

120
1
1

P. R. G.

norme di attuazione

"COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE"

IL DIRIGENTE
(Arch. FRANCO GRANATA)



COMUNE DI CERVETERI

Comune di Cerveteri

COMUNE DI CERVETERI		
22 DIC. 1983		
PROT. N.	16914	
CAT.	CL.	FASC.

PIANO REGOLATORE GENERALE

Norme di attuazione

(In conformità a quanto disposto dai provvedimenti di approvazione del P.R.G.: delibere di G.R. Lazio n. 3505 del 7/6/1980, n. 5352 del 6/11/1980 e n. 5144 del 6.10.1981.-)

I N D I C E

ART. 1 - Validità del P.R.G.	Pag.	1
ART. 2 - Attuazione del P.R.G.	"	1
ART. 3 - Autorizzazioni - Opere di urbanizz.ne	"	9
ART. 4 - Zonizzazione - per condizioni di abitabilità del P.R.G.	"	10
ART. 5 - Dotazione di spazi pubblici	"	12
ART. 6 - Zonizzazione - Zona A ed A1 - Conservazione	"	13
ART. 7 - " - " A2 - Ristrutturazione	"	16
ART. 8 - " - " E1 - Estensivo 1^	"	19
ART. 9 - " - " E2 - " 2^	"	21
ART. 10 - " - " E3 - " 3^	"	22
ART. 11 - " - " E4 - " 4^	"	24
ART. 12 - " - " P2 - Parco privato attrezzato	"	26
ART. 13 - " - " L - Artigianale	"	27
ART. 14 - " - " S - Servizio pubb.	"	28
ART. 15 - " - " V - Verde pubb.	"	30
ART. 16 - " - " B - Balneare	"	31

ART. 17 -	Zonizzazione - Zona Z - Parcheggio	Pag. 31
ART. 13 -	" - " R - Rurale	" 31
ART. 19 -	" - " F - Ferroviaria	" 35
ART. 20 -	" - " M - Militare	" 36
ART. 21 -	" - " - Rispetto assoluto	
	di salvaguardia	" 36
ART. 22 -	" - Sedi viarie	" 36
ART. 23 -	Vincoli	" 37
ART. 24 -	Deroghe	" 39
ART. 25 -	Norme finali e transitorie	" 40

=====

P

ART. 1) - VALIDITA' del P.R.G.

Il piano regolatore generale del Comune (P.R.G.) ha vigore a tempo indeterminato e validità su tutto il territorio comunale.

Planimetrie fondamentali del P.R.G. sono:

- a) - tavola n. 1 della simbologia;
- b) - tavola n. 4 in scala 1:10.000 del territorio comunale;
- c) - tavola n. 5 in scala 1:5.000 - quadro del capoluogo;
- d) - tavola n. 6 in scala 1:5.000 - quadro del litorale
- e) - tavola n. 7 in scala 1:5.000 - quadro del Sasso e di Ceri.

ART. 2) - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il piano regolatore generale può essere attuato:

- a) - mediante la esecuzione di piani particolareggiati d'iniziativa comunale da approvarsi nei modi previsti dalla legge;
- b) - mediante la esecuzione di piani di lottizzazione a scopo edilizio da approvare nei modi previsti dall'art. 28 della legge 17/8/1942, n. 1150, integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765, e dalle altre prescrizioni di P.R.G.;

./.

- c) - mediante la esecuzione dei piani di lottizzazione a scopo edilizio, fatti salvi dalla legge, o ad essi assimilati e fatti propri dal P.R.G.;
- d) - mediante il rilascio da parte del Sindaco, ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n. 10, di concessione di edificazione su singole aree, ovunque sia consentito dalla legge e nella osservanza delle norme di legge e di quelle del P.R.G.;
- e) - Inoltre, solo per casi particolari e senza ricorrere a P.P., il Comune può imporre ai proprietari di aree rettifiche anche non previste dal P.R.G. di allineamenti tortuosi o di allineamenti e confini con servizi e spazi pubblici fino ad una profondità massima di m. 5,00 dalle esistenti linee di proprietà, sia in caso di nuova fabbricazione o

di ricostruzione o trasformazione di edifici che nel caso di recinzioni esistenti. Il Comune ha facoltà d'imporre an che il rifacimento di facciate o recinzioni e la sistema zione di edifici esposti alla pubblica vista o che lo fos sero in seguito alla esecuzione di opere di P.R.G. e che rappresentino deturpamento all'ambiente urbano.

