Zone residenziali di completamento)
Zone di Galloro e Catena.

Valgono le stesse norme dell'art. 15 ma si applica su una superficie minima di intervento Sm = 1500 con i seguenti indici:

a) If = indice di fabbricabilità = 0,75 mc/mq.
b) H = alt. max = m.9.00



(3) (Zone residenziali di completamento)
Galloro - Viale dei Castani - Comprensorio di Monte Gentile

La destinazione di tali zone è quella prevista dall'art. 15 delle presenti norme. Essa comprende aree già quasi totalmente edificate e comunque già fornite delle opere di urbanizzazione primaria.

Le residenze sono a carattere prevalentemente stagionale; la tipologia edilizia è quella del villino con copertura a tetto. E' obbligatorio il mantenimento delle alberature esistenti tranne quella necessaria alla edificazione.

Appartengono a queste zone la: B3-B4-B5 che riguardano aree già dotate di normativa edilizia ed urbanistica perché inserite nella lottizzazione convenzionata denominata "Comprensorio di Monte Gentile", fatta salva ai sensi della legge 6 Agosto 1967 n.765. Per essa si ritengono validi gli indici della convenzione approvata a suo tempo.

Il piano si attua secondo intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

Zona B3.residenziali di completamento (Monte Gentile e Gallero)

a) Superficie minima di intervento Sm = mq. 2.500

b) If = indice di fabbricabilità = 0,50 mc/mq.

c) H = altezza max della linea di gronda = m.6,50

d) R.C. = Rapporto di copertura = 1/3 della Sm.

e) distanza minima dai confini = m.8.00

f) inclinazione max delle falde del tetto = 35%

(4) Zona B4. residenziali di completamento (Monte Gentile).

Valgono le norme predette con gli indici seguenti:



a) Sm = superficie minima di intervento = mq.5.000

b) If = indice di fabbricabilità = 0,25 mc/mq.

c) R.C. = rapporto di copertura = 1/26 della Sm.

d) distanza minima dai confini = m.10.00

e) inclinazione max delle falde del tetto = 35%

f) H = altezza max della linea di gronda = m. 6,50

(5) Zona B5. Residenziali di completamento (Monte Gentile)

Valgono le norme predette con gli indici seguenti:



a) Sm = superficie minima di intervento = mq.10.000

b) If = indice di fabbricabilità = 0.15 mc/mq.

c) R.C. = rapporto di copertura = 1/43 della Sm.

d) distanza minima dai confini = m.10.00

e) inclinazione max delle falde del tetto = 35%

f) H = altezza max della linea di gronda = m. 6,50

Art. 18

(Zone residenziali di espansione)

La destinazione di uso di tali zone è quella prevista nell'art.15 delle presenti norme.

Comprendono le aree di nuova espansione edilizia secondo le indicazioni contenute nella tavola di zonizzazione del P.R.G.

E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di 20.000 mq. ricavabili anche all'interno dei limiti di comprensorio, nonchè sulle aree

ZONE	D Densità fondiaria Ab/ha	If Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq	H max Altezza max dei corpi di fabbrica	L max Lunghezza max dei corpi di fabbrica	Sm Superficie minima di intervento Diretto	 Preventivo	Rc Rapporto di copertura mq/mq	
C1	166	1,50	9,00	50				
C2	111	1,00	9,00	50				
C3	84	0,75	9,00	30				
C4	55	0,50	7,50	30				
C5	50	0,45	7,50	30				
C6	210	1,90	10,50	75				
H1								
H2					10 000		1/50	

di dimensioni inferiori alla superficie predetta, come individuabili nella stessa zonizzazione del P.R.G. e intercluse da zone di diversa destinazione, applicando gli indici della tabella:

Art. 19

(Zona a verde privato)

Appartengono a questa zona quelle previste dall'art.15 delle presenti norme, Esse comprendono anche aree non edificate oltre quelle quasi interamente edificate. In tali zone è obbligatorio la sistemazione giardino ed il mantenimento nonché l'incremento del verde esistente.

Saranno concesse licenze edilizie solo per costruzioni a villa.



