

Comune di Valmontone

Provincia di Roma

P.R.G. Piano Regolatore Generale

Norme Tecniche e d'attuazione

Approvato Con Delibera di Giunta Regionale n°5806 del 29.10.1980

Progettisti:

Dott. Ing. M.Pallottini

Dott.Arch. F.Recanatesi

Coll.Dott.Arch. P.Grassi

Titolo I

Disposizioni Generali

Art.1

Applicazione del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale si applica in tutto il territorio Comunale, ai sensi delle vigenti leggi in materia urbanistica.

Gli articoli seguenti stabiliscono e determinano le norme d'attuazione, le tavole di piano hanno il compito di applicare.

Art.2

Edifici esistenti in contrasto con il 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 o in attesa di piani particolareggiati di esecuzione, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

Art.3

Indici Urbanistici

L'Edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici urbanistici:

1) - Superficie territoriale = St.: Rappresenta la superficie totale di ciascun comprensorio che abbia la stessa destinazione edilizia. Il contorno di questa superficie può essere in tutto o in parte delimitato con un particolare segno, secondo le indicazioni del P.R.G. (Indicazioni di piani particolareggiati, piani di zona ecc.). Nelle tavole del piano St rappresenta la superficie totale delle zone soggette alla stessa campitura.

2) - Superficie fondiaria = Sf: Rappresenta quella parte del Comprensorio su cui è prevista effettivamente la edificazione, fatte salve le altre limitazioni imposte dalla legge.

Può essere indicata come quota percentuale della superficie territoriale.

3) - Indice di fabbricabilità territoriale = It: Rappresenta il numero di metri cubi effettivamente costruibili per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

4) - Indice di fabbricabilità fondiaria = If: Rappresenta il numero di metri cubi effettivamente costruibili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Nel caso di lottizzazioni detto indice si ottiene dividendo la cubatura che risulta dal prodotto di It per l'area totale della lottizzazione stessa, per Sf.

5) - Superficie destinata a servizi pubblici: Rappresenta la superficie destinata ai servizi collettivi, alle strade e piazze, ai parcheggi: Viene indicata in metri quadrati per abitante o per addetto.

6) - Superficie destinata a verde pubblico: Rappresenta la superficie destinata a parchi, giardini, attrezzature sportive. Viene indicata in metri quadrati per abitante o per addetto (mq/ab o mq/add).

7) - Superficie destinata a parcheggi = P : Rappresenta la superficie destinata a parcheggio pubblico, comprensiva degli spazi di circolazione e di manovra, e viene indicata in metri quadrati per abitante o addetto. Ai sensi del D.M. 2 Aprile 1968 n°1444, detta superficie è da considerarsi esterna alla superficie fondiaria, cioè escludente la superficie destinata a parcheggio privato (interna alla superficie fondiaria) che resta definita nella misura di 1 mq/20 mc di costruzione ai sensi dell'art.18 della legge 6 Agosto 1967 n°765.

Art.4.

Servizi : Indicazioni e dotazioni minime

1) Le aree destinate alle attrezzature pubbliche, al verde, ai parcheggi, sono generalmente localizzate nelle planimetrie del P.R.G..

Tale localizzazione è da considerarsi obbligatoria per tutti quei comprensori in cui l'edificazione viene consentita senza piani particolareggiati o lottizzazioni (cioè tramite concessioni edilizie).

Detta obbligatorietà vale anche nel caso in cui il rilascio di concessioni edilizie sia temporaneo (assenza o attesa del piano particolareggiato)

Altre aree per verde e attrezzature pubbliche a servizio di singole porzioni di comprensorio edificati dovranno essere reperite nelle aree sottoposte a piani particolareggiati o lottizzazioni, secondo le prescrizioni, gli indici e le percentuali relative alle varie zone e sottozone contenute nelle presenti norme. Un riassunto di questo è indicato nella tabella A allegata alle norme stesse.

2) All'atto della formazione dei piani particolareggiati o delle lottizzazioni convenzionate si dovrà comunque assicurare a ogni abitante previsto la fruibilità delle seguenti dotazioni minime inderogabili di spazi pubblici (D.M. 2 Aprile 1968 n°1444):

a) aree per l'infanzia e per attrezzature scolastiche (asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo): mq. 4,50 per abitante;

b) aree per attrezzature di interesse comune (amministrative, sanitarie, commerciali, assistenziali, religiose, sociali): mq 2,00 per abitante;

c) aree per il verde pubblico (parchi, giardini, attrezzature sportive) : mq 15 per abitante;

d) aree per parcheggi pubblici: mq. 2,5 per abitante (in aggiunta a quelle previste per il parcheggio privato ai sensi dell'articolo 18 della legge 6 Agosto 1967 n°765).

Art.5

Opere di urbanizzazione

1) Si distinguono in opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono attuate da parte del Comune secondo le previsioni del programma pluriennale di attuazione del P.R.G., oppure da parte dei privati dietro impegno degli stessi di procedere alla loro attuazione contemporaneamente alle costruzioni. (art. 10 legge 6 Agosto 1967 n°765).