Tali imposizioni sono decise dal Comune a suo insindacabi le giudizio con delibera consiliare sentita la Commissione edilizia comunale. Saranno notificate ai proprietari nei modi di legge. La esecuzione delle opere sarà a carico dei proprietari stessi senza indennizzo ed entro un termine pe rentorio.

Ove il proprietario rifiuti specificamente o lasciando de correre senza provvedere il termine prefissato, il Comune potrà dare esecuzione all'opera stessa, a danno degli in teressati e la nota spese resa esecutoria nei modi di legge.

f) - Resta salva ogni altra facoltà concessa al Comune dalla

R

legge per consentire lo svolgimento dell'attività edilizia sul territorio comunale nell'ordinata attuazione del P.R.G.

Norme di carattere generale:

- 1) L'edificazione nel territorio comunale deve rispettare:
 - a) le disposizioni in materia urbanistica previste dalle leggi vigenti;
 - b) le disposizioni generali contenute nel regolamento edilizio comunale;
 - c) le specifiche prescrizioni o le ulteriori limitazioni indicate per ogni singola zona o sottozona dalle presenti norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale.
- 2) Gli edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona prevista dal piano regolatore generale, in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.
- 3) Nei piani particolareggiati di esecuzione del piano regolatore generale devono essere precisate, per ogni singolo lotto o comparto edificabile, le destinazioni di uso compatibili

con quelle previste dal piano regolatore generale. La destinazione d'uso di ogni singolo lotto fabbricato deve risultare in atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle concessioni edilizie, abitabilità e agibilità di esercizio. Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso è subordinato alla autorizzazione della variante da parte della amministrazione comunale.

4) Nelle zone residenziali comunque sono tassativamente escluse tutte le destinazioni d'uso che provochino rumori molesti od esalazioni nocive e odori sgradevoli.

5) Nei casi in cui, a norma di quanto specificato nei successi in parte vi articoli, le costruzioni vengono accentrate/del lotto o dei lotti, il rilascio della concessione deve essere subordinata alla trascrizione di vincolo non edificandi sulla restante parte del lotto.

6) Tra pareti finestra/^{te}di edifici reciprocamente antistanti è prescritta una distanza minima pari alla altezza del fabbricato più alto; tale norma si applica anche quando una sola

parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo a ml. 12. Per gli edifici di nuova costruzione in tutte le zone è comunque prescritta una distanza minima di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

- 7) La distanza minima tra fabbricati -tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici)- deve corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;

ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

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

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi

nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

- 8) Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione. Tali aree riservate a parcheggio non possono computarsi ai fini del D.M. 1444 del 2 aprile 1968.
- 9) La definizione dei parametri di utilizzazione del territorio sulla base dei quali sono da intendersi dimensionate o da dimensionare le varie zone in cui è suddiviso il territorio medesimo è la seguente:

Superficie territoriale:

per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende l'area comprendente tutte le superfici da destinare o destinate comprese nel suo perimetro ad opere di urbanizzazione primaria e seconda

ria nonché le superfici fondiarie.

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

Superficie fondiaria:

Per superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria, si intende quella parte di area edificatoria che risulta deducendo dalla superficie territoriale le superfici per opere di urbanizzazione primaria e, ove richiesto, la superficie fondiaria può essere realizzata in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento.

Densità di popolazione territoriale:

E' il rapporto (ab/ha) fra il numero di abitanti e la superficie territoriale interessata dall'insediamento.

Densità di popolazione fondiaria:

E' il rapporto (ab/ha) fra il numero di abitanti e la superficie

cie fondiaria interessata dall'insediamento.

Indice di fabbricabilità territoriale:

Indica il numero di metri cubi di costruzione riferito ad o
gni metro quadrato di superficie territoriale.

Indice di fabbricabilità fondiario:

Indica il numero dei metri cubi di costruzione riferito ad
ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

ART. 3) - AUTORIZZAZIONI - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ai fini della applicazione delle norme di P.R.G. le opere
di urbanizzazione devono intendersi così classificate:

a) opere di interesse generale

sono quelle opere secondo indicazioni di P.R.G. che interes
sano più quartieri;

b) opere di urbanizzazione primaria

strade e spazi di parcheggio -distribuzione acqua potabile
(distribuzione e approvvigionamento)- illuminazione stradale
-rete di distribuzione energia elettrica per usi privati-
smaltimento acque superficiali e acque nere (rete ed impian

ti di uscita e purificazione od altro sistema ritenuto igienicamente idoneo dalle Autorità sanitarie);

c) opere di allacciamento

quelle eventualmente necessarie per allacciare le opere di urbanizzazione primaria ai pubblici servizi, compresa la rete viaria;

d) opere di urbanizzazione secondaria e locale

verde pubblico - scuole materne ed elementari e medie - mercati - servizi di quartiere - chiese parrocchiali - parcheggi.

