

Comune di Ariccia

(Provincia di Roma)

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Secondo le prescrizioni approvate e contenute nella Delibera della Giunta Regionale del Lazio n°1708 del 26.04.1977 e pubblicate sul BURL n.18/77 con l'introduzione delle modifiche ed integrazioni intercorse negli anni fino ad oggi, esse sono riportate nel testo in **grassetto** e contrassegnate da un [numero in parentesi quadra] riferito agli atti.

Il presente testo è stato trascritto ad uso ufficio e non ha valore legale.

INDICE

<u>PREMESSA.....</u>	1
<u>TITOLO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE.....</u>	1
CAPO I – PRESUPPOSTI E PUNTI FONDAMENTALI.....	
Art.1 – Leggi o decreti a monte del Piano Regolatore Generale.....	
Art. 2 - Applicazione del Piano Regolatore Generale.....	
Art. 3 - Edifici esistenti in contrasto col Piano Regolatore Generale.....	
Capo II – INDICI URBANISTICI.....	
Art. 4 - Descrizione degli indici urbanistici.....	
<u>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.....</u>	
Capo III - ATTUAZIONE DEL PIANO.....	
Art. 5 - Modalità di attuazione del piano.....	
Art. 6 - Intervento urbanistico preventivo.....	
Art. 7 - Contenuto dei piani particolareggiati.....	
Art. 8 - Attuazione dei piani particolareggiati.....	
Art. 9 – Lottizzazioni.....	
Art. 10 - norme particolari.....	
Art. 11 - Opere di urbanizzazione.....	
<u>TITOLO III</u>	
CAPO I – ZONIZZAZIONE.....	
Art. 12 - Divisione del Territorio Comunale in zone.....	
Art. 12bis - Integrazioni norme tecniche di attuazione del P.R.G. - Regolamentazione demolizione e ricostruzione di edifici esistenti -	
Capo II - A) ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE.....	
Art. 13 - Zone destinate alle attrezzature urbane pubbliche.....	
Capo II - Art. 14 - B) ZONE PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO.....	
Capo III - ZONE RESIDENZIALI	
Art. 15 - Zone residenziali.....	
Art. 16 - Zona storica.....	
Art. 17 - 1) Zone residenziali di completamento.....	
Art. 18 - Zone residenziali di espansione.....	
Art. 19 - Zona a verde privato.....	
Art. 20 - Zona per l'edilizia economica e popolare) (PEEP).....	
CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE.....	

Art. 21 - Zone rurali di completamento.....	.....
Art. 22 - Zone agricole normali.....	.....
Art. 23 - Zone agricole speciali.....	.....
Art. 24 - Zone agropastorali e boschive.....	.....
Art. 24 bis - Zona E5 Istituzione della zona agricola speciale.....	.....
Art. 25 - Zone miste per l'artigianato e piccole industrie.....	.....
Art. 25 - Zone miste per abitazioni ed artigianato.....	.....
CAPO V - ZONE A VINCOLO SPECIALE.....	.....
Art. 27 - Zone a vincolo cimiteriale.....	.....
Art. 28 - Verde di rispetto dell'abitato e del panorama.....	.....
Art. 29 - Zone a parco privato vincolato.....	.....
<u>TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI.....</u>	.....
CAPO I – DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI.....	.....
Art. 30 - Condizioni di validità delle licenze edilizie.....	.....
Art. 31 - Validità delle licenze rilasciate prima dell'adozione del P.R.G. ....	.....
Art. 32 - Poteri di deroga.....	.....
Art. 33 - Barriere architettoniche.....	.....
Art. 34 - Alberature esistenti.....	.....
<u>CAPO (Titolo???) V- Destinazioni d'uso .....</u>	.....
Art. 35 - .....	.....
Art. 36 - .....	.....
Art. 37 - .....	.....
Art. 38 - .....	.....
Art. 39 - .....	.....
Art. 40 - .....	.....
Art. 41 - .....	.....
Art. 42 - .....	.....
Art. 43 - .....	.....
Art. 44 (?) - Aree di demanio private gravate da usi civici.....	.....