2) Le opere di urbanizzazione primaria sono: strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione e spazi per il verde pubblico.

3) Le opere di urbanizzazione secondaria sono: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere.

Art.6

Norme di carattere generale

1) Fatte salve le disposizioni in materia urbanistica delle leggi vigenti e le ulteriori limitazioni indicate per ogni zona dai successivi articoli, l'edificazione in tutto il territorio comunale è assoggettata comunque alle seguenti norme:

2) Zone residenziali:

Nelle zone residenziali sono tassativamente escluse tutte le destinazioni d'uso che provochino esalazioni nocive, odori sgradevoli o rumori molesti.

3) Vincolo di edificabilità su parte dei lotti:

Nel caso in cui le costruzioni vengono accentrate in parte del lotto o dei lotti, come sarà specificato nei successivi articoli, la concessione deve essere subordinata alla trascrizione del Vincolo di inedificabilità sulla restante parte del lotto o dei lotti, vincolo che viene accettato dal proprietario per sé, successori o aventi causa.

4) Costruzioni in pendio:

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

Nel caso di costruzione sviluppantesi a gradoni (qualora la pendenza del terreno lo richieda), l'altezza massima consentita dalle presenti norme non deve essere mai superata, nemmeno sul fronte a valle della costruzione stessa.

5) Cubatura:

Ai fini del calcolo della cubatura deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra, nonché la parte di volume interrato eventualmente destinata ad attività produttive, con la sola esclusione dei volumi tecnici.

6) Locali interrati:

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

7) Altezze degli edifici:

Le altezze degli edifici vanno misurate dalla quota più bassa della costruzione intesa in senso assoluto, cioè da piano di calpestio esterno fino alla linea di gronda se trattasi di fabbricati coperti a tetto o comunque con gronda esterna oppure fino all'estradosso del cornicione. Dette altezze non debbono mai superare le massime altezze previste dalle precedenti norme.

Fanno eccezione i volumi tecnici la cui definizione è contenuta nella circolare regionale del 16 novembre 1972, n° 6249.

Nel caso di copertura a tetto superiori al 35% le altezze, anziché alla linea di gronda, vanno misurate a 2/3 della pendenza.

8)

} Soppressi ai sensi della deliberazione regionale n°5806 del 29.10.1980, sostituiti

9) con la seguente prescrizione:

Salvo ulteriori limitazioni contenute nelle presenti norme, dovranno essere rispettati i limiti di cui al D.M. 2 Aprile 1968 e al D.M. 1° Aprile 1968.

10) Gli edifici residenziali dovranno rispettare in ogni caso i seguenti distacchi stradali:

ml. 10,00 dalle strade definite di distribuzione nella tavola della viabilità e classificazione strade;

ml. 20,00 dalle strade definite di collegamento locale;

ml. 30,00 dalle strade definite di collegamento territoriale.

11) Distacchi dai confini:

il distacco degli edifici dai confini del lotto, dai confini della zona o sottozona, oppure del limite del piano particolareggiato o della lottizzazione deve essere pari alla metà del fabbricato e comunque non inferiore ai 5,00 ml, ferme restando tutte le altre limitazioni prescritte dalle presenti norme.

(questo vale in particolare per edifici situati in lotti i cui confini ricadono a ridosso di corsi d'acqua, fossi, aree soggette a verde, zone boschive ecc.).

12) Accorpamento:

In tutte le zone, ai fini del raggiungimento del lotto minimo o del calcolo della relativa cubatura, non è consentito l'accorpamento di più particelle di terreno che non siano fra loro direttamente confinanti.

Art.7

Modalità d'attuazione del piano

1) Il Piano Regolatore Generale si attua nei seguenti modi:

a) Attraverso piani particolareggiati planovolumetrici di iniziativa pubblica o privata (Piani Particolareggiati esecutivi o lottizzazioni).

b) Per intervento edilizio diretto tramite il rilascio di Concessione Edilizie.

2) Nelle zone soggette all'edificazione mediante piani particolareggiati la presentazione di un progetto edilizio è sottoposta alla preventiva approvazione di un progetto di esecuzione della zona secondo la procedura prevista dalle vigenti leggi urbanistiche (art.13-18 nonché art.30 legge 17 agosto 1942 n°1150 modificata e integrata dalla legge 6 Agosto 1967 n°765).

3) Nei piani particolareggiati di esecuzione del P.R.G. devono essere precisate, per ogni singolo lotto o comparto edificabile, le destinazioni di uso compatibili con quelle del P.R.G. stesso.

La destinazione di uso di ogni singolo lotto fabbricato deve risultare da vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle concessioni di costruzione, abitabilità ed agibilità di esercizio.

Qualunque cambiamento della destinazione d'uso è subordinato alla Variante di P.R.G. da parte dell'Amministrazione Comunale.