ART. 4) - ZONIZZAZIONE - PER CONDIZIONI DI ATTUABILITA' DEL PRG

Ai fini dell'applicazione delle condizioni di attuabilità del P.R.G. il territorio comunale è diviso nelle seguenti zone indicate nella tavola n. 3 di P.R.G.:

- a) conservazione - vecchi centri da conservare. Non vi è ammessa nuova edificazione ma soltanto interventi diretti al consolidamento, restauro o risanamento igienico degli edifici stessi con esclusione di qualsiasi opera che possa modificar

ne l'aspetto e le strutture interne.

I progetti esecutivi di dette opere dovranno avere il preventivo benessere dell'Assessorato regionale all'urbanistica.

b) Completamento - Parte dei centri abitati già compromessa dalla edificazione. La nuova edificazione, la ricostruzione o trasformazione di edifici esistenti, vi è consentita nei modi previsti dall'art. 2, a, b, d, e, f, g.

c) Espansione di completamento - per dimensionamento urbanistico dei centri abitati. La nuova edificazione, la ricostruzione o trasformazione di edifici esistenti vi è consentita nei modi previsti dall'art. 2, a, b, d, e, f, g.

d) Espansione convenzionata - zone di espansione con lottizzazioni regolarmente convenzionate e autorizzate fatte salve dalla legge 6/8/1967, n. 765. La nuova edificazione, la ricostruzione o trasformazione di edifici esistenti vi è consentita nei modi previsti dalle singole convenzioni (Art. 2.c.) e secondo quanto previsto dal P.R.G.

e) Espansione vincolata - La nuova edificazione, la ricostruzione o trasformazione di edifici esistenti vi è consentita nei

modi previsti dall'art. 2, salvo le precisazioni dei vincoli di tutela paesistica o archeologica da parte delle Autorità interessate.

- f) Rurale - La edificabilità vi è consentita nei modi previsti dall'art. 2 e, f, g, nei limiti e secondo quanto prescritto nell'art. 18 e 25.

ART. 5 - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI

1. Le aree pubbliche e destinate al verde attrezzato sono generalmente localizzate nella planimetria di piano regolatore generale. Altre aree per verde ed attrezzature pubbliche e a servizio di singole porzioni dell'abitato dovranno essere reperite nelle aree sottoposte ad interventi di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, secondo le prescrizioni relative alle varie zone e sottozone contenute nelle presenti norme.
2. Nella formazione dei piani particolareggiati e delle lottizzazioni convenzionate relative alle zone di espansione resi

denziale dovrà essere comunque assicurata la fruibilità, per ogni abitante, delle seguenti dotazioni minime inderogabili di spazi pubblici:

a) aree per attrezzature scolastiche e per l'infanzia (asili nido, scuola materna, scuola dell'obbligo): metri quadrati 4,51 ad abitante;

b) aree per attrezzature di interesse comune (amministrative, sanitarie, religiose, sociali, assistenziali): metri quadrati 2,0 ad abitante;

c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport: metri quadrati 15 ad abitante;

d) aree per parcheggi pubblici: metri quadrati 2,50 ad abitante (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765).

ART. 6) - ZONIZZAZIONE - ZONA A e A₁ - CONSERVAZIONE

La zona comprende i centri storici del capoluogo, delle frazioni di Ceri e Sasso.

./.

La destinazione d'uso degli edifici in detta zona, è quella residenziale e culturale, comunque decorosa. Sono escluse destinazioni di tipo ospedaliero, artigianali e industriali, di deposito, di ricovero animali e comunque ogni altro uso antigienico o molesto.

L'attuazione di dette zone dovrà avvenire esclusivamente tramite strumento urbanistico particolareggiato da sottoporre all'approvazione dell'assessorato regionale all'urbanistica.

Debbono essere mantenuti i volumi, le superfici e le altezze e sistemi.

In sede di strumento urbanistico particolareggiato sono ammessi i seguenti interventi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche

strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integra
re i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non
alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobi
liari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli
rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la
funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che,
nel rispetto degli elementi tipologici, formali e struttura
li dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso
con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consoli
damento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitu
tivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori
e degli impianti richiesti delle esigenze dell'uso, l'elimi
nazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sempre in sede di strumento urbanistico particolareggiato si
procederà alla definizione della destinazione d'uso di ciascun
manufatto.

