

COMUNE DI STIMIGLIANO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1:
GENERALITA'

Tutto il territorio comunale si intende regolato dalla disciplina urbanistica prevista, nel presente P.R.G., dalle planimetrie ed elaborati che ne fanno parte, dalle Norme Tecniche di Attuazione e dal Regolamento Edilizio di cui sono parte integrante, ai sensi della legge urbanistica n° 1150 del 17-08-1942, modificata ed integrata dalle leggi 6-8-1967 n° 765, n° 865, 19-12-1968 n° 1187 e dalla legge 28-01-1977 n° 10. Tutti gli edifici e manufatti di nuova costruzione, ampliamenti e modifiche di edifici esistenti, dovranno attenersi alle disposizioni contenute nel presente P.R.G.; gli edifici eventualmente esistenti e in contrasto con dette disposizioni, con tipi edilizi, e con le destinazioni di zona previste, potranno essere modificati esclusivamente per adattarli alle presenti disposizioni.

Art. 2:
INDICI

Ogni attività di edificazione, urbanizzazione e modifica del suolo, è regolata dagli indici seguenti:

- 1) St = Superficie territoriale:
è la superficie unitaria di un ambito di intervento, comprendente la superficie fondiaria e le aree per le urbanizzazioni primaria e secondaria, misurate al netto delle strade pubbliche esistenti e della viabilità principale prevista dal P.R.G.
- 2) Sf = Superficie fondiaria:
è la parte di superficie territoriale destinata ad utilizzo omogeneo, escludendo le zone destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria.
- 3) S = Superficie di urbanizzazione primaria:
è la parte del territorio destinata a strade, parcheggi e zone di sosta.
- 4) Sr = Superficie di urbanizzazione secondaria:
è la parte di territorio destinata alle urbanizzazioni secondarie come previsto dalla legge urbanistica 1150/1942 art. 28.
- 5) Sm = Superficie minima del lotto (mq.):
è la superficie minima fissata dalle norme nelle varie zone per la fattibilità degli interventi previsti.
- 6) Rc = Rapporto di copertura:
è il rapporto massimo percentuale fra la superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto.
- 7) It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc./mq.):
è il rapporto che esprime in mc. il volume massimo edificabile su ogni mq. della superficie totale di insediamento.
- 8) If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq.):
è il rapporto che esprime in mc. Il volume massimo edificabile su ogni mq. di superficie dei lotti edificabili.
- 9) Pi = indice di piantumazione (n°/ha):
è il rapporto che esprime, in unità, la quantità di essenze arboree prescritte per ogni ettaro di superficie.
- 10) D1 = Distacco dalle strade.
- 11) D2 = Distanza minima dai confini.
- 12) D3 = Distanza minima fra i fabbricati in assoluto.

- 13) H_m = Altezza massima degli edifici.
- 14) F_m = Fronte massimo unitario: è la massima lunghezza ammissibile per i fronti di edifici isolati
o complessi di edifici aggregati.
- 15) N = Numero piani fuori terra.
- 16) V_m = Volumi massimi sul lotto.
- 17) P_{min} = Superficie minima da destinare a parcheggio

Le distanze dai confini anche se a pianta spezzata, le superfici, le altezze ed i volumi saranno calcolate con le modalità stabilite nel regolamento edilizio.

Art. 3:

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

L'attuazione del piano potrà avvenire in due modi. Per intervento edilizio diretto, tramite il rilascio di concessioni e autorizzazioni edilizie ai sensi della legge 28-01-1977 n. 10 e n. 47 del 1985, previa presentazione di domanda al Sindaco, corredata di progetto redatto da un tecnico abilitato.

In quelle parti del territorio dove richiesto, il piano si attua invece a mezzo di intervento urbanistico preventivo (Piano particolareggiato o Piano di Lottizzazione, o Piano di Zona, o Piano di Recupero, o Piano degli Insediamenti Produttivi).

Per opere di urbanizzazione primaria si intendono. Strade, parcheggi, fognature e impianti per la depurazione, rete idrica, rete elettrica e pubblica illuminazione, rete di distribuzione del gas, telefono.

Per opere di urbanizzazione secondaria si intendono.

- 1) edifici scolastici (asili nido, scuola materna, elementare, media superiore ed inferiore);
- 2) verde pubblico ed impianti sportivi pubblici;
- 3) parchi pubblici attrezzati;
- 4) attrezzature culturali e didattiche, sociali, ricreative, sanitarie e assistenziali, religiose, associative.

Le destinazioni di zona stabilite con il presente P.R.G. sono vincolanti e debbono essere rispettate e indicate su tutti i progetti edilizi; ogni cambiamento a tali destinazioni dovrà essere preventivamente sottoposto ad esame del Consiglio comunale tramite variante al P.R.G., secondo quanto previsto dalla Legge Urbanistica n. 1150/1942.

Allo stesso modo dovranno essere oggetto di variante le modifiche sostanziali ai tracciati viari, alle delimitazioni delle varie zone, agli indici ed alle normative che ne regolano l'edificazione e l'utilizzo.

Art. 4:

ZONIZZAZIONE

Tutto il territorio comunale è diviso in zone e sottozone. Per ogni zona viene determinata la destinazione d'uso, in funzione della quale vengono stabilite le relative norme di zona.

La classificazione delle zone è la seguente:

ZONE RESIDENZIALI

Zone del centro storico (A)

Zone di completamento edilizio (da B1 a B8)

Zone di espansione edilizia (C1 – C2)

Zone di espansione edilizia economica e popolare (C3 – C4)

ZONE PRODUTTIVE

Zone agricole (E)

Zone artigianato e piccola industria (D1 – D2)

ZONE DI INTERESSE PUBBLICO/PRIVATO E SERVIZI

Zone destinate alla viabilità e parcheggi (F1/P)

Zone di interesse comune e servizi e istruzione (F1)

Zone per complessi ricettivi e campeggi attrezzati (H1/A, H1/C)

Zone per strutture per il tempo libero e aree di sosta (H1/L, H1/T)

Zone di verde pubblico, verde attrezzato e attività sportive (G1, G2)

Zone verde privato (G3)

Zone per impianti di depurazione (H1)

ZONE DI ESPANSIONE TURISTICO COMMERCIALE

Zone destinate a edilizia ad uso commerciale e ad uso turistico-ricettivo (F 3)

AREE VINCOLATE

Aree a vincolo cimiteriale

Aree per impianti di depurazione

Fasce di rispetto della viabilità

Fascia di rispetto del Centro Storico

Fascia di rispetto della ferrovia

Aree a vincoli speciali: (piani territoriali paesistici, valle del Tevere, zone di esondazione)

Vincoli idrogeologici

Le suddette zone, e le relative sottozone, vengono individuate nelle tavole di P.R.G., con apposita simbologia

ART. 5-INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

L'intervento di demolizione ricostruzione consiste nella sostituzione dell'edificio esistente con un nuovo edificio nel quale il volume, la superficie utile lorda e la superficie coperta non superino quelle originali, mantenendo gli allineamenti esistenti e gli spazi pubblici.

- Sarà altresì ammessa la demolizione e ricostruzione nell'ambito del lotto pertinenziale ad esclusione delle zone A.
- Sarà prevista la costruzione di opere pertinenziali fino alla concorrenza di 1/5 della superficie utile abitabile, purchè i volumi siano contenuti nei limiti volumetrici di zona.

Art. 6: ZONE DESTINATE A VIABILITA'

Sono zone destinate all'organizzazione della nuova viabilità, al raccordo con viabilità esistente e a quest'ultima. Sono comprese pertanto, strade, incroci e nodi stradali, parcheggi, zone di sosta, aree di rispetto stradale.

Nel P.R.G. vengono previsti vari tracciati viari la cui classificazione è la seguente:

- 1) Strade statali.
- 2) Strade provinciali a carattere regionale e intercomunali.
- 3) Strade comunali principali a carattere intercomunale.
- 4) Strade secondarie a carattere prevalentemente comunale.
- 5) Strade vicinali di uso pubblico.
- 6) Strade urbane comunali interne ai centri abitati
- 7) Strade a carattere prevalentemente agricolo
- 8) Strade pedonali

Salvo diversa indicazione planimetrica o disposizione del codice della strada, le costruzioni devono osservare le seguenti distanze:

- mt. 20,00 dal ciglio stradale fuori dei centri abitati e fuori delle zone di nuova espansione per strade punti 1,2,3
- mt. 5,00 dal ciglio stradale all'interno dei centri abitati e delle zone di nuova espansione, salvo preesistenti allineamenti, che saranno prevalenti per punti 4,5,6,7

Per le zone comprese nei centri abitati, salvo preesistenti allineamenti, che saranno prevalenti, le costruzioni saranno a 5,00 metri dal ciglio stradale, a meno che non vi siano indicazioni diverse nel P.R.G. o nel P.P.