4) Quando il piano particolareggiato è di iniziativa privata (lottizzazione) esso deve essere integrato dalla convenzione approvata con delibera consiliare, di cui all'art.28 legge 17 Agosto 1942 n°1150.

Tale convenzione stipulata fra il Comune e le proprietà interessate riguarda la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, l'assunzione da parte dei privati delle spese delle urbanizzazioni, le garanzie, i modi e i tempi d'attuazione.

5) Il piano di lottizzazione convenzionata deve riguardare le destinazioni di zona indicate nelle tavole di P.R.G., nonché gli indici e tutte le prescrizioni previste, per ciascuna zona, dalle presenti norme d'attuazione.

6) Sia i piani particolareggiati che le lottizzazioni possono comprendere più zone o sottozone edilizie. In tal caso gli indici e le percentuali varie restano in ciascuna zona o sottozona quelli dati dalle presenti norme.

7) Soppresso ai sensi della deliberazione regionale n°5806 del 29.10.1980.

8) Il rilascio diretto della concessione nelle zone non sottoposte a strumento attuativo comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

Art.8

Norme riguardanti la eliminazione delle barriere architettoniche

Sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli articoli 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n°118 e dalle leggi regionali n°62/74 e n°72/75 art.4, nella elaborazione degli strumenti attuativi del P.R.G. (Piani Particolareggiati, Piani per l'edilizia economica e popolare e piani di lottizzazione convenzionata), le soluzioni progettuali urbanistico-architettoniche dovranno tenere conto delle cosiddette "barriere architettoniche" e cioè degli ostacoli che incontrano individui con difficoltà motoria nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani o negli edifici. Tali ostacoli sono costituiti

essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc...) ovvero da eseguità di passaggi e ristrettezze di ambienti (Strettoio, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.)

Pertanto, allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle progettazioni, in special modo per quanto concerne le attrezzature e gli edifici pubblici o d'uso pubblico, nonchè per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi ecc....) devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti, ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitino l'uso e la fruizione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle handicappate.

Sarà indispensabile perciò tener conto di quanto indicato nella circolare del Ministero LL.PP. n°4809 del 19 Giugno 1968 che precisa le "Norme per assicurare la utilizzazione degli edifici sociali da parte dei minorati fisici e per migliorarne la godibilità generale"

Il rilascio della Concessione, da parte del Sindaco, per la costruzione o per la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici pubblici e/o aperti al pubblico (attrezzature scolastiche e culturali, locali per mostre, attrezzature sanitarie, ambulatori, attrezzature ricettive, commerciali, alberghiere, campeggi, ristoranti, sale per riunioni, teatri, cinematografi, ecc...) è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione edilizia, che il progetto sia tale, fra l'altro, da consentire, il superamento delle cosiddette "Barriere Architettoniche", in particolare modo nei riguardi dell'accessibilità e dell'uso fondamentale. Di tale verifica dovrà essere dato atto nel parere della Commissione Edilizia.

Le prescrizioni del precedente comma vanno rispettate anche nel caso di costruzione di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito di piani di zona per l'edilizia economica e popolare, ovvero per edifici per i quali siano stati previsti contributi e/o agevolazioni da parte dello stato della Regione e di altri Enti Pubblici.

Il rilascio del certificato di agibilità e/o di abitazione è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

Art.9

Soppresso ai sensi della deliberazione regionale n°5806 del 29.10.1980.

Titolo III

Divisione del Territorio Comunale

Zone

Art.10

Denominazione delle zone

Il territorio comunale è suddiviso in zone che vengono indicate con una lettera che ne individua la collocazione nella zona territoriale omogenea ai sensi del D.M. 2 Aprile 1968 n°1444.

Quando più zone rientrano in una medesima zona territoriale omogenea (Sottozona) esse conservano la stessa lettera ma aggiungono un indice numerico (in numeri arabi).

Le zone vengono indicate e distinte in:

Zona A: Centro Storico

Zona B: Completamento

Zona C: Espansione Residenziale

Zona D: Industria e Artigianato

Zona E: Agricola

Zona F: Attrezzature di servizi pubblici o privati

Zona G: Verde pubblico o privato e attrezzature sportive

Nelle planimetrie di P.R.G. le zone e sottozone sono indicate mediante differenti campiture, le prescrizioni relative sono stabilite dagli articoli seguenti.

Art.11

Zona A Centro Storico

Questa zona comprende l'antico centro storico del paese semidistrutto durante l'ultima guerra e ricostruito in maniera disordinata.

Sussiste tuttavia, buona parte del tessuto urbanistico preesistente, all'interno del quale permangono alcuni edifici di importanza storica, artistica e ambientale.

Le costruzioni che prima della distruzione avevano una altezza media di tre piani fuori terra, raggiungono oggi punte anche di sei-sette piani con un forte squilibrio volumetrico.