Prima dell'approvazione definitiva di tale strumento par
ticolareggiato sono ammessi solo interventi di cui ai preceden

ti punti a) e b).

I progetti esecutivi dovranno avere il preventivo benesta
re dell'Assessorato regionale all'urbanistica.

ART. 7) - ZONIZZAZIONE - ZONA A2 - RISTRUTTURAZIONE

Questa zona comprende aree edificate o no, all'interno
del centro abitato di Cerveteri, compromesse da fitto fraziona
mento e recente edificazioni.

La destinazione d'uso degli edifici in detta zona è quell
la residenziale e commerciale, comunque decorosa; vi sono esclus
se destinazioni di tipo ospedaliero, artigianale o industriale,
di deposito, di ricovero animali e comunque ogni altro uso ann
tighienico o molesto.

In sede di strumento urbanistico particolareggiato potrann
no essere ammessi i seguenti interventi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano
le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle
finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mant
tenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliare e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistemati

co di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e lo inserimento di nuovi elementi ed impianti;

a) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi e dilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

La nuova edificazione su lotti ancora liberi compresi tra altri già edificati potrà essere consentita solo dopo aver stabilito per le singole zone da ristrutturare un indice di fabbricabilità fondiaria pari all'indice medio fondiario conseguito nell'intera zona sino ad oggi e, analogamente, l'altezza massima dovrà essere contenuta nell'altezza dell'edilizia già esistente con un massimo di mt. 9 ed un fronte massimo di mt. 20. La ristrutturazione dovrà comunque avvenire solo attraverso lo stru

mento di piano particolareggiato d'iniziativa comunale o privata.

Prima di tale strumento particolareggiato sono ammessi solo gli interventi di cui ai precedenti punti a), b), c).

L'approvazione dei progetti per le opere previste dal presente articolo è subordinato al nulla osta dell'Assessorato regionale all'urbanistica.

ART. 8) - ZONIZZAZIONE - ZONA E1 - ESTENSIVO DI 1^

Questa zona è destinata alla edificazione per usi residenziali e commerciali, vi sono escluse destinazioni di tipo ospedaliero, industriali, artigianali e di deposito e comunque ogni altro uso ant igienico o molesto.

L'attuazione di detta zona avverrà esclusivamente tramite strumento di pianificazione particolareggiata.

Superficie minima del lotto di terreno: mq. 1.500

Indice di fabbricabilità fondiario; massimo mc/mq. 2,00

Indice di copertura: " " " 0,30

- altezza massima consentita: massimo mt. 9,50
- numero dei piani: " n. 3
- distacchi minimi tra pareti finestrate e pareti di edifici
antistanti: pari all'altezza del fabbricato più alto (anche
quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si
fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12), con un mini
mo di ml. 10,00.
- Distacchi minimi del fabbricato dai confini di proprietà:
- a) dal confine con strade di larghezza inferiore a
mt. 7 ml. 5,00;
- b) dal confine con strade di larghezza compresa tra metri 7
e 15 ml. 7,50;
- c) dal confine con strade di larghezza superiore
a mt. 15 ml. 10;
- d) dai confini restanti ml. 4,50.

Locali accessori nelle zone di distacco: divieto assolu
to.

è
In questa zona /d'obbligo la conservazione delle essenze

./.

arboree esistente e la messa a dimora di nuove piante in ragione di una pianta per ogni 30 mq. di area libera.

ART. 9) - ZONIZZAZIONE - ZONA E2 - ESTENSIVO DI 2^

Questa zona è destinata alla edificazione per usi residenziali e commerciali, vi sono escluse destinazioni di tipo ospedaliero, industriali, artigianali e di deposito e comunque ogni altro uso antigienico e molesto.

L'attuazione di detta zona avverrà esclusivamente tramite strumento di pianificazione particolareggiato.

- Superficie minima del lotto di terreno mq. 2.500
- indice di fabbricabilità fondiario: massimo mc/mq. 2.
- " " copertura: " " " 0,25
- altezza consentita: " mt. 9,50
- numero dei piani: " n. 3
- distacchi minimi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: pari all'altezza del fabbricato più alto (anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12), con un minimo assoluto di ml. 10,00.

L

./.

- Distacchi minimi del fabbricato dai confini di proprietà:

a) dal confine con strade di larghezza inferiore a

mt. 7

ml. 5,00;

b) dal confine con strade di larghezza compresa tra mt. 7

e 15

ml. 7,50;

c) dal confine con strade di larghezza superiore a 15m. = ml.10;

d) dai restanti confini

ml. 5,00.