Per le strade locali con carattere prevalente di viabilità urbana e di collegamento tra i nuclei edificati e le strade rurali 5,00 metri dal ciglio stradale.

Per le strade interne di distribuzione interna ai centri storici salvo diversa indicazione dei P.P. e salvo preesistenti allineamenti che saranno prevalenti, le costruzioni dovranno osservare la distanza di metri 5,00 dal ciglio stradale.

Per quanto non indicato in precedenza valgono le indicazioni delle norme di zonizzazione.

I parcheggi pubblici, riportati nella tavola di P.R.G., potranno essere aumentati in sede di progettazione esecutiva dei tracciati, utilizzando le fasce di rispetto stradali.

Nelle fasce di rispetto è vietata ogni edificazione o installazione fissa che possa pregiudicare la visibilità.

Possono essere consentite, previa autorizzazione e convenzione con il Comune, stazioni di rifornimento di carburante ed edicole.

Nella progettazione esecutiva dei tracciati viari previsti dal P.R.G., possono essere apportate limitate

e giustificate modifiche finalizzate a migliorare la percorribilità e funzionalità dei percorsi e rispondenti a necessità di esecuzione delle opere, allagamenti delle sedi stradali, o modifiche dettate dalla conformazione e andamento altimetrico del tracciato previsto senza che questo comporti Variante al P.R.G.

Per le zone da adibire alla sosta e al parcheggio, per quanto si riferisce agli insediamenti già esistenti e per i nuovi insediamenti, saranno calcolate secondo gli indici previsti per le varie zone, e nel rispetto degli standard di cui al D.M. n°1444, del 2 aprile 1968.

Art. 7:ZONA “A” NUCLEO DEL CENTRO STORICO

Comprende il nucleo del Centro Storico e tutte le zone inedificate interne o immediatamente circostanti, che con esso costituiscono un unico ambientale, per le articolazioni spaziali o visive che intercorrono fra il costruito e questi spazi liberi. In questa zona, fino alla adozione da parte dell'Amministrazione Comunale di idoneo Piano Particolareggiato o Piano di recupero ai sensi della legge 457, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, di restauro o risanamento conservativo delle strutture edilizie esistenti.

Detti interventi, più in particolare, possono identificarsi in:

- 1) riprese e consolidamento delle strutture murarie esistenti, con materiali analoghi a quelli originali;
- 2) interventi di manutenzione ordinaria, riparazione, rinnovamento o sostituzione di finestre e porte esterne ed interne degli edifici. La sostituzione dovrà essere fatta con infissi in legno di disegno simile a quelli esistenti;
- 3) demolizioni, ricostruzioni di tramezzature interne non portanti, anche con modifiche distributive.
- 4) demolizione e ricostruzione di solai interni e di copertura previa presentazione di perizia di tecnico abilitato che asseveri l'effettivo stato di fatto e la necessità dell'intervento, con l'obbligo, per il rifacimento e la manutenzione dei tetti, di rimessa in opera del manto di tegole originario o sostituzione con elementi simili e con la ricostruzione di canne fumarie e cornicioni secondo il disegno originario e con materiali simili.
- 5) sono ammessi accorpamenti di più unità immobiliari tendenti ad ottenere una miglior fruibilità e dotazioni di idonei servizi.

Per tutti gli edifici, gli interventi dovranno in ogni caso garantire il mantenimento dell'impianto strutturale originario, e dell'aspetto esterno del fabbricato, comprese le superfetazioni e gli elementi estranei all'organismo edilizio originario.

Sono ammesse modifiche alla distribuzione interna, ed accorpamenti, finalizzate al raggiungimento di una funzionalità e completezza dei servizi necessari all'uso cui sono destinati gli edifici, e pertanto per risanamento igienico sanitario.

Per i fabbricati o isolati di particolare valore storico, architettonico, ambientale o tipologico, gli interventi devono comunque garantire: il rispetto di tutti gli elementi costruttivi esterni, pareti, coperture, porticati, recinzioni; nonché dei materiali e tecniche costruttive; il rispetto e la conservazione di tutti quegli elementi che contribuiscono all'interesse particolare che l'edificio riveste, particolari costruttivi, decorativi, pavimentazioni, soffitti, scale, stipiti o cornici di porte e finestre, nonché particolari soluzioni tipologiche o distributive o formali. Per questi fabbricati non sono ammessi aumenti di volume o superficie, e l'eventuale inserimento dei servizi necessari dovrà essere fatto mantenendo le superfici preesistenti, con esclusione delle superfetazioni che dovranno essere eliminate.

Gli interventi di manutenzione, restauro o risanamento effettuati all'esterno di detti fabbricati, dovranno riguardare l'intera facciata dell'edificio.

Per gli immobili oggetto di vincoli specifici le procedure per il rilascio delle autorizzazioni dovranno ottenere preventivamente il Nulla Osta dell'Ente titolare del vincolo.

Per il recupero di volumi esistenti nel Centro Storico sono ammessi eventuali cambi di destinazione d'uso:

-da abitativo o annessi a commerciale e unicamente sul Corso Umberto e Piazza Orsini, limitati al piano terreno rispetto al Corso Umberto;

-da annessi ad abitazioni/uffici nei limiti del rispetto del regolamento edilizio, in tutto il centro storico, mantenendo valide le esistenti altezze di interpiano anche se inferiori a quelle consentite dal regolamento, previo N.O. A.S.L..

(D.G.R. n°808 del 07.11.2008)

- “Nella zona A, a pena di risultare in variante al PRG, non sono ammessi incrementi volumetrici ad eccezione di quelli riguardanti gli interventi di risanamento igienico-sanitario. Tali incrementi possono essere proposti soltanto in sede di Piano Particolareggiato di Esecuzione esteso all'intera zona A e dovranno essere contenuti nel 10% di superficie di ogni singola unità immobiliare con un massimo di 10 mq. Di superficie utile.
- Nella zona A, in assenza del Piano Particolareggiato, gli interventi edilizi, diretti o da effettuarsi con i Piani di Recupero di cui alla L. 457/78, non possono comportare aumenti volumetrici.
- I cambi di destinazione d'uso degli immobili, che mutano il peso urbanistico della zona sono ammessi purchè venga dimostrato il reperimento degli standards necessari o una loro eventuale monetizzazione.”

Art. 8:ZONE “B”: COMPLETAMENTO EDILIZIO:

Comprende quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, comprese nella perimetrazione del P.R.G. del centro abitato e delle sue vicinanze, nonché quelle zone, anche lontane dal nucleo del centro abitato, dove l'edificazione ha creato veri e propri nuclei di dimensioni tali da poterne prevedere e regolamentare lo sviluppo futuro e la dotazione di servizi.

In queste zone, le disposizioni del P.R.G. possono essere attuate con l'intervento edilizio diretto, tramite il semplice rilascio di Concessione Edilizia.

Le destinazioni d'uso ammesse per le zone da B/1 a B/6 riguardano:residenze,botteghe artigiane, negozi,ristoranti,ambulatori, uffici, servizi di interesse pubblico e sociale.In ogni caso dovranno essere verificati gli standard urbanistici prima di procedere al mutamento della destinazione d'uso nell'ambito delle diverse categorie.

CARATTERISTICHE FORMALI E COSTRUTTIVE delle zone B

Le nuove costruzioni realizzate in questa zona dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da accordare con le costruzioni preesistenti e da assicurare un armonico inserimento nell'ambiente costruito circostante e nel paesaggio.