PREMESSA

Il presente documento contiene il testo originale delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. del 1975 adottato dalla D.G.C. n.4 del 7.01.75, approvato ed integrato con D.G.R.L. n.1708 del 26.04.1977 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 18/77.

Sono state introdotte le seguenti modifiche ed integrazioni intercorse negli anni fino ad oggi, esse sono riportate nel testo in **grassetto** e contrassegnate dal numero riferito al seguente elenco:

- [1] D.C.C. n. 251 del 27.07.1978: "**Legge 18.04.1962 n.167 e successive modificazioni con integrazioni. Controdeduzioni alle opposizioni e conseguente approvazione del P.E.E.P. di "Grottalupara" e "Ginestreto" (adottato con atto consiliare n.137 in data 14.04.1978)**", approvata con D. G. R. L. n. 742 dell'8 febbraio 1983 "Comune di Ariccia. Variante alle N.T.A. del P.R.G".
- [2] D.C.C. n°559 del 01.07.1988 sulle "**Integrazioni norme tecniche di attuazione del P.R.G. - Regolamentazione demolizione e ricostruzione di edifici esistenti -**", approvato con D.G.R.L. n°11256 del 22.12.1990, pubblicato sul B.U.R.L. n.26/91.
- [3] D.G.C. n°118 del 28.02.1989: "**Atto Consiliare n. 671 del 28.07.1988 – Legge Regionale n.36 del 02.07.1987 – Determinazione in ordine alla destinazione d'uso – Modifiche con integrazioni**", Pubblicata all'Albo Pretorio in data 5.05.1989, approvata con D.G.R.L. n. 339 del 22.01.1991, pubblicato sul B.U.R.L. n. 26/91.
- [4] D.C.C. n.6 del 7.01.1999 :"**Integrazione degli artt. 22 e 23 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. – DISCIPLINA URBANISTICA PER LA COSTRUZIONE DELLE SERRE (Legge Regionale n.34 del 12.08.1996)**", integrata con la D.C.C. n. 26 del 29.11.2000: "Integrazione degli artt. 22 e 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. – Disciplina Urbanistica per la costruzione delle serre (L.R. n.34 del 12.08.1996) – Inserimento articolo terre gravate da usi civici e diritti collettivi", approvata con D.G.R.L. n.854 del 28.06.2001, pubblicata sul B.U.R.L. n.25 del 10.09.2001.
- [5] D.C.C. n.61 del 26 Ottobre 2001 :"**Variante Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. - all'art. 25, comma 3 – Piano Particolareggiato "ZONA INDUSTRIALE" IN LOCALITÀ CANCELLIERA**", come da D.G.R.L. n°974 del 10.10.2003, pubblicato Sul B.U.R.L. n.31

del 10.11.2003

- [6] D.C.C. n°49 del 28.09.2001 ha adottato la “**Variante di Piano Regolatore Generale – APPROVAZIONE NUOVO OSPEDALE DEI CASTELLI ROMANI IN LOCALITÀ PIANI SANTA MARIA .**”, adottato ed approvato con D.P.R.L. n°91 del 09.02.2007: “Adozione e approvazione dell’Accordo di Programma ex art. 34 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n.267 relativo all’intervento denominato Comune di Ariccia – Programma di interventi per la costruzione di un Polo Sanitario composto da Comparto pubblico e Comparto privato di interesse pubblico, in variante al vigente P.R.G. del Comune di Ariccia (RM)”, pubblicato sul B.U.R.L. n.5 del 20.02.2007.
- [7] Parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed architettonici del Lazio Prot. N. 11012 del 15.07.1976 :” **Comune di Ariccia – piano Regolatore Generale – Osservazioni**”.
- [8] D.C.C. n.94 del 24.03.1983: “**Variazione Località Villafranca da zona E2 a E5 per impianto zootecnico**”, approvata con D.G.R.L n. 3367 del 29.05.1984: “Comune di Ariccia (Roma) variante al P.R.G. vigente in località “Villafranca” per un impianto di trasformazione dei prodotti della zootecnica.Approvazione.”, pubblicata sul B.U.R.L. n.23/84