In questa zona è d'obbligo la conservazione delle essenze esistenti arboree/e la messa a dimora di nuove piante in ragione di 1 pianta per ogni 80 mq. di area libera.

ART. 10) - ZONIZZAZIONE - ZONA E3 - ESTENSIVO DI 3^

Questa zona è destinata alla edificazione per usi residenziali e vari, vi sono escluse destinazioni industriali e di deposito e comunque ogni altro uso ant igienico e molesto.

L'attuazione di detta zona avverrà esclusivamente tramite strumento di pianificazione particolareggiata.

Superficie minima del lotto di terreno. mq. 2.500

./.

- indice di fabbricabilità fondiario: massimo mc/mq. 0,60

- " " copertura : " mc/mq. 0,15

altezza massima cons.: mt. 6,50

- numero dei piani: " n. 2

- distacchi minimi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: pari all'altezza del fabbricato più alto (anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12), con un minimo assoluto di ml. 10,00.

- Distacchi minimi dai confini di proprietà:

a) dal confine con strade di larghezza inferiore a

mt. 7 ml. 5,00;

b) dal confine con strade di larghezza compresa tra mt. 7 e

15 ml. 7,50;

c) dal confine con strade di larghezza superiore a m. 15 = ml. 10;

d) dai restanti confini ml. 6,00.

All'interno del lotto di terreno debbono essere lasciate aree per il parcheggio e manovra delle autovetture in ragione

di 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione fuori terra; ove le aree scoperte non risultassero sufficienti, la superficie da destinare a parcheggio sarà anche ricavata nel piano terreno del fabbricato.

In questa zona è d'obbligo la conservazione delle piante di alto fusto e la messa a dimora di nuove piante fino alla concorrenza di 1 pianta per ogni 80 mq. di area libera.

ART. 11) - ZONIZZAZIONE - ZONA E4 - ESTENSIVA DI 4[^]

Questa zona è destinata alla edificazione per usi residenziali e vari; vi sono escluse destinazioni industriali, e di deposito e comunque ogni altro uso ant igienico e molesto.

L'attuazione di detta zona avverrà esclusivamente tramite strumento di pianificazione particolareggiata.

E' tuttavia consentita l'apertura di negozi per soli generi di prima necessità, purché distanziati nella zona di almeno mt. 100 l'uno dall'altro.

- Superficie minima del lotto di terreno mq. 2.500

- indice di fabbricabilità fondiario: massimo mc/mq. 0,60
- indice di copertura : " mc/mq. 0,15
- altezza consentita: " mt. 6,50
- numero dei piani: " n. 2

- distacchi minimi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: pari all'altezza del fabbricato più alto (anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12), con un minimo assoluto di ml. 10,00.

- Distacchi minimi del fabbricato dai confini di proprietà:

- a) dal confine con strade di larghezza inferiore a
mt. 7 ml. 5,00
- b) dal confine con strade di larghezza compresa tra mt. 7 e
15 ml. 7,50
- c) dal confine con strade di larghezza superiore
a mt. 15 ml. 10
- d) dai restanti confini ml. 7,00.

In questa zona è d'obbligo la conservazione delle piante alto fusto e la messa a dimora di nuove piante fino alla

concorrenza permanente di 1 pianta per ogni 80 mq. di area libe

All'interno del lotto di terreno debbono essere lasciate
aree per il parcheggio e manovra delle autovetture in ragione
di 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione fuori terra.

ART. 12) - ZONIZZAZIONE - ZONA P2 - PARCO PRIVATO ATTREZZATO

In questa zona può essere conservata la attuale consi
stenza edilizia con esclusione di nuove costruzioni.

La destinazione di questa zona è per sole attrezzature
ricreative e piccolo sportive ad uso pubblico di proprietà pri
vata.

Sono consentiti accessori di aspetto ridente per il solo
uso cui è destinato il terreno in misura complessiva non supe
riore a mq. 0,10 per ogni mq. di area del lotto e dell'altezza
massima di mt. 4,50 con distacchi dai confini di almeno mt.10,00.

Gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a
giardino, salvo viali, piste, campi da gioco ed altre attrezza
dotati
ure ricreative o sportive nonché di sufficienti aree per il par

cheggio e manovra delle automobili.

E' d'obbligo la recinzione a giorno almeno per l'80% della superficie.

E' altresì obbligatorio il rispetto delle eventuali alberature esistenti con integrazione di alberatura di alto fusto fino alla concorrenza minima di 1 pianta per ogni 80 mq. di superficie libera del terreno.