Dovranno inoltre seguire le seguenti prescrizioni:

- a) Le murature esterne dovranno avere superficie esterna in pietra a faccia vista o mattoni o intonaco civile liscio o rustico, di colori chiari intonati all'ambiente, previo parere della Commissione Edilizia. Eventuali decorazioni o rivestimenti in pietra dovranno essere realizzati con travertino, o peperino o pietra serena.
- b) Gli infissi di porte e finestre esterne dovranno essere in legno, con persiane o sportelloni, al naturale o verniciato in colori accordati con la costruzione, o in altri materiali con verniciatura esterna in colori simili al legno naturale, secondo il parere della Commissione Edilizia.
- c) Le coperture saranno a tetto,a falde, con pendenza minore del 35%, per almeno il 75% della superficie. I materiali di copertura dovranno avere colore cotto slavato,;
- d) Le recinzioni e le cancellate prospicienti spazi pubblici, strade e piazze, dovranno essere realizzate con muretti in pietrame a faccia vista, o muri con superficie intonacata, staccionate in legno, oppure con muretti e soprastante ringhiera a ferro o legno. Le recinzioni dovranno avere

disegno e colore intonato con le costruzioni circostanti o con altre recinzioni contigue preesistenti. . Nel caso di murature con soprastante ringhiera, i muretti non potranno essere più alti di mt.1, 00 e l'altezza complessiva non potrà superare mt.1,70. Sono ammesse recinzioni realizzate con siepi o essenze arboree.

e) Nel caso di necessità di muri di contenimento potranno essere consentite deroghe solo se motivate.

MAGAZZINI ED AUTORIMESSE INTERRATE

Sarà consentita la realizzazione di magazzini e autorimesse completamente interrato anche in assenza del Lotto Minimo previsto dalle presenti Norme, e nel rispetto comunque della L. 122/1989.

PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Il progetto e la relazione illustrativa allegati alla domanda di concessione, dovranno recare dettagliate informazioni circa le caratteristiche formali, estetiche, tipologiche delle costruzioni, circa i materiali e le finiture previste, gli spazi esterni, gli elementi di arredo esterno previsti, le recinzioni e alberature, illuminazione esterna, e quanto altro necessario.

Art. 9:ZONA “B”: SOTTOZONE

Le zone “B” sono suddivise in sottozone, da B1 a B8 -

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso.

Non è comunque permessa la costruzione in comunione sui muri esistenti.

Sottozona B1 = EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE SATURA

Sono le aree di più antica edificazione. In queste aree dovranno essere mantenuti i corpi di fabbrica esistenti, con esclusione di nuove costruzioni.

Nei limiti consentiti dagli indici di cui al presente Articolo, in queste zone sarà ammesso l'aumento del 10% del volume residenziale riferito ad ogni singolo fabbricato, per adeguamento igienici e funzionali, ampliamento, sopraelevazioni, accessori, . solo per i fabbricati edificati prima del 01/09/1967, e per quelli che non abbiano già ampliato dal 01/09/1967 ad oggi usufruendo del 10% e/o abbiano usufruito del condono edilizio L. 47/85 -L.724/94 e/o art. 13 L. 47/85- fino a raggiungimento della misura percentuale di cui sopra; l'ampliamento è ammesso solo per fabbricati con Superficie Utile inferiore a Mq. 100.

La sopraelevazione sarà ammessa solo nel caso di edifici appartenenti ad un unico proprietario ,la cui altezza al momento dell'adozione delle presenti norme sia inferiore a quella dei due edifici attigui e per quei fabbricati con corte esclusiva di proprietà di almeno mq 300.In ogni caso l'altezza di un edificio da edificare tra due esistenti , di diversa altezza, avrà in elevazione, misura massima uguale alla media delle altezze dei due edifici esistenti , comunque non superiore a ml 8,70.

A queste aree per l'aumento del 10% si applicheranno i seguenti indici:

- Np = Numero piani = 3 se fabbricato esistente (altrimenti 2)
- Hm = Altezza massima = 8,70 ml se fabbricato esistente (altrimenti 7,50 ml)**
- D1/2 = Distanza da strade e confini = Mt 5*
- D3 = Distanza fra i fabbricati = Mt 10 oppure in aderenza
- Pmin = Parcheggi 3 Mq. ogni 10 Mc. se esistono superfici libere nel lotto

Non è consentita nessuna nuova edificazione fatta eccezione per l'utilizzo di eventuali lotti liberi con una superficie minima di 350 mq.. In questo caso l'indice fondiario è limitato a una edificazione massima di 1mc/mq., con altezza massima e allineamenti come precedentemente indicati; è obbligatoria la cessione di aree per strade pubbliche, nel rispetto degli allineamenti.

In relazione a fabbricati edificati prima del 01.09.1967 ricadenti all'interno di detta sottozona nel caso di interventi di ristrutturazione del manto di copertura, sia esso in falda inclinata o a terrazzo, sarà possibile creare dei volumi tecnici praticabili (sottotetto con Hmax pari a 2,20 a livello del colmo) nel rispetto degli indici previsti dalle norme tecniche della zona in questione, ma in deroga al rispetto delle distanze minime dai fabbricati o confini in quanto come risulta evidente tale tipo di intervento non va ad alterare la situazione esistente nel rispetto comunque degli allineamenti in sito. Vale dire che eventuali aumenti di altezza relativi del livello di gronda esistente, derivati da questo tipo di interventi (sempre all'interno dell'altezza massima prevista) non possono essere soggetti al rispetto delle distanze minime previste dalle norme tecniche per costruzioni ex novo o sopraelevazioni, ampliamenti ecc. in quanto tali tipi di interventi per propria natura vanno ad inserirsi all'interno di quelli previsti dalla legge 457/78, e cioè in quella casistica di interventi tesi al recupero e alla manutenzione di edifici vetusti o comunque datati.

*= Salvo preesistenti allineamenti che saranno prevalenti, salvo il caso di costruzioni in aderenza, e salvo accordo fra i confinanti trascritto con atto d'obbligo.

Sottozona B2 = EDILIZIA ESISTENTE CON VINCOLI DI INEDIFICABILITA'

Sono zone parzialmente edificate, già dotate di tutte le infrastrutture pubbliche e sono zone che presentano disponibilità di aree libere, ma inedificabili per dichiarata instabilità geologica.

Sono ammessi solo interventi di manutenzione, restauro o risanamento conservativo di strutture edilizie esistenti. In analogia alle zone B1 e B3 è ammesso un incremento del 10%.

ZONA B3: EDILIZIA RESIDENZIALE MISTA CON VINCOLO D.M. 11/03/1988

Sono quelle parti del territorio comunale caratterizzate da una diffusa presenza di edifici a carattere residenziale o misto, che per densità e tipologia costituiscono veri e propri raggruppamenti di modeste dimensioni, ma con le caratteristiche delle tipologie insediative locali ed assai importanti per l'economia e l'utilizzo del territorio.

In queste zone già sature possono essere effettuati interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo di strutture edilizie esistenti previo rispetto del D.M. 11/03/1988.

Nei limiti consentiti dagli indici di cui al presente Articolo, in queste zone sarà ammesso l'aumento del 10% del volume residenziale riferito ad ogni singolo fabbricato, per adeguamento igienici e funzionali, ampliamento, sopraelevazioni, accessori, . solo per i fabbricati edificati prima del 01/09/1967, e per quelli che non abbiano già ampliato dal 01/09/1967 ad oggi usufruendo del 20% e/o abbiano usufruito del condono edilizio L. 47/85 -L.724/94 e/o art. 13 L. 47/85- fino a raggiungimento della misura percentuale di cui sopra; l'ampliamento è ammesso solo per fabbricati con Superficie Utile inferiore a Mq. 130.

La sopraelevazione sarà ammessa solo nel caso di edifici appartenenti ad un unico proprietario ,la cui altezza al momento dell'adozione delle presenti norme sia inferiore a quella dei due edifici attigui e per quei fabbricati con corte esclusiva di proprietà di almeno mq 300.In ogni caso l'altezza di un edificio da edificare tra due esistenti , di diversa altezza, avrà in elevazione, misura massima uguale alla media delle altezze dei due edifici esistenti , comunque non superiore a ml 8,70.

A queste aree per l'aumento del 10% si applicheranno i seguenti indici:

Np	= Numero piani	= 3 se fabbricato esistente (altrimenti 2)
Hm	= Altezza massima	= 8,70 ml se fabbricato esistente (altrimenti 7,50 ml)**
D1/2	= Distanza da strade e confini	= Mt 5*
D3	= Distanza fra i fabbricati	= Mt 10 oppure in aderenza
Pmin	= Parcheggi	3 Mq. ogni 10 Mc. se esistono superfici libere nel lotto

Non è consentita nessuna nuova edificazione fatta eccezione per l'utilizzo di eventuali lotti liberi con una superficie minima di 350 mq.. In questo caso l'indice fondiario è limitato a una edificazione massima di 1mc/mq., con altezza massima e allineamenti come precedentemente indicati; è obbligatoria la cessione di aree per strade pubbliche, nel rispetto degli allineamenti.