Dette costruzioni sono in genere allineate lungo le strade che formavano l'antica struttura urbana. In alcune zone, peraltro limitate, si è avuta un'alterazione della struttura stessa per cui, accanto ad aree non più riedificate, si raggruppano ricostruzioni anomale, vecchi edifici anche fatiscenti, rovine e ruderi post bellici.

I principali edifici a carattere storico-artistico salvati dalle distruzioni sono:

La Collegiata dell'Assunta, il Palazzo Doria-Pamphili adiacente alla Collegiata, la Chiesetta della Vergine delle Grazie a ridosso del Centro Storico sulla Via Pedemontana.

Per questi edifici si propone il vincolo ai sensi della legge 1 giugno 1939 n°1089.

Tutte le aree inedificate sono destinate alla formazione di quei servizi pubblici di cui l'attuale centro è carente, soprattutto aree per il verde e parcheggi pubblici.

Ad eccezione delle opere di normale manutenzione, quali per esempio le tinteggiature esterne degli edifici; nella Zona A non può procedersi ad alcuna opera di rinnovamento o di trasformazione esterna prima dell'approvazione del piano particolareggiato, salvo nei casi di comprovata indifferibilità e urgenza nei quali il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia e previo nulla osta degli organi competenti, può autorizzare interventi isolati volti esclusivamente al restauro conservativo e alla bonifica interna di unità immobiliari.

Art.12

Zona B Completamento

La zona interessa le aree raggruppate prima intorno al Centro poi sulle strade che collegano il paese al territorio.

Ad una edificazione spontanea precedente si è sovrapposto recentemente uno sviluppo edilizio praticamente incontrollato (anche per l'assenza di validi strumenti urbanistici). Il piano di ricostruzione dell'immediato dopoguerra ha inoltre indirizzato parte dello sviluppo urbano sulla collina che fronteggia a sud il centro stesso creando di fatto un'alternativa al paese.

La zona è divisa in tre sottozone B1, B2, B3.

Art.13

Sottozona B1

Comprende le aree a ridosso delle antiche mura e quelle sulla Via Pedemontana e Casilina nonché la località denominata il "Villaggio".

Previo parere della Commissione Edilizia l'edificazione è concessa attraverso concessioni edilizie entro i seguenti limiti inderogabili:

- a) Distacchi dalle strade non inferiori a ml. 5,00 (Per gli altri distacchi valgono le norme generali contenute nel precedente art.6).
- b) Altezza Massima degli edifici non superiore a ml. 10,50 fuori terra corrispondente a tre piani.
- c) Indice di fabbricabilità fondiaria massima: $I_f = 1,5$ mc/mq.
- d) Esclusione di tipologie con chiostrine e cortili.
- e) Superficie massima fondiaria non superiore all'80% della superficie territoriale.

Per i lotti inedificati i precedenti limiti integrano gli articoli 17 comma quattro e sei della legge 6 Agosto 1967 n°765 e l'art.18 di detta legge, articoli che regolano le altezze degli edifici, le superfici coperte e quelle dei parcheggi privati.

Per i parcheggi pubblici le aree sono tassativamente indicate nella planimetria del P.R.G. (vedi anche l'art.34 delle presenti norme).

Art.14

Sottozona B2

Interessa le aree lungo la via Prenestina in località S. Anna, Formale Nuovo, Pratolungo. Lo sviluppo edilizio si è venuto essenzialmente nel dopoguerra e specialmente dopo l'applicazione della legge 6 Agosto 1967 n°765.

Il piano particolareggiato a carattere unitario e di iniziativa pubblica o privata applicherà i seguenti indici:

- | | |
|--------------------------------------|--------------|
| - densità comprensoriale | = 100 ab/ha |
| - indice fabbricabilità territoriale | = 1,00 mc/mq |
| - indice fabbricabilità fondiaria | = 1,30 mc/mq |
| - altezza massima | =10,50 ml. |

Art.15

Sottozona B3

Comprende le aree situate nella località "Colle Belvedere". Dette aree sono state edificate soprattutto dopo il 1967 e le costruzioni rispettano in genere i dati della già citata legge, costituendo altresì delle lottizzazioni di fatto.

L'edificazione è consentita attraverso il rilascio di Concessioni Edilizie previo parere della Commissione Edilizia entro i seguenti limiti inderogabili:

- a) Indice di fabbricabilità fondiaria massima: $I_f = 1,00$ mc/mq.
- b) Distacchi dalle strade non inferiori a ml. 5,00 (vedi anche art.6 delle precedenti norme).
- c) Altezza massima degli edifici non superiore a ml. 7,50 fuori terra.
- d) Distacchi dagli edifici vicini non inferiori all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire (Vedi anche norme generali contenute nel già citato art.6).

Per i parcheggi pubblici le aree sono tassativamente indicate nella planimetria del P.R.G..

Per i parcheggi interni valgono le norme prescritte dall'art. 18 legge 6 Agosto 1967 n°765, (Vedi anche il precedente art.6).