ART. 13) - ZONIZZAZIONE - ZONA L. - ARTIGIANALE

Zona destinata all'impianto di piccole industrie ^{non nocive,} /artigianato non nocivo, depositi e magazzini.

L'attuazione di detta zona avverrà esclusivamente tramite strumento di pianificazione particolareggiata.

Vi è consentita la costruzione di edifici ed impianti di servizio nonché case di abitazione quale dipendenza dell'impianto industriale od artigianale, come ^{abitazione del} personale di custodia, abitazione dell'artigiano ecc. nella misura massima del 15% del volume complessivo.

- Indice di fabbricabilità fondiario: massimo mc/mq. 2,00

zione comunale di un piano unitario planovolumetrico esteso al comparto nel quale dovranno essere previsti spazi per verde, attività collettive e parcheggi (in aggiunta a quelli di cui allo art. 18 - legge 6/8/1967 n. 765) nella misura minima di mq. 80 (di cui almeno la metà destinata a parcheggi) su ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti.

Piano questo che, dopo il preventivo parere della Commissione edilizia, dovrà essere approvato dal Consiglio comunale.

- Indice massimo di fabbricabilità fondiario: mc/mq. 2,00

- " " " copertura: mc/mq. 0,20

- altezza: " mt. 10,50

- distacchi dai confini di proprietà e tra fabbricati:

a) dal confine con strade di larghezza inferiore a

mt. 7

mt. 5,00

b) dal confine con strade di larghezza compresa tra mt. 7 e

15

mt. 7,50

c) dal confine con strade di larghezza superiore a

mt. 15

mt. 10.

L

./.

- d) dai restanti confini mt. 5,50
- e) tra un fabbricato e l'altro - secondo quanto prescritto dal D.M. 1444 del 2 aprile 196..

ART. 15) - ZONIZZAZIONE - ZONA V - VERDE PUBBLICO

Questa zona è destinata alla creazione di parchi pubblici e pertanto di massima è in edificabile. Vi possono tuttavia sorgere per iniziativa pubblica, modeste attrezzature sportive o piccolo ricreativo di uso pubblico che non arrechino pregiudizio al godimento del parco da parte dei cittadini, con indice di fabbricabilità fondiaria massima di 0,01 mc/mq. per la sottozona V1 e di 0,2 mc/mq. per la sottozona V2, e con altezza non superiore ai m. 3,00 per la prima ed a m. 7,00 per la seconda. I relativi progetti dovranno essere sottoposti al preventivo parere della Commissione edilizia comunale.

E' fatto obbligo di rispettare le alberature esistenti.

L'attuazione di dette sottozone V1 e V2 avverrà tramite strumenti di pianificazione particolareggiata.

ART. 16) - ZONIZZAZIONE - ZONA B - BALNEARE

L'attuazione di detta zona, nel rispetto delle leggi regionali n. 30 del 2 luglio 1974 e n. 52 del 25 ottobre 1976 potrà effettuarsi unicamente tramite strumento particolareggiato che consente l'organico coordinamento delle varie attrezzature igienico-sanitarie necessarie al servizio della pubblica balneazione.

ART. 17) - ZONIZZAZIONE - ZONA Z - PARCHEGGIO

Zona da lasciare aperta e libera oltre le sedi stradali, per uso pubblico di parcheggi di autoveicoli. Inedificabile.

ART. 18) - ZONIZZAZIONE - ZONA R - RURALE

Questa zona copre gran parte del territorio comunale.

E' destinata all'agricoltura.

E' edificabile per costruzioni necessarie alla conduzione agricola del fondo, o per la residenza del proprietario e del personale addetto alla colture.

La zona rurale è suddivisa in tre sottozone: R1, R2 ed R3.

In particolare la sottozona R1 - comprendente tutte le aree a

gricole sottoposte al regime Ente Maremma.

In tale sottozona l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 0,07 mc/mq. dei quali un massimo di 0,03 mc/mq. può essere utilizzato per residenze agricole; il lotto minimo per detta sottozona non può essere inferiore a mq. 10.000.

La sottozona R2 - comprendente tutte le restanti aree agricole non boscate.

Per tale sottozona l'indice di fabbricabilità fondiaria è da intendersi non superiore a 0,065 mc/mq. dei quali un massimo di 0,015 può essere destinato a residenze agricole; il lotto minimo per detta sottozona non può essere inferiore a 30.000 mq.