*= Salvo preesistenti allineamenti che saranno prevalenti, salvo il caso di costruzioni in aderenza, e salvo accordo fra i confinanti trascritto con atto d'obbligo.

ZONA B4: COMPLETAMENTO ZONE B1 E B2

Sono quelle parti del territorio comunale esterne ai nuclei già edificati.

In queste zone sarà permessa l'edificazione ed il completamento dei lotti liberi a fini residenziali, con l'applicazione dei seguenti indici:

If	=Indice di Fabbricabilità	=0,80 mc/mq
SmL	=Superficie minima Lotto	=500 mq
Rc	=Rapporto di copertura	=0,5 mq/mq
Vm	=Volume massimo	=1500 mc
Lf	=Lunghezza max del fonte	=20 ml
H max	=Altezza Massima	=7,50 ml
Np	=Numero piani	=2
D1/2	=distanza da strade e confini	=5 ml*
D3	=Distanza fra i fabbricati	=10 ml
Pmin	=Parcheggi minimi	=2 mq. ogni 10 mc.
Pi	=Piantumazione	=1 pianta ogni 100 mq

*= Salvo preesistenti allineamenti che saranno prevalenti, salvo il caso di costruzioni in aderenza, e salvo accordo fra i confinanti trascritto con atto d'obbligo.

ZONA B6: COMPLETAMENTO ZONE B1 E B2 EDILIZIO MISTO

Sono quelle parti del territorio comunale caratterizzate da una presenza di edifici a carattere residenziale rurale o misto residenziale/agricolo.

In queste zone sarà permessa l'edificazione ed il completamento dei lotti liberi a fini residenziali, uffici e/o attrezzature private e ricettivo, con l'applicazione dei seguenti indici:

	Residenziale	Uffici Attr. private	Ricettivo
If =Indice di Fabbricabilità mc/mq	=0,60 mc/mq	0,60 mc/mq	0,60
SmL =Superficie minima Lotto	=500 mq	500 mq	1000 mq
Rc =Rapporto di copertura	=0,4 mq/mq	0,4 mq/mq	0,4 mq/mq
Vm =Volume massimo	=1500 mc	1500 mc	3000 mc
Lf =Lunghezza max del fonte	=15 ml	15 ml	20 ml
H max =Altezza Massima	=7,50 ml	7,50 ml	7,50 ml

Np	=Numero piani	=2	2	2
D1/2	=distanza da strade e confini	=5 ml	5 ml	5 ml
D3	=Distanza fra i fabbricati	=10 ml	10 ml	10 ml
Pmin	=Parcheggi minimi	=2 mq ogni 10 mc	4 mq ogni 10 mc	6mq ogni 10 mc
Pi	=Piantumazione	=1 p. ogni 100 mq	1 p. ogni 100 mq	1 p. ogni 100 mq

ZONA B7: COMPLETAMENTO RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono le aree ricomprese in nuclei spontaneamente sorti, già parzialmente edificate,. In queste aree dovranno essere mantenuti i corpi di fabbrica esistenti, con esclusione di nuove costruzioni salvo i lotti interamente liberi.

A queste aree per le nuove costruzioni si applicheranno i seguenti indici:

If	=Indice di Fabbricabilità	=0,40 mc/mq
SmL	=Superficie minima Lotto	=400 mq
Rc	=Rapporto di copertura	=0,4 mq/mq
Vm	=Volume massimo	=1000 mc
Lf	=Lunghezza max del fonte	=15 ml
H max	=Altezza Massima	=7,50 ml
Np	=Numero piani	=2
D1/2	=distanza da strade e confini	=5 ml
D3	=Distanza fra i fabbricati	=10 ml
Pmin	=Parcheggi minimi	=2 mq. ogni 10 mc.
Pi	=Piantumazione	=2 pianta ogni 100 mq

Per i lotti con edificazione iniziata con regolare concessione si applica l'indice di zona detraendo i volumi costruiti.

Nei limiti consentiti dagli indici di cui al presente Articolo, in queste zone sarà ammesso l'aumento del 20% del volume residenziale riferito ad ogni singolo fabbricato, per adeguamento igienici e funzionali, ampliamento, sopraelevazioni, accessori, . solo per i fabbricati edificati prima del 01/09/1967, e per quelli che non abbiano già ampliato dal 01/09/1967 ad oggi usufruendo del 20% e/o abbiano usufruito del condono edilizio L. 47/85 -L.724/94 e/o art. 13 L. 47/85- fino a raggiungimento della misura percentuale di cui sopra; l'ampliamento è ammesso solo per fabbricati con Superficie Utile inferiore a Mq. 130.

La sopraelevazione sarà ammessa solo nel caso di edifici appartenenti ad un unico proprietario ,la cui altezza al momento dell'adozione delle presenti norme sia inferiore a quella dei due edifici attigui e per quei fabbricati con corte esclusiva di proprietà di almeno mq 400.In ogni caso l'altezza di un edificio da edificare tra due esistenti , di diversa altezza, avrà in elevazione, misura massima uguale alla media delle altezze dei due edifici esistenti , comunque non superiore a ml 7,50.

ZONA B8: COMPLETAMENTO DI BORGHI AGRICOLI CON RECUPERO URBANISTICO

Sono le aree ricomprese in nuclei spontaneamente sorti, già parzialmente edificate,. In queste aree dovranno essere mantenuti i corpi di fabbrica esistenti, con esclusione di nuove costruzioni salvo i lotti interamente liberi.

A queste aree per le nuove costruzioni si applicheranno i seguenti indici:

If	=Indice di Fabbricabilità	=0,40 mc/mq
SmL	=Superficie minima Lotto	=2000 mq
Rc	=Rapporto di copertura	=0,4 mq/mq
Vm	=Volume massimo	=1000 mc
Lf	=Lunghezza max del fonte	=15 ml
H max	=Altezza Massima	=7,50 ml
Np	=Numero piani	=2
D1/2	=distanza da strade e confini	=5 ml
D3	=Distanza fra i fabbricati	=10 ml
Pmin	=Parcheggi minimi	=2 mq. ogni 10 mc.
Pi	=Piantumazione	=2 pianta ogni 100 mq

Per i lotti con edificazione iniziata con regolare concessione si applica l'indice di zona detraendo i volumi costruiti.

Nei limiti consentiti dagli indici di cui al presente Articolo, in queste zone sarà ammesso l'aumento del 20% del volume residenziale riferito ad ogni singolo fabbricato, per adeguamento igienici e funzionali, ampliamento, sopraelevazioni, accessori, . solo per i fabbricati edificati prima del 01/09/1967, e per quelli che non abbiano già ampliato dal 01/09/1967 ad oggi usufruendo del 20% e/o abbiano usufruito del condono edilizio L. 47/85 -L.724/94 e/o art. 13 L. 47/85- fino a raggiungimento della misura percentuale di cui sopra; l'ampliamento è ammesso solo per fabbricati con Superficie Utile inferiore a Mq. 130.

La sopraelevazione sarà ammessa solo nel caso di edifici appartenenti ad un unico proprietario ,la cui altezza al momento dell'adozione delle presenti norme sia inferiore a quella dei due edifici attigui e per quei fabbricati con corte esclusiva di proprietà di almeno mq 600.In ogni caso l'altezza di un edificio da edificare tra due esistenti , di diversa altezza, avrà in elevazione, misura massima uguale alla media delle altezze dei due edifici esistenti , comunque non superiore a ml 7,50.

L'intera zona B8 dovrà essere sottoposta a piano attuativo, con una superficie minima di 10.000 mq., nell'ambito del quale dovranno essere reperiti i servizi in misura di 12 mq./ab.

Art. 10:ZONA “C” : ESPANSIONE RESIDENZIALE

Viene suddivisa in C1, C2, C3, C4 con differenti indici di fabbricabilità e di copertura, a seconda della vicinanza di queste zone con il centro abitato, della densità di edificazione attuale, e delle caratteristiche generali del sito, morfologia, rapporto con la viabilità, e del tipo di sviluppo ipotizzabile per le varie zone.

In queste zone l'attuazione del P.R.G. è subordinata alla preventiva redazione di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione, la cui superficie minima è individuata, sulle tavole di P.R., dai Comparti di Attuazione, in cui vengono suddivise le varie zone di espansione.