TITOLO I
DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE
Capo I
Presupposti e punti fondamentali
Art. 1

(Leggi o decreti a monte del Piano Regolatore Generale)

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

Si intendono altresì riportate nelle presenti norme:

- a) Le disposizioni sull'adozione delle misure di salvaguardia introdotte con la legge 3 novembre 1952, n. 1902, successivamente modificate con le leggi 21 dicembre 1955, n. 1357 e 30 luglio 1959, n. 615 ed integrata con legge 5 luglio 1966, n. 517;
- b) Le disposizioni sulle licenze in deroga di cui alla legge 21 dicembre 1955, n. 1357;
- c) Le disposizioni di cui ai decreti ministeriali n. 1404 e n. 1444, rispettivamente del 1 e 2 aprile 1968, concernenti le distanze minime a protezione dei nastri stradali e i limiti inderogabili di densità edilizie, di altezze, di distanze fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazio destinati agli insediamenti e spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi;
- d) Le disposizioni sui piani di zona per l'acquisizione di aree da destinare all'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
- e) Le disposizioni di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865 concernente i programmi ed il coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica;
- f) Le disposizioni sulla tutela delle bellezze naturali contenute rispettivamente nella legge 1 giugno 1939, n. 1497.

Art. 2

(Applicazione del Piano Regolatore Generale)

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

Art. 3

(Edifici esistenti in contrasto col Piano Regolatore Generale)

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

Capo II

Presupposti e punti fondamentali

Art. 4

(Descrizione degli indici urbanistici)

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

- 1) St = Superficie territoriale

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

strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade esistenti previste dal P.R.G., internamente all'area purché classificate di tipo E - F all'articolo delle presenti norme.

2) S_f = Superficie fondiaria

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

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

a. Strade classificate E - F all'articolo 10/c delle presenti norme

b. spazi di sosta e parcheggio;

c. aree di verde primario.

d. Reti e impianti idrici e di drenaggio, di fognatura, di depurazione, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono; impianti per la produzione di energia termica ed elettrica (cogeneratori, impianti fotovoltaici, ecc...) e per la distribuzione del calore (teleriscaldamento);

e. Rete e impianti di pubblica illuminazione [6]

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

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

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

6bis) I.C. = Indice di Copertura massimo, misurato in percentuale, esprime il rapporto tra la Superficie Coperta massima e la Superficie Territoriale descritta al precedente punto 1).

Sia il rapporto massimo di copertura di cui al precedente punto 6bis), vengono calcolati secondo la sagoma di proiezione a terra della superficie coperta dei volumi, con esclusione degli aggetti di tetti, balconi o portici non costituenti volumetria, come di seguito specificato.

I portici ad uso privato, non vengono conteggiati nel rapporto di copertura massimo e/o indice di copertura massimo fattibile se misurano fino al 25% della superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare di pertinenza, mentre per quelli ad uso pubblico la percentuale può salire fino al 50%.

Le parti di portici eccedenti i suddetti limiti percentuali costituiscono volumetria e conseguentemente si aggiungono tanto al calcolo della superficie coperta, al fine di verificare il rapporto massimo di copertura e/o l'indice di copertura massimo, quanto a quello della volumetria, al fine della verifica l'indice fondiario di zona e/o territoriale.

Inoltre, per l'esclusione dal conteggio della superficie coperta, i portici devono avere una superficie verticale perimetrale aperta superiore alla somma delle superfici verticali perimetrali chiuse (inclusi pilastri e parapetti). Solo per i portici "d'angolo", con struttura portante verticale allineata con le pareti d'ambito del fabbricato, la superficie dei soli pilastri di sostegno è

esclusa dal conteggio delle superfici perimetrali chiuse.