Nella sottozona in questione, in attesa che il comune prenda disponga la perimetrazione, allo scopo di enucleare le parti boscate del territorio che non sono state individuate negli elaborati di piano, è consentita la edificazione in via transitoria e cautelativa, con la sola applicazione degli indici di utilizzazione della sottozona R3.



La sottozona R3 - comprendente tutte le zone boscate, da

salvaguardare. In detta sottozona è vietata la trasformazione della consistenza forestale esistente senza il preventivo assenso dell'Assessorato regionale all'agricoltura e foreste.

Nell'ambito della zona agricola lo svolgimento di qualsiasi attività (di costruzione, di trasformazione colturale, di allevamento zootecnico, ecc.) sia finalizzato, per quanto possibile, all'attuazione delle direttive della Comunità economica europea per la riforma dell'agricoltura di cui alle leggi nazionali n. 153/1975 e n. 352/1976, recepite dalla legge regionale 27 settembre 1978, n. 63.

Nell'ambito della zona agricola la vendita delle costruzioni adibite a residenza rurale deve comprendere l'asservimento della superficie minima necessaria a rendere compatibile la costruzione stessa con l'indice di utilizzazione fondiaria ammesso. Fanno eccezione le costruzioni realizzate prima del piano regolatore generale per le quali l'asservimento in questione deve intendersi corrispondente a quello prescritto al momento del rilascio della relativa autorizzazione.


L'utilizzazione dell'indice di fabbricabilità corrispon



nte
de/ad una determinata superficie esclude ogni richiesta succes
siva di altra concessione alla edificazione sulla superficie
stessa indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio
di proprietà.

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

Non è consentita l'apertura e la coltivazione di cave che
non siano comprese nel piano regolatore vigente o in sue succes
sive varianti, nonché alcuna attività connessa allo sfruttamen
to delle risorse del sottosuolo. Per le cave eventualmente esi
stenti e non rappresentate negli elaborati di piano, può essere
consentita la ulteriore coltivazione solo sulla base di un pro
getto di utilizzazione globale del giacimento con relativa con
venzione ed atto d'obbligo per l'esecuzione delle opere di ur
banizzazione primaria necessarie al proseguimento della coltiva
zione stessa e delle opere di sistemazione delle parti già sfrut
tate.



Nella R è esclusa ogni lavorazione di tipo insalubre, ai sensi del D.M. 12 febbraio 1971.

Nell'ambito della zona agricola è vietato procedere alla costruzione di nuove strade o a modifiche sostanziali di quelle esistenti senza che ciò non sia previsto nel piano regolatore vigente o in sue successive varianti.

Fanno eccezione le strade poderali e quelle consortili o le strade che, comunque, assolvono le funzioni di queste ultime.

Non è consentita inoltre l'installazione di impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tale attività deve trovare opportuna collocazione all'interno della zona industriale e/o artigianale e non devono comunque essere visibili dalle strade di primaria importanza.

Nelle sottozone R1 e R2 è consentita comunque la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature e telefoni che debbono però essere individuati con i relativi vincoli di rispetto nello strumento urbanistico.

Regolata dall'Amministrazione Ferroviaria. E' destinata al mantenimento e alla modifica dei tracciati ferroviari esistenti ed ai relativi servizi ed impianti.

ART. 20) - ZONIZZAZIONE - ZONA M- MILITARE

Regolata dall'Amministrazione Militare.

ART. 21) - ZONIZZAZIONE - ZONA W - RISPETTO ASSOLUTO DI

SALVAGUARDIA

Zona inedificabile anche per costruzioni a carattere provvisorio ad eventuale salvaguardia paesistica o archeologica, viaria, ferroviaria, o scorrimento dei fossi, ecc.-

ART. 22) - ZONIZZAZIONE - SEDI VIARIE

Secondo indicazioni di P.R.G.-

Sulle aree destinate ad allargamento delle attuali sedi viarie o formazione di nuove strade e piazzali è vietata ogni costruzione anche a carattere provvisorio, deposito di materia

li, messa a dimora di piante. Le recinzioni dovranno essere costruite sui nuovi allineamenti di P.R.G., che saranno precisati dal Comune a richiesta e spesa degli interessati prima della prescritta autorizzazione.