Il Piano di Lottizzazione, dovrà essere esteso all'intero comparto, e dovrà contenere dettagliate informazioni circa l'organizzazione del territorio, informazioni circa l'organizzazione del territorio, l'utilizzo degli spazi e la loro articolazione, la distribuzione e tipologia delle strutture edilizie, la rete dei collegamenti viari e pedonali interni ed il loro raccordo con la rete esterna, l'organizzazione e l'utilizzo delle aree destinate a servizi sociali, a verde pubblico, allo sport, al parcheggio, nonché l'organizzazione e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria, ed eventualmente secondaria.

Il dimensionamento delle aree destinate ad uso pubblico dovrà essere di almeno 12 mq. Per ogni abitante insediato, mentre quello delle aree destinate a parcheggio privato è destinato in rapporto alla volumetria edilizia prevista, e non deve essere comunque inferiore a mq. 2,50 ogni 80 mc. di

edilizia residenziale.

Le aree da destinarsi ad uso pubblico saranno cedute gratuitamente al Comune, previa urbanizzazione, da parte dei proprietari. Il Comune può procedere alla redazione dei Piani Particolareggiati o porre termini per la redazione dei Piani di Lottizzazione, nel qual caso, decorsi tali termini, può procedere alla compilazione d'ufficio dei piani, attribuendo le relative spese ai proprietari dei terreni.

I comprensori di attuazione con destinazione residenziale di zona C debbono essere estesi all'intera zona omogenea o ad una superficie minima di intervento pari a 10.000mq..

SOTTOZONE

ZONA C1 =

Sono le aree del P.L. Convenzionato già in fase di ultimazione. Ai lotti liberi all'interno del P.L. C. si applicano gli indici del Piano di Lottizzazione. Una volta ultimato il Piano le aree sono sature e sono consentiti esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria-Straordinaria-Risanamento Conservativo-Ristrutturazione urbanistica.

Resta inteso che sarà consentita la realizzazione di ulteriore volumetria sino al raggiungimento del rapporto massimo consentito dall'indice fondiario della relativa lottizzazione.

ZONA C2 =

Sono le aree di Espansione edilizia dove si prevede un'edificazione non eccessivamente densa dovendo rispettare norme dei Piani Territoriali Paesistici, per queste zone è obbligatorio il Piano di Lottizzazione Convenzionato dell'intero Comparto perimetrato nelle tavole del P.R.G.. A tali aree si applicano i seguenti indici:

- a) $I_t = 0,4 \text{ mc/mq}$
- b) $R_c = 0,40 \text{ mq/mq}$
- c) $N_p = 2$
- d) $H_m = \text{ml } 7,50$
- e) $D_{1/2} = 5 \text{ ml}$
- f) $D_3 = 10 \text{ ml}$
- g) $P_{min} = 3 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc}$ riferito ad ogni unità più parcheggi pubblici da convenzione
- h) Dovrà essere lasciato a verde per parco il 30 % della superficie sottoposta all'intervento urbanistico preventivo opportunamente sistemata e piantumata.
 - a) tipologia edilizia case singole o bifamiliari ed a schiera.
- l) copertura con pendenza non superiore al 30% e coperture con tegole coloro cotto slavato
- m) aree per opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica e gas, pubblica illuminazione, percorsi pedonali
-COME PIANO ATTUATIVO PREVENTIVO
- n) parcheggi pubblici non inferiore - 2,5 mq/ab.

- o) aree per opere di urbanizzazione - 12 mq/ab.
- p) dovrà essere messo a dimora al minimo un albero d'alto fusto ogni 10 mq di superficie scoperta da fabbricato avendo cura di scegliere esclusivamente essenze arboree locali. Dovranno essere mantenute il più possibile le alberature esistenti.
- p) le recinzioni non potranno avere altezza superiore a 80 cm più la ringhiera

Resta inteso che sarà consentita l'edificazione ai lotti di terreno già convenzionati e/o unici lotti di terreno nell'ambito del comparto già saturo del precedente P.R.G. con il rispetto di tutte le norme edificatorie delle costruzioni limitrofe.

ZONA C3 =

Sono le aree di Espansione edilizia con destinazione residenziale pubblica già realizzate e sature.

Sono ammessi solo interventi di manutenzione, restauro o risanamento conservativo di strutture edilizie esistenti.

Art.11:ZONA "D": ZONA PER ARTIGIANATO E PICCOLA INDUSTRIA

Sono le aree destinate ad insediamenti produttivi, per l'artigianato, la piccola industria, il commercio, e la trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli, e magazzini e depositi, con possibilità di residenza per il personale di sorveglianza o i conduttori delle attività.

ZONA D1= Trattasi di due zone D1 così distinte:

ZONA D1a): Area ex Sbordonì in località Stimigliano Scalo (in precedente variante al P.R.G. denominata G3..

Questa zona è stata oggetto di una variante al P.R.G. vigente e approvata dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 906 del 12/07/02, senza modifiche alla zonizzazione proposta.

Per questa area così come perimetrata nel presente P.R.G. si confermano tutte le norme e gli indici già approvati e contenuti nella variante al P.R.G.ed in particolare:

ZONA G3 – COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI

In tale zona sono consentiti interventi volti al recupero ed al riuso dei complessi produttivi esistenti.

L'attuazione avviene tramite "Piano attuativo finalizzato al riuso e recupero" esteso all'intera area (individuata dalla presente variante) ed avente previsioni planivolumetriche.

E' necessaria la acquisizione del parere di cui all'art.7 della Legge 1497/39 essendo l'area vincolata con D.G.R. n.2271 del 28/04/1987 (Valle del Tevere).

Il progetto unitario dovrà prevedere la conservazione ed il restauro delle strutture tipiche aventi valore architettonico – ambientale discendente da un'analisi storico e filologica degli edifici, la

eliminazione delle superfetazioni e delle costruzioni improprie e prive di valore storico nonché la ricostruzione in sedi più proprie delle volumetrie demolite; tali nuove costruzioni dovranno esser poste in posizione defilata dall'impianto originario della ex ceramica (rispetto alla Valle del Tevere), dovranno essere opportunamente schermate con alberature ed avere altezza massima non superiore a ml. 7,50.

Saranno ammessi anche interventi di riqualificazione ed adeguamento della linea ferroviaria esistente, con modifiche al tracciato ed integrazione di binari, nonché delle sedi viarie e di accesso all'area.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle tipiche della zona produttiva quali:

- a) attività di stoccaggio, lavorazione e/o finitura di merci e prodotti;
- b) attività industriali propriamente dette;
- c) attività artigianali;
- d) attività di servizio di quelle produttive nonché mostre e vendita ad esse connesse;
- e) attività espositive e fieristiche.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso complementari a quelle tipicamente produttive quali:

- a) uffici e direzionali 10 %
- b) abitazioni di servizio 5 %
- c) albergo-ristorante-residences 2,5 %
- d) attività commerciali 10 %
- e) attività museali 2 %
- f) servizi privati (locali di ritrovo e ristoro, bar, snack, ecc.,
attrezzature di natura ricreativa e sociale) 1 %

nelle misure percentuali sopra indicate, riferite alla volumetria esistente e comunque in totale in misura non superiore al 30% della stessa, comprensive anche delle attuali destinazioni d'uso.

Dovranno parimenti essere reperiti, all'interno dell'area, spazi da destinare a verde, servizi privati di interesse pubblico e parcheggi di cui al DM 1444/68 (con esclusione degli spazi di accesso e manovra) nella misura pari almeno al 10% della intera superficie del lotto.

ZONA D1b): Area in località Nocchieto (in precedente P.R.G. denominata zona G)

Trattasi di una zona già inserita nel P.R.G. vigente in località Nocchieto e nella quale sono già in itinere in quanto presentate delle proposte basate sulle norme del P.R.G. vigente.

Per questa zona (Nocchieto) così come perimetrata del presente P.R.G. restano valide tutte le norme imposte dai vincoli e dai rispetti e vengono integralmente riportate le norme del precedente P.R.G. vigente:

Zona Industriale e Artigianale:

Destinazione e tipologia – La zona artigianale dovrà essere esclusivamente destinata ad edifici a carattere artigianale con tassativa esclusione di quelle attività, che a giudizio dell'Amministrazione

Comunale, dovessero per qualsiasi ragione recare molestia od essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali. Nella zona artigianale saranno consentiti oltre le costruzioni inerenti al processo produttivo artigianale, anche fabbricati destinati ad attività connesse, quali uffici direttivi, mense, bar, alloggio custode, magazzini, edifici per servizi di trasporto e simili, attività ricreative –sociali- per il tempo libero-asili nido.