(1) - Zona a verde vincolato

Essa comprende aree già parzialmente o totalmente edificate con impianti arborei e giardini già esistenti. Pertanto per esse vale la norma di poter incrementare del 10% la cubatura esistente senza alterare l'ambiente circostante e le caratteristiche principali dell'edificio esistente.



(2)- Zone a verde privato regolamentato

Per queste zone valgono le norme già espresse in questo articolo il piano si attua per interventi edilizi diretti. E' concessa la licenza per costruzioni di villini su una superficie minima di intervento di mq.10.000 con i seguenti indici:
R.C = rapporto di copertura 1/50 della superficie del lotto.
H = altezza max della costruzione m.7,50.

Art. 20

(Zona per l'edilizia economica e popolare) (PEEP)



La destinazione d'uso di questa zona è quello previsto nell'art. 15 delle presenti norme essa comprende aree libere.

In questa zona il piano si attua con intervento edilizio preventivo nei rispetti delle norme del P.R.G. ed alla procedura prevista per i piani di Zona della Legge 18 aprile 1962 n.167.

CAPO IV
ZONE PRODUTTIVE

Art. 21
(Zone rurali di completamento)



E1 - Appartengono a queste zone le frazioni o i nuclei abitati della zona a sud del territorio: Ginestreto, Monte Giove, Fontana di Papa, Piani di S.Maria, Campoleone.

Queste zone sono destinate alla residenza e al completamento di gruppi di abitazione formatesi in maniera disordinata e spontanea in alcune zone del comune prevalentemente lungo l'asse stradale della Nettunense, e come propagine dei nuclei abitati di Cecchina.

In tali zone è consentito costruire case isolate oppure a schiera nel rispetto assoluto delle norme per le distanze dalle strade e precisamente: m.30 al ciglio stradale della Nettunense e m.20 dal ciglio delle strade provinciali e Ginestreto Campoleone e Monte Giove Rufelli, Valle Riccia e a m.5 dal ciglio delle strade di interesse locale.

La distanza minima dai confini di proprietà sarà di m.5 Sono consentite costruzioni di stalle o ricovero di animali per uso di famiglia ad almeno 20 m. di distanza dalle abitazioni.

Il piano si attua per interventi edilizi diretti su una superficie minima di intervento di mq.500 applicando i seguenti indici: If = indice di fabbricabilità fondiaria = mc/mq. 0,50
H = altezza massima m.6,50.

Art. 22

(Zona agricole normali)

E2 - Nelle zone agricole normali sono consentite le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura :

a) Abitazione, fabbricati rurali, stalle e ricoveri.

b) Costruzioni per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli.

c) Ricoveri per animali di allevamento industriale.

Gli indici da applicare sono i seguenti :

per le costruzioni adibite ad abitazioni : If = mc/mq. 0,03 con l'aggiunta di If = mc/mq 0,02 per le altre costruzioni

H = altezza max consentita m. 7,50.

L'area minima di intervento Sm. = mq. 20.000

Art. 23

(Zone agricole speciali)

E3 - Valgono le stesse norme dell'articolo precedente escluse quelle del punto b) e c).

L'area minima di intervento Sm = mq. 10.000.

If = indice di Fabbricabilità è = mc/mq. 0,03 per le abitazioni con l'aggiunta di If = mc/mq. 0,07 per le altre costruzioni.

H max = m. 7,50.

Per ottenere volumi maggiori è consentito l'accorpamento di più proprietà.

Ai fini del raggiungimento della dimensione minima del lotto è consentito l'accorpamento di più particelle, purchè tra loro direttamente confinanti.

Art. 24

(Zone agropastorali e boschive)

E4 - Sono tutelate dalla legge 20 giugno 1877 ed il Testo Unico del 30 dicembre 1923 n. 3267.

E' consentita l'edificazione residenziale nelle radure libere da vegetazione arborea a condizione che anche la costruzione delle opere accessorie, degli accessi, parcheggi, strade, garantiscano la salvaguardia e la valorizzazione del verde esistente e non implichi l'abbattimento della vegetazione preesistente.