Nei lotti e nei comparti edificabili, per le aree destinate a parcheggio o ai percorsi pedonali, è consentito escludere da conteggio della superficie coperta, dei volumi e del rapporto massimo di copertura e/o indice di copertura massimo le tettoie e i pergolati aperti su tutti i lati, anche se strutturalmente autonome/i rispetto all'immobile principale, nella misura del 15% della superficie coperta dell'unità immobiliare afferente, percentuale derogabile solo nel caso di camminamenti coperti di collegamento dei padiglioni ospedalieri.

I volumi interrati interamente destinati a parcheggio potranno superare il rapporto di copertura previsto per il fabbricato fuori terra, fino ad un incremento massimo del suddetto rapporto di copertura pari al 60 % nel rispetto comunque dell'indice di permeabilità, ove prescritto.

I volumi interrati potranno, altresì, superare il rapporto di copertura previsto per il fabbricato fuori terra, per la realizzazione di intercapedini ispezionabili con larghezza massima di 1,30 ml, misura estendibile solo nel caso di particolari esigenze o motivazioni di carattere tecnico normativo per la sicurezza e l'igiene.

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

- 8) If = Indice di fabbricabilità fondiaria. Esprime il volume massimo, in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf. If (mc/mq).
 - 9) Ut = Indice di utilizzazione territoriale. Esprime la superficie massima, in mq, costruibile per ogni ha di superficie territoriale St (mc/ha).
 - 10) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria. Esprime la superficie massima, in mq, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf (mc/mq).
- D.T. = Densità territoriale. Esprime il numero di abitanti ed addetti per ogni ha di superficie territoriale St (Ab/ha). [6]

11bis) Df = Densità fondiaria. Esprime il numero di abitanti o di addetti per ogni ha di superficie fondiaria, ossia ab/ha (Sf) Aggiunto con [1]

12) H = altezza max del fabbricato (media delle altezze dei vari fronti).

13) Cubatura massima 0 la cubatura massima di edificazione.

Al fine del calcolo della cubatura massima ammissibile si escludono i portici, nonché le tettoie ed i pergolati nelle aree destinate a parcheggio o ai percorsi pedonali, fatte salve le condizioni di non esclusione cui ai precedenti punti 6) e 6bis).

Il piano interrato è escluso dal conteggiato della volumetria e dal rispetto delle altezze massime consentite per il fabbricato, qualora l'interrato stesso risulti essere chiuso su tre lati dal terreno adiacente. Per l'accesso ai parcheggi interrati di pertinenza è possibile scoprire al massimo un quarto del perimetro del fabbricato.

14) Indice di Permeabilità. Esprime il rapporto percentuale tra l'estensione della Superficie permeabile e il totale della Superficie territoriale.

Si considera superficie permeabile quella non bitumata né pavimentata con materiali chiusi e non impegnata da costruzioni dentro e fuori terra, che consente l'assorbimento delle acque meteoriche senza il ricorso a sistemi di drenaggio e canalizzazioni.

Generalmente tale superficie dovrà essere inerbita e dotata di opportune masse vegetali.

15) Densità arborea. Esprimere il numero di alberi da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie di riferimento.

16) **Densità arbustiva. Esprime il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie di riferimento. [6]**

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

**TITOLO II
ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

**Capo III
Attuazione del piano**

Art. 5

(Modalità di attuazione del piano)

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

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

Art. 6

(Intervento urbanistico preventivo)

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

Art. 7

(Contenuto dei piani particolareggiati)

Come prescritto dall'art. 13 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, i piani particolareggiati di attuazione del P.R.G. debbono indicare le reti stradali ed i principali dati altimetrici per ciascuna delle zone cui si riferiscono e determinare:

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

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

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

Art. 8

(Attuazione dei piani particolareggiati)

I piani particolareggiati si attuano anche per subcomprensori comprendenti una o più zone edilizie aventi una superficie non inferiore a 20000 mq.