Indice di fabbricazione e fondiario – L'indice di I.f. non potrà essere superiore a 2 mc/mq.

Superficie del lotto, indice di copertura e volume massimo realizzabile – I lotti non potranno avere una superficie inferiore a 1.000 mq. l'indice di copertura è previsto pari a 1/2.

Altezza dei fabbricati – I fabbricati non potranno superare l'altezza complessiva di ml.7,50.

Distacchi – L'arretramento minimo dal ciglio stradale dovrà essere di ml.5,00. La distanza tra i confini dovrà essere non inferiore alla metà della altezza del fabbricato.

I distacchi minimi tra fabbricati o corpi di fabbrica non dovranno essere inferiori e ml.10,00.

Ogni complesso artigianale dovrà disporre entro l'area di sua proprietà, strade di pubblico transito, di adeguati spazi per il parcheggio di autovetture dei dipendenti in ragione di mq.10,00 per ogni dipendente che si prevede possa essere occupato nel complesso.

ZONA D2) = Zona Artigianale e piccola industria di nuova espansione

Località scalo – area limitrofa allo snodo viario dell'arrivo Raccordo Autosole.

Trattasi di area compresa tra ferrovia e statale 657 e fosso delle colonne nella quale potranno realizzarsi esclusivamente impianti e cubature collegati a servizi di supporto alla viabilità-produttivi-artigianali..

Potranno essere previsti impianti di distribuzione di carburanti anche in assenza del piano unitario.

E' previsto un progetto unitario generale di utilizzo con i seguenti indici:

Ift	=Indice di Fabbricabilità	=0,50 mc/mq
Lf	=Lunghezza max del fonte	=20 ml
H max	=Altezza Massima	=7,50 ml
D1/2	=distanza da strade e confini	=5 ml*
D3	=Distanza fra i fabbricati	=10 ml
Pi	=Piantumazione	=5 pianta ogni 100 mq

*= con rispetto delle distanze viabilità strade e ferrovia.

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

Dovrà essere lasciato il 15% della superficie interessata dal P.L. da destinarsi a verde o a parcheggio pubblico.

Sarà ammessa la costruzione di un alloggio per il custode ed il proprietario della superficie di mq. 150 per ogni insediamento.

Per eventuali attività commerciali complementari alle attività artigianali saranno ammessi volumi per un totale massimo pari al 30% dei volumi complessivi previsti in tutto il Comparto.

In tal caso dovranno essere verificati e rispettati gli standard per parcheggi ai sensi della legge regionale n. 33/99 art. 19.

Art.12 :ZONA “E” = AGRICOLA

Le aree che ricadono in zone agricole sono tutte soggette alla applicazione della Legge Regionale n°38/99 Titolo IV “Tutela e disciplina dell’uso agro forestale del suolo”.

Dette aree coincidono con tutti i terreni al di fuori delle perimetrazioni dei centri abitati e delle nuove destinazioni previste dal presente P.R.G.

Per la identificazione di diverse vocazioni e utilizzi delle zone agricole il Comune individuerà mediante PUGC (Piani Urbanistici Generali Comunali) in variante al P.R.G. oppure con PUOC, le parti del territorio agricolo a diversa vocazione suddividendo pertanto il proprio territorio agricolo in:

- a) aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata,
- b) aree di primaria importanza per la produzione agricola produttiva,
- c) aree che sono caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, siano utilizzabili come centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l’attività agricola,
- d) terreni boschivi o da rimboschire .

In attesa della redazione ed approvazione dei PUGC (ex P.R.G.) ovvero dei PUOC (Piani attuativi) le aree agricole sono regolamentate dall’intero Titolo IV “Tutela e disciplina dell’uso agro-forestale del suolo” artt. da 51 a 59 della suddetta Legge Regionale n.38/99 e successive integrazioni e modificazioni.

Nelle zone agricole non è consentita la modifica sostanziale delle strade esistenti, o l’apertura di nuove strade non previste dal P.R.G. ad eccezione di quelle poderali o consortili o che comunque assolvono tale funzione, ed in ogni caso la larghezza di queste ultime non dovrà superare i Mt.4,00 complessivi.

RESTAURO E AMPLIAMENTO

E’ ammesso il restauro, la ristrutturazione e l’ampliamento di costruzioni esistenti, conservandone la destinazione d’uso a servizio dell’agricoltura secondo le modalità di cui all’articolo precedente.

E’ inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione di immobili pericolanti o crollanti, per giustificati motivi statici o di pubblica incolumità, previa presentazione di una adeguata documentazione fotografica e relazione illustrativa redatta da tecnico abilitato.

E’ ammesso, negli interventi di restauro, ampliamento o ristrutturazione, l’adeguamento igienico dei fabbricati, con le modalità contenute nel precedente punto.

Gli ampliamenti devono essere realizzati in modo organico al corpo esistente, utilizzando gli stessi materiali e finiture, e posizionati su lati o facciate secondari del fabbricato stesso.

E’ ammessa la costruzione di piccoli manufatti indispensabili allo svolgimento dell’attività agricola per deposito attrezzi, essiccamento e conservazione prodotti o ricovero animali, con una superficie utile massima di mq. 30,00, altezza massima metri 3,00, su un lotto minimo di Mq. 3.000, ed in numero di uno per azienda agricola.

I manufatti dovranno essere realizzati con sistemi tradizionali, pianta regolare rettangolare o quadrata, tetto a falde con manto in coppi e finiture esterne con intonaco di colore chiaro o paramento in pietra locale.

L'articolo deve essere integrato dal testo della normativa regionale in materia, introdotto dalla L.R. 22/12/1999 n° 38 così come modificata dalla L.R. 17/03/2003 n° 8. L'articolo deve, quindi, intendersi soppresso laddove risulti in contrasto con la legge stessa.

Art. 13:ZONA F : INTERESSE COMUNE

Sono comprese in questa Zona tutte le aree destinate a servizi di pubblico interesse per il soddisfacimento di interessi collettivi, sia di iniziativa pubblica che privata, esistenti o previste dal P.R.G. ad integrazione di quelle esistenti e zone private turistico commerciali. E' divisa in tre sottozone, a seconda del tipo di attuazione che se ne prevede.

ZONA F1: SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI INIZIATIVA PUBBLICA

Si tratta delle aree destinate alla realizzazione di impianti, attrezzature e servizi di uso pubblico o di interesse comune di iniziativa pubblica, come attrezzature per il tempo libero, attrezzature sociali e culturali, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali, religiose, amministrative, scolastiche, caserme e relativi alloggi, impianti di distribuzione di carburanti, suddivise per tipologia d'intervento in: F1 (Attrezzature pubbliche), F1 S (Scuole Pubbliche), F1 P (Parcheggi pubblici), F1 E (Edifici pubblica utilità).

Il piano si attua, in tali zone, per intervento diretto e o realizzazione tramite privati attraverso convenzione con l'Ente.

Nel progetto dovranno essere contenute indicazioni dettagliate circa la sistemazione complessiva dell'area, delle zone a verde, i rapporti con gli spazi esterni e i fabbricati adiacenti, i materiali e le rifiniture previste nella costruzione, gli accessori e gli arredi esterni previsti e una documentazione fotografica dell'area interessata dall'intervento e delle aree adiacenti.

Alle zone F1, F1 S ed F1 E si applicano i seguenti indici:

If	=Indice di Fabbricabilità	=2,00 mc/mq
Rc	=Rapporto di copertura	=0,5 mq/mq
H max	=Altezza Massima	=7,50 ml
Np	=Numero piani	=2
D1/2	=distanza da strade e confini	=5 ml
D3	=Distanza fra i fabbricati	=10 ml
Pi	=Piantumazione	=20 piante ogni 1000 mq

Nelle Zone F1 P, trattandosi di aree destinate esclusivamente a parcheggi pubblici, non sono ammesse edificazioni che costituiscano cubatura. Sono ammessi impianti di distribuzione carburante.

ZONA F2: FIERISTICA AREA PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI INIZIATIVA PUBBLICA

Si tratta di area destinata alla realizzazione di "spazio per fiere o manifestazioni" e servizi di uso pubblico o di interesse collettivo.

In tale zona il piano si attua per intervento diretto.