Art.15 Bis

Zona di Ristrutturazione R

Interessa la località di Via della Tota - Prato della Madonna.

Tale zona va assoggettata a piano particolareggiato.

Tale piano, da elaborare unitamente a quello del Centro Storico, dovrà avere quale principale scopo il risanamento urbanistico-edilizio della zona da esso interessata e dovrà prevedere globalmente, la stessa volumetria attualmente esistente e, quindi non consentire ulteriori costruzioni ad eccezione di quelle riservate ad eventuali servizi pubblici; tale strumento attuativo potrà peraltro prevedere trasformazioni o demolizioni l'ampliamento in ragione del 10% del volume delle abitazioni esistenti alla data di adozione del P.R.G., esclusivamente se ricorrono ragioni igienico-sanitarie cioè se i fabbricati risultino privi di necessari locali igienici.

Art.16

Zona C Espansione Residenziale

E' destinata alla formazione di nuovi quartieri di insediamento residenziale.

Una parte della zona è destinata all'edilizia economica e popolare per mezzo dell'attuazione dei piani di zona ai sensi della legge 18 Aprile 1962 n°167 e successive modifiche e integrazioni e nella proporzione di quanto stabilito nell'art.2 della legge n°10 del 28 Gennaio 1977.

Comprende nella maggior parte le aree situate nella collina che fronteggia a sud il centro storico e adiacenti alla località denominata "il Villaggio" e che formano la parte portante della nuova espansione, e inoltre alcune aree situate a nord del suddetto centro a minore densità edilizia e a prevalente uso turistico (soprattutto come residenza di fine settimana).

La zona è divisa in quattro sottozone:

C1 - C2 - C3 - C4.

Art. 17

Sottozona C1

Tale sottozona si attua mediante piani particolareggiati planovolumetrici che dovranno rispettare i seguenti indici:

- densità territoriale = 111 ab/ha;
- indice fabbricabilità territoriale = 1,11 mc/mq
- indice di fabbricabilità fondiaria = 1,80 mc/mq
- numero massimo dei piani = n°4
- altezza massima = 13,50 ml

Art.18

Sottozona C2

Tale sottozona si attua mediante piani particolareggiati planovolumetrici che dovranno rispettare i seguenti indici:

- densità territoriale = 80 ab/ha
- indice fabbricabilità territoriale = 0,80 mc/mq
- indice fabbricabilità fondiaria = 1,20 mc/mq
- numero massimo dei piani = n°3
- altezza massima = 10,50 ml.

Art.19

Sottozona C3

Tale sottozona si attua mediante piani particolareggiati planovolumetrici che dovranno rispettare i seguenti indici:

- densità territoriale = 30 ab/ha
- indice fabbricabilità territoriale = 0,30 mc/mq
- indice fabbricabilità fondiaria = 0,50 mc/mq
- numero massimo dei piani = n° 2
- altezza massima = 7,50 mt.

Art.20

Sottozona C4

Tale sottozona si attua in modo analogo alla sottozona C3, ma con i seguenti indici:

- densità territoriale = 20 ab/ha
- indice di fabb. territoriale = 0,20 mc/mq
- indice di fabb. fondiaria = 0,30 mc/mq
- numero massimo dei piani = n° 2
- altezza massima = 7,50 mt.

Art.21

Zona D Industria e artigianato

Comprende un gruppo di aree lontane da paese e situate nella località il "Pascolaro" ad est del Centro Abitato e a ridosso dell'Autostrada Roma-Napoli. Comprende altresì piccoli gruppi di aree a ridosso della sottozona B1, aree che sono in gran parte edificate a magazzini e depositi.

Tale zona è destinata ad impianti industriali, artigianali e assimilati cui si riferisce l'art.5, punto I, del D.M. 2 Aprile 1968, nonché alle attrezzature di servizio inerenti. In tale zona sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere o natura. Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognature o canali senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico sanitari vigenti.

La Zona D si divide in due sottozone D1 e D2

1) Sottozona D1

In tale sottozona sono ammesse costruzioni ed attrezzature per l'attività artigianale o piccolo industriale con l'assoluta esclusione di case di abitazione, eccetto quelle per il personale di custodia.

Il piano si attua in tale sottozona per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di intervento $S_m = \text{mq. } 30.000$ applicando i seguenti indici:

- a) lotto minimo = 4.000 mq
- b) rapporto di copertura = 2/5 del lotto minimo
- c) altezza massima = 10,00 mt
- d) distanza minima dai confini = 10,00 mt.

2) Sottozona D2

In tale sottozona sono ammesse costruzioni ed attrezzature per l'attività artigianale che non producono rumori molesti oltre i 70 decibel.

Sono vietate le case di abitazione eccetto che per i lavoratori del settore.

In tale sottozona il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su una superficie di intervento di mq. 20.000 secondo le seguenti modalità:

- a) lotto minimo = 2.500 mq.
- b) rapporto di copertura = 2/5 del lotto minimo
- c) altezza massima = 7,50 mt.
- d) distanza minima dai confini = 5,00 mt.