Gli indici che si applicano in queste zone sono :

a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,001 mc/mq = = 1/1.000 mc/mq ;

b) H = altezza massima = 4,00 metri ;

c) sm = superficie minima di intervento = 50.000 mq;

Prima di iniziare le costruzioni delle opere che si intendono eseguire nelle zone vincolate per scopi idrogeologici o forestali, deve essere presentata regolare dichiarazione all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste a norma dell'art. 20 del R.D. 16 maggio 1920 n. 1126, affinchè possa essere controllata l'esecuzione particolareggiata dell'opera stessa.

Art. 25

(Zone miste per l'artigianato e piccole industrie)

(1) - In tale zona sono ammesse costruzioni ed attrezzature per l'attività artigianale o piccolo industriale con assoluta esclusione di edifici a destinazione residenziale, tranne quelle destinate alla sorveglianza ed abitazione del titolare o conduttore.

2 Sono tassativamente vietati gli scarichi di fognature o canali senza preventiva depurazione secondo le disposizioni dell'Ufficiale Sanitario.

3 In tale zona sono vietati gli insediamenti d'industrie nocive di qualsiasi genere e natura.

4 L'attuazione in tale zona è subordinata alla formazione di strumenti attuativi (piani particolareggiati di iniziativa comunale o piani di lottizzazione d'iniziativa privata).

5 Il 10% della superficie compresa in tali piani dovrà essere riservato a spazi pubblici (verde e parcheggio).

6 Gli insediamenti industriali regolarmente autorizzati prima della data di adozione del P.R.G., sia esistenti, sia i cui lavori abbiano avuto inizio o termine ai sensi dell'art. 31 della legge 765/67, nonchè ricadenti in zona agricola o per cui si prescriva il declassamento a zona agricola, possono ampliare la superficie coperta del 30% per motivate esigenze di carattere aziendale. In tale zone gli indici sono i seguenti:

a) Sm = superficie minima di intervento = 4.500 mq.
b) R.C. = rapporto di copertura = 2/5 della Sm.
c) H = altezza max = 10.00 m.
d) Distanza dal ciglio delle strade = 10.00 m.

Il rilascio delle licenze di costruzione sarà condizionato alla esecuzione delle opere di urbanizzazione di primaria.
Si dovrà precisare inoltre l'area interna da destinare a parcheggio in ragione di 1/10 della superficie del lotto.
I proprietari delle aree di tutta la zona industriale dovranno cedere al Comune le aree per le opere di urbanizzazione primaria e contribuire all'acquisto delle aree per l'urbanizzazione secondaria segnata nelle tavole del Piano.

Art. 26

(Zone miste per abitazioni ed artigianato)

(2) - In queste zone sono ammesse costruzioni con destinazione mista per abitazioni e l'artigianato a conduzione famigliare con meno di 10 addetti.
Sono consentiti laboratori per la lavorazione e la conservazione delle carni, lavorazione del legno, dei metalli, delle pietre e marmi dei prodotti agricoli, dei vini nonchè gli opifici e laboratori con macchinari che non producano rumori molesti oltre i 70 decibel.
Si attua per intervento urbanistico preventivo mediante piano particolareggiato il cui contenuto è espresso nell'art. 8 su di una superficie minima di intervento di mq. 35.000 applicando i

seguenti indici :

a) Rapporto di copertura = R.C. = 1/2 della Sm.
b) aree di urbanizzazione secondaria = 10% della superficie territoriale.
c) Parcheggi inerenti le costruzioni = mq. 10 per ogni 100 mc.
d) Distanza minima dalla nuova strada di progetto : m. 20
e) H = altezza max m. 8.00.

L'area relativa al piano urbanistico particolareggiato non può prevedere lotti edificabili inferiori a mq. 1.500 e superiori a mq. 3.000.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e secondaria.

CAPO V - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 27



(Zone a vincolo cimiteriale)

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali.

Nelle aree di rispetto non sono consentite costruzioni di alcun genere . Sono permesse solo installazioni di chioschi smontabili, per la vendita dei fiori ed oggetti per onorare i defunti.

Art. 28



(Verde di rispetto dell'abitato e del panorama)

Nelle zone di rispetto dell'abitato è vietato di norma qualsiasi costruzione. Quelle esistenti in questa zona potranno solo subire interventi di restauro. E' imposto il mantenimento dell'ambiente naturale, ed auspicato il rimboschimento.