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

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

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

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

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

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

Art. 9

(Lottizzazioni)

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

Nel caso l'edificazione venga proposta su di un'area inferiore ai 20000mq e tale che per estensione o per posizione non possa costituire un subcomprensorio, il rilascio delle licenze edilizie deve avvenire mediante previa approvazione di un piano di lottizzazione, secondo le modalità precisate dall'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765.

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

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

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

Art. 10

(norme particolari)

Per l'attuazione dei comprensori e delle lottizzazioni debbono rispettarsi le seguenti norme:

- a) il calcolo del numero degli abitanti o degli addetti deve operarsi sulla base di un'attribuzione di 90mc. di cubatura media corrispondente ad un abitante e di 45mc. di cubatura media corrispondente ad un addetto, ovvero a 30 addetti per ettaro;
- b) il distacco degli edifici dai confini del subcomprensorio o della lottizzazione deve essere pari alla metà della altezza dei fabbricati che verso di essi comunque prospettano e comunque non inferiore ai m 5, a meno che non intervenga

accordo tra i confinanti. In tale caso, sempre che le successive norme che regolano la lunghezza massima dei corpi di fabbrica lo consentano, può ammettersi la costruzione a confine, in continuità degli edifici esistenti o da venire, ovvero la costruzione a distanza diversa da quella prescritta con l'intesa che venga rispettato il distacco tra gli edifici secondo quanto stabilito dal D.M. 2 Aprile 1968, n 1444.

- c) Gli edifici residenziali dovranno inoltre rispettare i seguenti distacchi stradali:
- F) - m 5.00 dalle strade definite di "distribuzione", cioè dalle strade di larghezza inferiore a m 7.00;
 - E) - m 7.50 dalle strade definite di "collegamento locale", cioè dalle strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;
 - D) - m 20.00 dalle strade provinciali e comunali indipendentemente dalla larghezza delle medesime;
 - C) - m 30.00 dalle strade statali, indipendentemente dalle larghezze medesime;
 - B) - m 40.00 dalle strade di grande comunicazione (Legge 24 Luglio 1961, n. 129, art. 14).

Art. 11

(Opere di urbanizzazione)

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

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

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

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

TITOLO III

CAPO I – ZONIZZAZIONE

Art. 12

(Divisione del Territorio Comunale in zone)

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

- 1) A) Zone pubbliche e di interesse generale:
- F2) zone per servizi ed attrezzature urbane pubbliche
 - G4) Zone a verde pubblico
 - F1) Zone per attrezzature territoriali
 - H) Zone per servizi Ospedalieri [6]**
 - G3) Zone per parco territoriale
 - RS) zone destinate alla viabilità
 - PF) Zone ferroviarie
- B) Zone private di interesse generale o collettivo
- F3) Zone per servizi privati
 - HF) Zona per servizi speciali privati di interesse pubblico [6]**

2) Zone residenziali

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

3) Zone produttive

- E1) Zone rurali di completamento
- E2) Zone agricole normali
- E3) Zone agricole speciali.
- E4) Zone agropastorali e boschive
- D1) Zone miste per l'artigianato
- D2) zone miste per abitazioni ed artigianato.

4) Zone a vincolo speciale

- VC) Zona a vincolo cimiteriale
- G1) Verde di rispetto dell'abitato e del panorama
- G2) Zona a parco privato vincolato

Art. 12 bis [2]

Le costruzioni esistenti, regolarmente assentite, ricadenti nelle zone B, C, D, E, F, H del vigente P.R.G. le quali risultino da apposita perizia tecnica asseverativa, suffragata da documentazione fotografica, in condizioni tali da richiedere il solo intervento della demolizione e ricostruzione, ovvero parzialmente o totalmente demolite da fatti od eventi accidentali possono essere ricostruite alle seguenti condizioni:

- a) **che non ricadano nelle fasce di rispetto stradale, per le quali resta in vigore quanto prescritto dal D.M. 02 aprile 1968, ovvero su aree destinate a servizi pubblici;**
- b) **che l'ubicazione nella stessa area, la volumetria, e la destinazione d'uso non vengano modificate nel rispetto delle norme di P.R.G.;**
- c) **che vengano corrisposti gli oneri di cui agli artt. 3 e 5 della legge 28/01/1977 n. 10 secondo le tabelle di demolizione approvate dal Consiglio Comunale. [2]**

Seguono le puntualizzazioni e raccomandazioni inserite in sede di approvazione della D.G.R.L. n 11256/90 :

- **la demolizione e ricostruzione in generale non si potrà applicare a quegli vincolati dalla Legge 1089/39;**
- **la possibilità, o meno, dell'eventuale demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente sempre che legittimamente autorizzato per quanto concerne le zone C e D dovrà essere valutata in sede di strumento attuativo;**
- **le sottozone F1 e F2 vanno escluse dalla presente normativa in quanto si tratta di aree destinate a pubblici servizi;**
- **si ritiene inoltre raccomandare che in sede di approvazione dei singoli progetti, soprattutto per gli interventi ricadenti nelle zone di completamento B, il Comune ponga la massima cura per gli aspetti riguardanti l'uso dei materiali impiegati che devono essere compatibili con il contesto ambientale nel quale si collocano;**
- **che infine l'Amministrazione Comunale nel rilasciare le concessioni edilizie per gli edifici ricadenti nella zona B1 dovrà curare che vengano rispettate le tipologie edilizie esistenti; [2]**

Capo II
A) ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE
Art. 13
(Zone destinate alle attrezzature urbane pubbliche)

F2

Zone per attrezzature comuni

Le zone per servizi ed attrezzature urbane sono destinate al pubblico uso e sono di interesse generale.

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

In tali zone il piano si applica per intervento edilizio diretto con indici: I_f = indice di fabbricabilità = 2.00 mc/mq ed H = altezza max = 9.50 m.

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

Zone per attrezzature tecnico distributive.

Tali zone sono destinate alla costruzione di mercati, impianti per acquedotti o servizi tecnici e simili, in particolare nella zona di Vallericcia, al confine della strada provinciale di Pagliarozza, è previsto un impianto di macellazione e lavorazione carni, con annesso campo boario e relativi impianti.

In tali zone il piano si attua mediante intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,30 mq/mq
- b) H = alt. Max delle costruzioni m 7.50.

G4 - Zone a verde pubblico e verde sportivo.

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi urbani e di quartiere, per il gioco dei bambini, con le necessarie strutture, chioschi etc.

Quelle indicate con il simbolo specifico di zona sportiva, sono destinate al gioco, allo sport, alle attività connesse al tempo libero, agli impianti ricreativi sportivi, culturali.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria (comprendente gli impianti coperti e scoperti) = 0,20 mq/mq
per campi di calcio = 0,70 mq/mq
- b) P = parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq 100 mc

F1 - Zone per attrezzature territoriali

Le zone per attrezzature territoriali sono: l'Istituto Tecnico in località La Stella e l'Ospedale Spolverini a nord del Centro Storico. In tali zone il piano si attua per intervento diretto.

Per l'Istituto Tecnico è autorizzato un ampliamento del 30% dell'attuale volume dell'edificato stesso.

Per l'Ospedale gli indici sono i seguenti:

I_f = indice di fabbricabilità = 2.00 mc/mq

H = altezza max = 10.00 m

H - Zona per servizi ospedalieri [6]

La zona di comparto H, edificatorio pubblico per il Nuovo Ospedale Castelli Romani, è destinata alla realizzazione di una struttura con funzione ospedaliera, e alla predisposizione dei servizi, delle aree di servizio, degli impianti tecnologici atti a garantire la completa funzionalità del Nuovo Ospedale.