ART. 23) - VINCOLI

Indipendentemente da quanto stabilito dalle norme di P.R.G.

i proprietari, od aventi causa, delle aree ricadenti nel territorio comunale sono tenuti al rispetto di tutti gli altri vincoli posti e regolamenti dalle vigenti leggi, quali:

a) Vincolo archeologico, paesistico e monumentale.

b) Vincolo per la protezione delle acque potabili. Fatte salve

le norme di legge in materia, anche di tutela delle acque,

nonché le prescrizioni dell'ufficiale sanitario e della Regione Lazio e quelle dell'Ente progettante o gestore dell'acquedotto, è vietata la costruzione di edifici anche a carattere provvisorio e destinati a qualsiasi uso, sia nel soprasuolo che nel sottosuolo, la piantagione di alberi, la concimazione del terreno e deposito di materiali, a distanza inferiore

a mt. 2,00 dall'asse di acquedotti per acqua potabile interrati o seminterrati di diametro inferiore a 50mm., a mt. 30,00 dal lato a valle e laterale delle prese di acqua per usi potabili e di metri 100 sul lato a monte delle stesse prese con raggio di apertura di 60°.

Se trattasi di edifici destinati a stalla, deposito di letame, pozzi neri, fognature, pozzi bianchi e similile distanze di cui sopra saranno aumentate rispettivamente a mt. 15, mt. 50, mt. 80 e mt. 150.-

- c) Vincolo cimiteriale. Divieto di edificazione secondo distanze stabilite dalle norme di legge in materia.
- d) Vincolo di distacco dalle strade all'esterno degli insediamenti residenziali, dai fossi e dalle sedi ferroviarie.

Salvo quanto stabilito da indicazioni e norme di P.R.G. più restrittive e da norme di legge, è vietata la costruzione di edifici destinati a qualsiasi uso a distanza inferiore a quelle prescritte dal D.M. 1404 del 1 aprile 1968; mt. 30 da fossi perenni e mt. 30 da sedi ferroviarie, quest'ultime come definite dalle Ferrovie dello Stato.

2

./.

- e) Vincolo sulle aree adiacenti ai servizi. Prima che il Comune abbia precisato l'effettivo dimensionamento delle aree destinate dal P.R.G. a "verde pubblico", "servizio pubblico", "parcheggio", "sede viaria", non saranno concesse concessioni di nuova costruzione o ricostruzione o trasformazione di edifici sulla fascia di terreno adiacente al perimetro delle aree stesse indicate nel P.R.G. della larghezza di mt. 20,00.-
- f) Restano salvi tutti gli altri vincoli posti o regolati da leggi vigenti o che fossero emanate successivamente.
- g) Vincolo militare.

ART. 24 -DEROGHE

Il sindaco, sulla base di delibera consiliare, può autorizzare deroghe alle norme urbanistico-edilizie previste per le rispettive zone a condizione che sia seguita la procedura di cui all'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357, e dell'art. 16 della legge n. 765 del 6 agosto 1967.

./.

ART. 25) - NORME FINALI E TRANSITORIE

a) Trasformazione di immobili

La trasformazione di immobili esistenti, comporta l'obbligo dell'adeguamento della parte da trasformare alle norme di P.R.G.- Ove ciò non sia tecnicamente possibile non sarà autorizzata.

b) Strade di sezione minima

Limitatamente alle strade interne ai vecchi centri, già compromesse nella loro sezione dall'esistenza di fabbricati, alla data di adozione del P.R.G., la sezione minima consentita per le concessioni edilizie è quella in atto, salvo nuovi allineamenti di P.R.G.-

c) Lunghezza dei prospetti

Nessun prospetto di nuovo edificio o di edificio trasformato o ricostruito, potrà superare la lunghezza di mt. 25,00, salvo quanto previsto per singoli tipi edilizi e per le zone convenzionate o assimilabili, e dall'art. 16 della legge n. 765 del 6 agosto 1967.

./.

d) Frazionamento di proprietà rurali

Sugli appezzamenti rurali, risultanti da frazionamenti di proprietà, successivi alla data di adozione del P.R.G. (prova contraria a carico dell'interessato), non saranno rilasciate concessioni edilizie senza la preventiva esecuzione ed impegno delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.

3, debitamente autorizzata dal Sindaco sentita la Commissione Edilizia comunale, su progetti esecutivi presentati dallo interessato e relativi impegni e garanzie fornite dal proprietario originario.

Nel caso di accentramento di volumi in zona agricola conseguenti alle necessità di esercizio di aziende superiori ai 100 ettari, l'accentramento stesso è da intendersi sottoposto al regime della lottizzazione convenzionata con tutti gli oneri conseguenti per i proprietari con una dotazione di standards per spazi pubblici nella misura stabilita dal D.M. 1444 del 2 aprile 1968.

e) Validità delle autorizzazioni e varianti

./.



Nessun indennizzo è dovuto per la sospensione o annullamento
di concessioni edilizie per effetto delle norme di cui sopra.

L