Art.22

Zona E Agricola

La zona comprende tutto il territorio comunale destinato all'agricoltura e di cui s'intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale e potenziare determinate attività quali la Zootecnia ecc..

Un successivo studio sulle necessità di tali attività in rapporto allo sviluppo economico del Comprensorio di cui fa parte il Comune permetterà di precisare le eventuali localizzazioni per un centro zootecnico nell'ambito delle indicazioni fornite dal P.R.G..

Nella zona è consentita l'edificazione delle costruzioni che sono necessarie alla conduzione del fondo (Abitazioni, Stalle, Silos, Depositi, ecc.), alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, agli allevamenti anche industriali degli animali di consumo. Sono consentite altresì abitazioni di tipo residenziale anche isolate.

Infine un particolare posto occupano quelle aree di cui si intende salvaguardare il patrimonio boschivo e potenziare il rimboschimento.

Art.23

Sottozona E1

Sono consentite costruzioni isolate in cui alle residenze si accompagna un'attività agricola.

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è fissato in 0,10 mc/mq di cui un massimo di 0,03 può essere utilizzato per le abitazioni.

Per le attività specifiche alla conduzione del fondo è consentita un'ulteriore cubatura determinata dall'indice fondiario $If = 0,04$ mc/mq.

L'altezza massima consentita è uguale a ml. 7,50 fuori terra, corrispondente a 2 piani.

Il lotto minimo edificabile è di mq. 10.000. Per i distacchi valgono le norme stabilite per la sottozona E2

Art.24

Sottozona E2

Comprende tutto il territorio comunale in cui si esercita l'attività agricola con l'esclusione delle aree a bosco.

Indice di fabbricabilità fondiaria massima: $If = 0,03$ mc/mq ai sensi del D.M. 2 Aprile 1968 n°1444. Tale indice riguarda soprattutto le abitazioni.

Per le sole attività destinate specificatamente e inequivocabilmente alla conduzione del fondo è concessa un'ulteriore cubatura determinata dall'indice fondiario: $If = 0,04$ mc/mq. L'altezza massima consentita è di ml. 7,50 fuori terra. Fanno eccezione a questo limite le apparecchiature speciali per la conduzione del fondo (Silos, elevatori, ecc.).

Il lotto minimo edificabile è di mq. 10.000, per i distacchi valgono le già citate norme di carattere generale. Distanza dei fabbricati dai confini e dalle strade mt. 7,50 salvo che per gli allevamenti di suini e polli che, per ragioni squisitamente igienico sanitarie, dovranno rispettare un minimo di mt. 15,00 dai confini, fermo restando per le distanze dalle strade quanto disposto dal D.I. n°1404 del 1° Aprile 1968.

Non si richiede il lotto minimo limitatamente alla edificazione di piccole costruzioni indispensabili per le attività agricole (tinelli, rimesse di attrezzi, pollai, ecc.) sempre che tali costruzioni assorbano solo il 50% dell'indice fondiario fissato in 0,04 mc/mq per gli annessi agricoli e la dimensione del lotto non risulti, comunque, inferiore ai mq. 2.000.

Ai fini di un eventuale frazionamento della proprietà agricola, il lotto minimo rimane stabilito nella misura di mq. 10.000.

Art.25

Sottozona E3

Sono situate in questa zona tutte le aree boschive del territorio comunale e quelle destinate al rimboschimento.

L'edificabilità è consentita soltanto per le attrezzature specifiche al predetto uso.

Indice di fabbricabilità fondiaria massima: $If = 0,001$ mc/mq.

L'altezza massima consentita è di ml. 4,00.

Il lotto minimo edificabile è di mq. 40.000

Per tutte le costruzioni la distanza dal ciglio delle strade di P.R.G., delle strade statali, provinciali e comunali è fissata in mt. 40.

Art.25 Bis

Sottozona E4

(Articolo aggiunto in base agli emendamenti approvati nella deliberazione del Consiglio Comunale in data 05.06.1974 e successive rettifiche ed integrazioni apportate dal Consiglio Comunale in data 09.07.1974).

Comprende le aree situate nella località "La Cacciata" che erano destinate al Parco Safari nonché le aree limitrofe fino ai confini comunali per un totale di mt. 500 circa. Questa zona è destinata specificamente alla realizzazione di un Centro Zootecnico a livello territoriale.

L'edificazione deve essere disciplinata da un piano particolareggiato realizzato dal Comune o convenzionato con gli Enti incaricati della realizzazione del Centro stesso. Tale piano dovrà comunque assicurare una percentuale di aree destinate alle abitazioni e servizi dei lavoratori del settore pari al 10% della superficie territoriale (Per distacchi e parcheggi si vedranno le norme riportate nel già citato art. 6).

Sulla zona sono vietate case di abitazione eccettuate quelle per i lavoratori del settore.