La struttura potrà mantenere e riutilizzare o demolire i manufatti edilizi esistenti per accogliere attività a servizio dell'ospedale. Nel caso di conservazione o d'interventi di demolizione e di ricostruzione dei volumi esistenti, la volumetria può essere sommata agli indici di nuova edificazione con le caratteristiche e le limitazioni di cui alla D.C.C. n°559 del 01/07/1988, approvata con D.G.R.L. n° 11256 del 22.12.1990.

Nel comparto dovrà essere previsto un sistema di viabilità tale da garantire l'accessibilità per le diverse categorie di utenti e, comunque, dovrà essere prevista una viabilità esclusivamente dedicata al sistema dell'emergenza/urgenza.

Dovranno essere predisposte apposite aree da destinare a parcheggio sia per il personale che per i diversi utenti del presidio e apposite aree da destinare a verde.

L'edificazione nel comparto dovrà essere improntata, sin dalla progettazione, a principi di tutela e di valorizzazione dell'ambiente, in particolare per quanto attiene il risparmio energetico e per quanto attiene la gestione dei rifiuti e la gestione delle acque reflue. In particolare i progetti esecutivi degli impianti dovranno contenere anche una relazione descrittiva e di calcolo, asseverata dal tecnico, dimostrante il rispetto delle norme sul risparmio e contenimento del consumo energetico, delle Direttive e degli accordi comunitari e protocolli internazionali in materia, sia cogenti che di indirizzo.

Il planivolumetrico relativo al comparto dell'Ospedale prevede un poliblocco articolato, costituito da volumi che, rispetto alle previsioni dello stesso planivolumetrico, potranno essere separati, traslati, ruotati, modificati o aggregati in forma compatta, anche in relazione al sistema di accessibilità che sarà previsto per l'ospedale, purchè siano rispettate le fasce di rispetto stradale di 30 metri dalla via Nettunense e di 20 metri dalla via Campoleone.

Nel caso di spostamenti o modifiche di sagoma superiori al 50 % la variante del planivolumetrico dovrà essere approvata con preventiva Conferenza dei Servizi degli Enti interessati.

Dovranno comunque essere rispettati gli standard e gli indici di riferimento, riportati nella seguente Scheda A - Comparto H: [6]

[6]

Le superfici e le volumetrie destinate alle varie funzioni ospedaliere potranno essere variate, rispetto al progetto planivolumetrico, purchè la loro somma non superi quella stabilita nella sopra riportata Scheda A – Comparto H.

Nel Comparto H, gli interventi sono in attuazione diretta comprendendo anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e del verde, le stesse opere restano a carico dei soggetti attuatori del programma d'interventi per la realizzazione del Polo della Salute con le seguenti modalità:

- a) cessione gratuita al comune di tutte le aree relative ai due comparti H e HF;
- b) cessione gratuita alla Regione Lazio e/o alla azienda A.S.L. RMH delle aree del comparto H;
- c) assegnazione da parte del Comune, in perequazione, delle aree dei singoli sub-comparti nel comparto HF, con le relative volumetrie ivi realizzabili, a favore di tutti i proprietari originari dei terreni su cui si realizza il programma d'interventi, in proporzione ai valori degli immobili ceduti;
- d) redazione dei progetti esecutivi delle OO.UU.PP. a carico dei soggetti attuatori e, dopo l'approvazione dei suddetti progetti, stipula di apposite convenzioni urbanistiche disciplinanti modalità e tempi di attuazione, previo presentazione di garanzie finanziarie;
- e) l'avvio dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e il raggiungimento di circa il 75 % delle Opere previste è condizione preordinata al rilascio dei permessi di costruire.[6]

G3 - Zona per il parco pubblico territoriale

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

Si attua per intervento edilizio diretto.

RS - Zone destinate alla visibilità

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

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

Nelle fasce di rispetto non è consentita alcuna costruzione. Le aree sottoposte a tale vincolo possono essere computate ai fini dell'edificazione, fermi restando gli indici e le destinazioni di zone. Le fasce di rispetto stradale ove non è sovrapposta la simbologia delle zone contigue vanno considerate ai fini del recupero delle volumetrie con indice fondiario di 0.03 mc/mq.