Nel progetto dovranno essere contenute indicazioni dettagliate circa la sistemazione complessiva

dell'area, delle zone a verde, i rapporti con gli spazi esterni e i fabbricati adiacenti, i materiali e le rifiniture previste nella costruzione, gli accessori e gli arredi esterni previsti e una documentazione fotografica dell'area interessata dall'intervento e delle aree adiacenti.

Alla zona si applicano i seguenti indici:

If	=Indice di Fabbricabilità	=0,50 mc/mq
H max	=Altezza Massima	=7,50 ml
Np	=Numero piani	=2
D1/2	=distanza da strade e confini	=5 ml
D3	=Distanza fra i fabbricati	=10 ml
Pi	=Piantumazione	=20 piante ogni 1000 mq
Pmin	=Parcheggi minimi	=30% dell'area

ZONA F3: AREE PER INIZIATIVE TURISTICO COMMERCIALI DI INTERESSE PRIVATO E COLLETTIVO

Si tratta di aree destinate alla realizzazione di servizi e attrezzature di interesse collettivo, di iniziativa e gestione privata.

Sono ammessi edifici ed impianti destinati al commercio, al tempo libero, sociali, culturali, ristoranti, bar, ritrovi, sale da ballo e da gioco, alberghi, case di riposo, pensioni, palestre sportive e simili.

Il piano si attua previa approvazione di un piano attuativo.

A questa zona si applicano i seguenti indici:

It	=Indice Territoriale	=1,00 mc/mq
Rc	=Rapporto di copertura	=0,50 mq/mq
H max	=Altezza Massima	=7,50 ml
Np	=Numero piani	=2
Lf	=Lunghezza max del fonte	=30 ml
D1/2	=distanza da strade e confini	=10 ml
D3	=Distanza fra i fabbricati	=10 ml
Pi	=Piantumazione	=4 piante ogni 100 mq

Dovrà essere lasciato a verde privato e per parcheggi una superficie di almeno il 30 % dell'intero piano attuativo.

Dovranno essere reperiti per ogni singolo intervento standard a parcheggio.

I comprensori di attuazione con destinazione di zona F3 debbono essere estesi all'intera zona omogenea o ad una superficie minima di intervento pari a 10.000mq..

ZONA G : ZONE A VERDE

Comprende tutte le aree destinate a Verde sia pubblico che privato, nonché le aree destinate a verde attrezzato o ad attività ricreative o sportive, sia esistenti che previste dal P.R.G. ad integrazione di quelle esistenti.

Sono divise in tre sottozone, a seconda della loro funzione e della proprietà dei suoli.

ZONA G1: VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Sono le aree verdi destinate alla fruizione pubblica, alla conservazione e creazione del verde, di parchi e aree per il tempo libero, la ricreazione, la didattica.

In queste aree sarà prevalente la funzione culturale, didattica, e di salvaguardia degli specifici valori e delle funzioni delle aree verdi.

In questa zona sarà consentita l'edificazione ai soli fini sopradetti di strutture e attrezzature per la cultura e la didattica, delle strutture necessarie alla gestione e manutenzione dell'area, di attrezzature di supporto come panchine, tettoie, pergolati, fontane, purché realizzate con disegno, caratteristiche e dimensioni tali da armonizzarsi con l'ambiente e con le strutture preesistenti, e realizzate con materiali e finitura tradizionali, come murature in pietrame o intonacate con intonaco civile liscio, legno, pietra, ferro lavorato.

Le coperture dovranno essere a tetto con manto in coppi di colore argilla slavata.

Si osserveranno i seguenti indici:

If	= Indice di fabbricabilità	= 0,01 mc/mq
Vm	= Volume Massimo	= 500 mc
Hm	= Altezza massima	= 3,50 ml
D1	= Distanza Confini	= 10 ml
D2	= Distanza strade	= 10 ml
D3	= Distanza fabbricati	= 10 ml
Pi	= Piantumazione	= 60% dell'area

Gli edifici esistenti dovranno essere mantenuti e destinati agli scopi sopra esposti.

Eventuali lavori di restauro, manutenzione o ristrutturazione dovranno garantire il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici originali, nonchè di tutti gli elementi caratteristici, come fregi, modanature, cornicioni, cornici, ecc., salvo condizioni più restrittive dettate dalle tavole e dalle norme del P.R.G.

Non potranno essere realizzati ampliamenti, modifiche o sopraelevazioni dei fabbricati esistenti.

In queste zone, la copertura vegetale dovrà essere mantenuta nelle condizioni attuali, salvo le opere eventualmente necessarie per la sua ricomposizione o sostituzione, o per le cure colturali delle essenze presenti. Sarà in ogni caso vietato il taglio di essenze arboree o arbustive di particolare pregio, portamento, età, o posizione, anche morte.

ZONA G2: VERDE PUBBLICO SPORTIVO

Sono le aree destinate alla fruizione pubblica, conservazione e creazione del verde, dei parchi e di altre zone per il tempo libero, lo svago e la ricreazione all'aria aperta, per lo sport e i giochi.

In queste aree sarà prevalente la funzione ricreativa, sportiva, ludica delle aree libere e delle zone verdi e il loro ruolo di filtro e supporto delle zone costruite.

In tali zone è consentita l'edificazione di attrezzature, servizi, coperture, tettoie, necessari per gli impianti sportivi o per la ricreazione, palestre e piscine coperte e altri impianti, chioschi e bar e sale per giochi.

Eventuali costruzioni esistenti potranno essere mantenute se adibite a tali scopi.

Nelle aree verdi deve essere mantenuta l'alberatura esistente, e, se necessario, prevista la sua ricostituzione con essenze tipiche del luogo o altre, se per giustificati motivi didattici o ornamentali.

Le recinzioni, salvo quelle necessarie per gli impianti sportivi, dovranno essere realizzate con siepi, essenze arboree, o paletti in legno.

Eventuali strade interne dovranno essere pavimentate con ghiaia, lapillo, o altre pavimentazioni adatte all'uso previsto, con esclusione di asfalto e cemento.

Si applicheranno i seguenti indici:

If	=Indice di Fabbricabilità	= 0,08 Mc/Mq
----	---------------------------	--------------

Np = Numero piani = 1
P1 = indice di piantumazione = 20% dell'area
D Confini = Mt.10 D fabbricati = Mt 10 *

*-non si applica ai fabbricati all'interno dell'area

SOTTOZONA G3: VERDE PUBBLICO DI RISPETTO

Sono aree verdi mantenute ad uso pubblico.

In queste zone è proibita la costruzione di edifici ad eccezione di costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, ritrovi, edicole. Tali costruzioni possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemare a parco, conservando eventualmente il verde esistente le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno però essere di uso pubblico.

Le costruzioni non potranno essere superiori a 30 mq con una altezza max di ml. 4,00.

Dovranno essere rispettati gli standard per parcheggi.

Saranno consentiti in tali zone anche attività per il tempo libero –ricreativo che non comportino edificazioni permanenti ma che richiedano l'installazione a titolo precario di servizi primari per la sosta e altre strutture temporanee finalizzate all'uso degli spazi a verde.

Art. 14:ZONA H : INTERESSE PRIVATO E COLLETTIVO

Queste zone sono destinate alla realizzazione di impianti di interesse privato e collettivo; sono pertanto zone non pubbliche ma mirate a funzioni rivolte alla collettività, alla ricettività e a servizi generali.

La zona H1 si suddivide in sottozone nelle quali è d'obbligo un progetto generale unitario dell'intero comparto così come perimetrato nelle tavole del P.R.G. preliminare alla presentazione dei progetti edilizi:

H1.L: DESTINAZIONE AREE PER IL TEMPO LIBERO

Sono consentite esclusivamente utilizzazioni per zone di svago con fruizione dell'ambiente e della natura (lungo Tevere, pianura), sport che non richiedono costruzioni edilizie, trattandosi di aree a tutela assoluta imposta dai vincoli PTPC e Valle del Tevere.

H1.T DESTINAZIONE DEPOSITO A CIELO APERTO

Sono consentite esclusivamente utilizzazioni che non richiedono cubature di supporto e per le quali dovrà essere presentato un unico progetto generale di utilizzo da sottoporre ai Nulla Osta Ambientali, nel rispetto dei vincoli in atto che preveda una totale schermatura di quanto verrà depositato nelle aree con piantumazioni effettuate con essenze tipiche locali che si inseriscano nell'ambiente del territorio.

ART. 15 –SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO IN ZONE COMMERCIALI ART. 19 L.R. 33/99.- RISPETTO STANDARD.