Dimensione minima del fondo ha 100.

Indice di fabbricabilità massima: $I_f = 0,03$ mc/mq.

Altezza massima consentita ml. 8,00.

Fanno eccezione a questo limite di altezza i Silos, e tutte le apparecchiature connesse alla conduzione del fondo nonché i manufatti destinati alla trasformazione dei prodotti del fondo stesso.

Per tali manufatti valgono le norme della sottozona D (Salvo che per l'indice di fabbricabilità).

Art.26

Zona F Attrezzature di servizio

Comprende le aree destinate ai servizi pubblici a carattere territoriale e a livello locale e le aree destinate a particolari servizi privati.

Art.27

Sottozona F1 Servizi Pubblici a carattere territoriale

Comprende le aree esistenti della ferrovia Roma-Napoli, l'area riservata dal Comune al complesso pluriscolastico nel quadro delle indicazioni fornite dalla Regione e nell'ambito della riforma scolastica, l'area destinata alla creazione di un Centro Ospedaliero.

L'edificazione viene attuata mediante piani particolareggiati.

Indice di fabbricabilità fondiaria massima: $I_f = 2$ mc/mq, fatti salvi i limiti previsti dalle leggi vigenti in materia di edilizia scolastica e sanitaria.

L'altezza massima consentita è di ml. 13,50. Eventuali deroghe dovranno essere comunque approvate dalle competenti sovrintendenze. Distacchi : dovranno essere comunque osservate le norme di carattere generale già citate.

Per le aree comprendenti la linea ferroviaria valgono le norme prescritte dalle leggi vigenti in materia ferroviaria.

Art.28

Sottozona F2 Servizi pubblici a carattere locale

Comprende le aree la cui destinazione è la seguente:

- a) Attrezzature scolastiche (Scuola dell'obbligo e secondaria)
- b) Culturali (Biblioteca, centro culturale, chiesa ecc.)
- c) Soppresso ai sensi della deliberazione regionale n°5806
- d) Sanitarie sociali e assistenziali (Ospedali, Ambulatori, Centri Sociali, nidi ecc.)
- e) Annonarie (Mercato, mattatoio, foro boario)
- f) Impianti tecnologici urbani (acquedotti, elettrodotti, telefoni, gas ecc.)
- g) Cimiteriali.

In tale sottozona il piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto.Indice di fabbricabilità fondiaria massima: $I_f = 2$ mc/mq.

L'altezza massima edificabile è di ml. 13,50. Distacchi: Valgono le norme già citate.

Art.29

Sottozona F3 Servizi a carattere privato

Comprende le aree destinate a servizi privati (piscine, campi di golf, motel ecc.). Indice di fabbricabilità fondiaria massima: $I_f = 1,5$ mc/mq. L'altezza massima consentita è ml. 7,50 fuori terra. La destinazione d'uso dovrà essere stabilita in maniera irreversibile con atto d'obbligo trascritto.

Art.30

Zona G Verde pubblico o privato e attrezzature sportive

Sono comprese le aree destinate a giardini, parchi pubblici o privati, verde ad uso privato residenziale, attrezzature per il tempo libero e per lo sport.

Art.31

Sottozona G1 Verde pubblico attrezzato

Comprende le aree destinate alla creazione di parchi e giardini urbani, delle attrezzature per il gioco e lo sport nonché di giardini di quartiere. Tali aree devono essere localizzate in maniera compatta.

In sede di piano particolareggiato potranno essere previste eventuali costruzioni strettamente attinenti alle destinazioni suddette.

Indice di fabbricabilità territoriale massima: $I_t = 0,05$ mc/mq. L'altezza massima consentita è di ml. 4,00.

Art.32

Sottozona G2 Verde Privato

In tale zona dovrà essere conservata e possibilmente incrementata l'attuale dotazione di verde.

Per l'edificazione si potrà procedere a demolizioni e ricostruzioni mantenendo l'attuale cubatura.

Sono comprese nella zona anche le aree destinate alla formazione di piccoli parchi e giardini ad uso privato in appoggio alle residenze. In quest'ultimo caso si potranno costruire edifici la cui funzione sia strettamente attinente all'uso detto. La cubatura massima sarà data dall'indice di fabbricabilità territoriale di 0,05 mc/mq.

L'altezza massima consentita sarà di ml. 4,00. Il lotto minimo edificabile sarà di mq. 2.500 e la distanza dai confini non meno di mt. 10,00.

Art.33

Poteri di deroga

Nei casi e nei modi previsti dalle vigenti leggi e previa delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente strumento urbanistico e del vigente regolamento edilizio.

Non sono derogabili le destinazioni di uso, gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura.

TITOLO IV

Aree destinate a strade e parcheggi. Vincoli.

Art. 34

Classificazione strade

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione dell'opera.