Art. 29



(Zone a parco privato vincolato)

Tale zona (Parco di Villa Chigi) rappresenta un Parco di notevole valore naturalistico. Sono vietate tassativamente tutte le opere che possano snaturare l'assetto paesistico del parco stesso. E' vietato ogni tipo di costruzione anche se in precario.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI

CAPO I - Disposizioni transitorie finali

Art. 30
Condizioni di validità delle licenze edilizie.

(Validità delle licenze edilizie nel tempo)

Le licenze edilizie hanno validità per un anno dal loro rilascio. Trascorso tale termine senza che siano iniziati i lavori, il titolare si intende revocato dall'autorizzazione. L'autorizzazione può essere rinnovata su richiesta dell'interessato.

Ai fini del comma che precede per inizio dei lavori si deve intendere la realizzazione dei primi elementi strutturali dell'edificio.

La sospensione dei lavori non potrà protrarsi per un tempo superiore ai 6 mesi. trascorso tale periodo si intende decaduta la licenza.

Art. 31
(Validità delle licenze rilasciate prima dell'adozione del P.R.G.)

Le licenze rilasciate prima dell'adozione del Piano Regolatore Generale e non realizzate entro un anno possono essere rinnovate solo se siano conformi alle determinazioni del Piano e delle presenti norme.

CALQUE SUPERIEUR SURGLACÉ CANSON
70/75gr. UNI A/4

Art. 32

(Poteri di deroga)

Sono ammessi i poteri di deroga ai sensi dello art.16 della legge 6 agosto 1967 n.765:

a) per edifici pubblici: limitatamente ad un aumento di cubatura pari ad 1/3 di quella consentita in base agli indici di zona - con l'obbligo di destinare a parcheggio, ai sensi dell'art. 18 della legge 6-8-1967 n.765, almeno 1 mq. per ogni 15 mc. di costruzione;

b) per edifici di interesse pubblico: limitatamente ad un aumento di cubatura pari ad 1/5 di quella consentita in base agli indici di zona - con l'obbligo di destinare a parcheggio, ai sensi dell'art. 18 della legge 6 - 8 -1967 n.765, almeno 1 mq. per ogni 15 mc. di costruzione.

Per gli edifici pubblici è ammessa sempre l'edificazione diretta nell'ambito delle zone F.

Art. 33

(Destinazione d'uso)

La destinazione d'uso nell'ambito delle varie zone deve essere indicata nei piani particolareggiati di esecuzione del Piano Regolatore Generale.

La conseguente destinazione d'uso dei fabbricati deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle licenze edilizie, di abitabilità e di esercizio.

Eventuali cambiamenti di destinazione potranno essere motivatamente autorizzati su richiesta del proprietario, previo parere della Commissione Edilizia.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso, il Comune procederà alla revoca delle licenze di esercizio e di agibilità dei locali.

Le destinazioni d'uso, oltre quelle abitative, che possono indicarsi nei piani particolareggiati solo delle zone B e C escludendo tassativamente la zona A sono le seguenti:

a) Uffici pubblici comprendenti anche eventuali sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziauli o di beneficienza;
b) Sedi di società, banche, istituti di credito e studi professionali;
c) Le autorimesse pubbliche e private, sale per spettacoli e biblioteche, locali ricreativi bar e ristoranti, ner rispetto assoluto delle norme vigenti.

I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazioni.

Art. 34

(Barriere architettoniche)

Per tutti gli edifici od in particolare per quelli pubblici e per attrezzature pubbliche dovranno essere usati particolari accorgimenti nella progettazione onde evitare le cosidette " Barriere architettoniche ". Si dovranno perciò perseguire soluzioni tecniche e progettuali che facilitino l'uso di tali edifici anche agli invalidi e alle persone anziane. Sarà indispensabile, perciò, tener conto di quanto prescrive la legge n. 118 del 30 marzo 1971, art. 27, e di quanto illustrato nelle circolari ministeriali LL.PP. n. 425 del 20 gennaio 1967 e n. 4809 del 19 giugno 1968.

Art. 35

(Alberature esistenti)

Il mantenimento delle alberature esistenti (prevedendo