I comuni nei propri strumenti urbanistici , devono conformarsi ai seguenti criteri per la dotazione

dei parcheggi nelle aree commerciali:

a) esercizi di vicinato	0,50 mq /1 mq di superficie vendita
b) medie strutture di vendita	1mq /1 mq di superficie vendita + 0,5mq/1 mq per altri spazi coperti aperti al pubblico + portatori handicap
c) grandi strutture di vendita	2mq /1 mq di superficie di vendita + 1mq/ 1 mq per altri spazi coperti aperti al pubblico + portatori handicap
d) centro storico	1 mq/1 mq di superficie vendita *

*in caso di impossibilità di raggiungere la quantità per indisponibilità di aree idonee ovvero per ragioni ambientali e di salvaguardia delle caratteristiche della zona stessa, va precisato il soddisfacimento del fabbisogno delle aree di sosta.

AREE DI RISPETTO

Sono quelle zone nelle quali, indipendentemente dalla loro destinazione, l'utilizzo è condizionato al rispetto di particolari misure per la tutela di elementi o situazioni ambientali o territoriali peculiari, quali la vicinanza di centri abitati di particolare pregio storico ambientale, la presenza di cimiteri, la presenza di aree archeologiche o di beni storici o culturali localizzati, la presenza di alvei di fossi, torrenti e sorgenti, la presenza di impianti di depurazione.

Per tali aree si applicheranno, oltre alle norme previste dalle varie Zone Omogenee, le seguenti norme:

ZONE A VINCOLO CIMITERIALE

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed alle relative aree di rispetto: sono consentite solo piccole costruzioni di mq 20 per una altezza di ml 3,00 per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

La concessione o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui saranno a titolo precario.

Valgono per tali spazi le limitazioni dell'art.338 del T.U. Leggi sanitarie 27/07/1934, n.1265 modificato con Legge 17 ottobre 1957, n.998 e Legge 4 dicembre 1965, n.1428 e da ultimo modificata dalla legge 166 del 1.8.02.

FASCE DI RISPETTO ALLA VIABILITA'

Sono sottoposte alle limitazioni stabilite dall'art. 19 -1° e 2° comma - della Legge 06/08/1967 e delle relative norme di applicazione del D.M. 1404 dell'1/04/1968. In tali fasce è vietata qualsiasi costruzione anche di carattere provvisorio, ad eccezione di manufatti al servizio della strada stessa.

L'ampiezza della fascia è indicata dalle planimetrie di P.R.G., dalle Norme Tecniche di Attuazione e per le distanze dei fabbricati oltre alle norme tecniche vanno verificate le distanze previste dal Codice della Strada.

FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO

Per tutte le costruzioni su lotti prospicienti le linee ferroviarie, l'edificazione dovrà ottenere il Nulla Osta delle Ferrovie in base ai rispetti imposti dalle ferrovie stesse.

FASCE DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA

Lungo tutti i corsi d'acqua, anche se non indicati nelle planimetrie di progetto, fermi restando gli

indici valevoli per la Zona Omogenea indicata dal P.R.G., a seconda delle destinazioni previste, è prescritto nell'edificazione di qualsiasi manufatto il rispetto del distacco dal letto del corso d'acqua di ml. 10,00 da ciascuna sponda riva. In ogni caso dovranno essere rispettate le norme di cui al P.T.P. n°4 per quanto attiene i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche.

ZONE DI RISPETTO AGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE

Ai sensi delle vigenti Leggi Nazionali e Regionali le aree per la realizzazione di depuratori delle acque urbane hanno una fascia di rispetto per ciascun lato di ml.100.

Tale area, pur concorrendo alla formazione della superficie utile a seconda degli indici della zona di P.R.G., è inedificabile.

ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLI SPECIALI

Le aree sottoposte da Leggi Regionali o Nazionali o vincoli speciali, sismico, idrogeologico, paesistico, archeologico, dovranno osservare le disposizioni contenute nelle Leggi di imposizione del vincolo, e ogni intervento o attività edilizia o fondiaria sarà sottoposta ad autorizzazione preventiva, secondo quanto previsto dalle Leggi vigenti.

Vedi Piani Paesaggistici Territoriali e Valle del Tevere.

Le aree sottoposte a vincolo sono regolate dalle norme e prescrizioni apposti dagli Enti preposti al vincolo. Dette prescrizioni e norme prevalgono sulle normative del P.R.G.

Vincoli Idrogeologici:

In relazione alle aree nelle quali il rilevamento geologico e geomorfologico ha evidenziato problematiche legate ad instabilità gravitative, attive od incipienti, le norme di edificabilità sono vincolate al rispetto della normativa vigente sulla stabilità dei pendii naturali (D.M. LL.PP. 11.03..1988, punto G.2 e Circ. Min LL.PP. n°30483 del 24.09.1988). In queste aree saranno dunque necessari gli opportuni studi di stabilità, mediante osservazioni, rilievi di superficie geometrici, cinematici ed idrologici, corredati da verifiche numeriche sullo stato dei versanti, prodotti da tecnici abilitati.

Infine, in ottemperanza all' Art.6 comma 3 del DPR n°236 del 24.05.1988, come modificato dall' Art.21 comma 3 del D.Lgs. n°152 del 11.05.1999, vengono individuate "zone di rispetto" e di "tutela assoluta" nei confronti delle captazioni che alimentano impianto di acquedotto e quindi destinate al consumo umano. In assenza della definizione ufficiale da parte della Regione Lazio delle aree di salvaguardia distinte in zona di tutela assoluta e zona di rispetto, nonché di zona di protezione.

Pertanto si stabiliscono al momento condizioni di non edificabilità in corrispondenza delle cosiddette "zone di tutela assoluta" (estese in un intorno di 10 metri di raggio dai punti di captazione opportune lungo una fascia di 20 m. di ampiezza in corrispondenza della proiezione superficiale del cunicolo drenante che alimenta la sorgente Cantaro). Analogamente, all'interno delle aree indicate come "zone di rispetto", si indicano restrizioni d'uso del territorio in ottemperanza alla citata normativa.

Si rimanda ad eventuali modifiche dell' idoneità territoriale delle citate aree, sulla scorta di indicazioni correttive che dovessero giungere dai competenti uffici regionali.

AREE DEMANIALI E PRIVATE GRAVATE DA USI E DIRITTI COLLETTIVI

Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme :

- a) Le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti;

- b) Le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) Le terre possedute a qualunque titolo da Università e Associazioni agricole comunque nominate;
- d) Le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927, n° 1766, scioglimento di Associazioni Agrarie acquisto ai sensi dell'art. 22 della stessa legge 1766/27;
- e) Le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzioni di usi civici comunque avvenute;
- f) Le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27;

Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. 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 vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute dalla legge 1766 del 1927.

Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzate di cui all'art.12 della Legge n° 1766 del 16.06.1927.

Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini dell'articolo 8 della Legge Regionale n°6 del 27.01.2005.

Per terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005.

Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base delle leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitarie delle zone a protezione speciale.

Per terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n° 1766 del 16.06.1927 ovvero art.4 della Legge Regionale n°6 del 27.01.2005.

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza

CAVE E ATTIVITA' ESTRATTIVE

Per lo sfruttamento delle cave per estrazioni materiali, consentite laddove non in contrasto con i vincoli e le destinazioni dello strumento urbanistico, si farà riferimento a quanto previsto dalla Legge Regionale 23/01/1980, n.1 e successive modifiche ed integrazioni.

ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nella progettazione di tutti gli impianti e le opere di pubblico interesse, e in quelle degli alloggi destinati ad Edilizia Economica e Popolare e delle relative opere di urbanizzazione, dovranno essere adottati accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, ai sensi della Legge n°

13/89 e relativo regolamento .

Nella progettazione delle nuove costruzioni di tipo privato dovranno essere adottati accorgimenti atti a garantire la visitabilità e adattabilità delle stesse.

POTERE DI DEROGA

E' potere dell'Amministrazione Comunale applicare la deroga alle presenti norme in tutti i casi previsti dalle leggi nazionali e regionali in materia e con le prescrizioni da esse indicate.

ART. 16 – POSSIBILITA' DI DEROGA ALLE NORME DI P.R.G.

E' consentita deroga parziale alle presenti norme nei casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico mediante la procedura prevista dall'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 recante Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (già art.3 della L. 21.12.1995 n° 1357). La deroga non si applica agli edifici nella zona A e alle destinazioni d'uso delle varie zone.