Le strade sono classificate come segue:

a) Strade di collegamento territoriale:

sono accessibili solo nelle immissioni indicati dal P.R.G.

b) Strade di collegamento locale:

sono accessibili secondo le immissioni dal P.R.G. o per mezzo di nuove purchè queste siano a distanza inferiore a ml. 300.

c) Strade di distribuzione:

sono accessibili secondo le immissioni previste dalla planimetria apposita di piano o per mezzo di nuove purchè queste ultime non siano a distanza inferiore a ml. 200.

d) Strade di penetrazione:

normalmente sono segnate. Sono segnate sulla detta planimetria soltanto per le zone edilizie d'espansione non soggette a piani particolareggiati: tali strade sono accessibili in qualsiasi punto.

Art 35

Aree destinate alla viabilità

Comprendono:

- a) Strade e svincoli
- b) Aree di rispetto
- c) aree di sosta e di parcheggio

1) Nelle aree di rispetto della viabilità non possono essere realizzate cubature, tuttavia esse dispongono di un indice di fabbricabilità fondiario pari a quello delle zone immediatamente a confine che nelle stesse può essere eventualmente trasferibile e la cubatura risultante potrà essere realizzata nelle aree confinanti. E' soltanto consentita in dette fasce la realizzazione di attrezzature di rifornimento per autoveicoli, la cui localizzazione è sottoposta comunque a concessione comunale. Tali attrezzature non sono consentite nelle fasce di rispetto ferroviario, le quali risultino vincolate all'inedificabilità assoluta per qualsiasi tipo di costruzione.

2) Le aree di sosta e di parcheggio riguardano l'urbanizzazione primaria.

Per la loro quantità va rispettato il minimo previsto dal D.M. 2 Aprile 1968 n°1444 (vedi art.4 delle presenti norme).

Per quanto riguarda la loro ubicazione questa è indicata, sulla planimetria di piano, espressamente in tutte quelle aree in cui non sono previsti piani particolareggiati. Le aree per la sosta e per il parcheggio relative ad attrezzature pubbliche si conteggeranno nella misura di mq. 20 ogni 20 utenti.

Art.36

Vincoli

I vincoli sono indipendenti dalla destinazione delle zone cui essi sono applicati. Sono divisi in:

- a) Vincolo di rispetto della Viabilità
- b) Vincolo Idrogeologico
- c) Vincolo Archeologico e paesistico
- d) Vincolo Cimiteriale

1) Nelle aree di rispetto della viabilità: delimita le fasce di rispetto della Viabilità secondo quanto previsto dalla legge 6 Agosto 1967 n°765 art. 19 I° e II° comma, e dal D.M. del 1° Aprile 1968 n°1404.

In tale fasce è assolutamente vietato ogni tipo di costruzione anche provvisori con la eccezione dei manufatti al servizio della strada stessa.

- 2) Vincolo idrogeologico: riguarda tutte le aree demaniali e private fuori dal centro abitato.
- 3) Vincolo Archeologico e paesistico: ai sensi della legge 1° Giugno 1939 n°1089 si propone il vincolo per i principali edifici storico artistici salvati dalla distruzione bellica nel centro storico (Vedi anche art. 11).
- 4) Vincolo cimiteriale: sono sottoposte a questo vincolo le aree ricadenti entro un raggio di ml. 200 da perimetro del cimitero stesso. In tali aree è vietato costruire edifici nuovi ed ampliare quelli già esistenti. Le norme che regolano questo vincolo sono previste dalla legge 27 Luglio 1934 n°1265 modificate dalla legge 17 Ottobre 1957 n°983 e dalla legge 4 Dicembre 1956.

Titolo V

Disposizioni transitorie e finali

Art.37

Concessioni Edilizie

Su tutto il territorio comunale la costruzione di nuovi edifici e la ricostruzione di quelli vecchi deve avvenire mediante il preventivo rilascio di concessione edilizie.

Art.38

Validità delle Concessioni Edilizie

Le concessioni edilizie hanno validità per un anno dalla data del loro rilascio. Trascorso tale termine senza che siano iniziati i lavori l'autorizzazione si intende revocata. Per inizio dei lavori si intende la realizzazione dei primi elementi strutturali dell'opera. L'autorizzazione può essere rinnovata su richiesta dell'interessato. La sospensione dei lavori non potrà protrarsi per un periodo di tempo superiore a 6 mesi. Trascorso tale periodo la concessione si intende decaduta.

Art.39

Validità delle concessioni rilasciate prima dell'adozione del P.R.G..

Le concessioni rilasciate prima dell'adozione del P.R.G. hanno validità di un anno. Esse sono rinnovabili solo se conformi alla determinazioni del P.R.G.. Nel Caso in cui i lavori relativi a concessioni rilasciate prima dell'adozione del P.R.G. e in contrasto con il piano stesso siano già incominciati la validità delle concessioni resta a condizione che detti lavori siano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio (Art.10 legge 6 Agosto 1967 n°765).

Art.40

Contributo per il rilascio della Concessione.

La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonchè al costo di costruzione (Art.3 della legge 10/1977).