Art. 14

B) ZONE PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO

1) F3 - Zone per servizi privati.[6]

Zone private di interesse collettivo

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

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

a) I_f = indice di fabbricabilità = mc/mq 2.00

b) H = altezza max = m10.00

c) P = parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq/100 mc

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

2) HF Zone per servizi speciali privati di interesse pubblico. [6]

Il comparto HF è destinato alla realizzazione del Parco della Salute. Il comparto HF comprenderà le seguenti strutture:

- a) **RSA post-acuzie;**
- b) **Complesso da adibire a Centro congressi, convegni di aggiornamento professionale con annessa struttura ricettiva, di carattere alberghiero;**
- c) **Struttura da adibire a sede per l'Università per attività legate alla ricerca e alla didattica, con annessa foresteria.**

Nel comparto dovrà essere previsto un sistema di viabilità che garantisca l'accessibilità alle diverse strutture del Parco della Salute.

All'interno del comparto dovranno essere predisposte apposite aree da destinare a parcheggio e apposite aree da destinare a verde.

L'edificazione nel comparto dovrà essere improntata, nella progettazione in modo da privilegiare i principi di tutela e valorizzazione dell'ambiente, in particolare per quanto attiene il risparmio energetico e per quanto attiene la gestione dei rifiuti e la gestione delle acque reflue.

Il planivolumetrico relativo al comparto del Parco della Salute dovrà prevedere tre strutture articolate, costituite da volumi che potranno essere separati, traslati, ruotati, modificati, rispetto al planivolumetrico stesso, anche in relazione al sistema di accessibilità che sarà previsto per il comparto stesso e purchè siano rispettate le fasce di rispetto stradale di trenta metri dalla via Nettunense e di venti metri dalla via Campoleone.

Dovranno comunque essere rispettati gli standard e gli indici di riferimento, riportati nella successiva scheda B . Comparto HF.

Le superfici e le volumetrie destinate alle varie funzioni previste per il Parco della Salute potranno essere variate, rispetto al progetto planivolumetrico, purchè la loro somma non superi quella stabilita nella successiva scheda B - Comparto HF.

Nel caso di spostamenti o modifiche di sagoma superiori al 50%, la variante del planivolumetrico dovrà essere approvata con preventiva Conferenza di Servizi degli Enti interessati.

La divisione in sub-comparti contenuta nella tavola 5 del Progetto Planivolumetrico è indicativa. Pertanto, può essere variato il perimetro di ciascun sub-comparto purchè il volume complessivo massimo dei tre sub-comparti resti invariato rispetto a quello stabilito nella seguente Scheda B Comparto HF. [6]

[6]

Nei comparti HF gli interventi sono in attuazione diretta comprendendo anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e del verde, le stesse opere restano a carico dei soggetti attuatori del programma di interventi del comparto HF, con le modalità descritte all'art. 13, punto 4-bis, relativo alle zone H. [6]

3) Zone private di interesse collettivo (??)

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

Capo III ZONE RESIDENZIALI

Art. 15 (Zone residenziali)

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

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

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

Art. 16 (Zona storica)

A1 - Fabbricati di valore monumentale.

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

A2 - Fabbricati di valore ambientale

I fabbricati definiti di valore ambientale che coprono l'intero centro storico, rivestono particolare valore ambientale per cui vanno sottoposti ad un rigido regime di salvaguardia. Nella zona in questione è prescritto il rispetto assoluto dell'antico tessuto urbano. Sono ammessi solo interventi di risanamento conservativo, e risanamento igienico, interventi di adattamento interno, con il vincolo di conservazione delle facciate e della infrastruttura viaria, senza alterazioni di volume, tranne che per la demolizione delle parti aggiunte senza valore storico e architettonico (superfettazione) per le quali è prescritta la demolizione, ma non la ricostruzione.

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

Art. 17

Zone residenziali di completamento

B1 - (Villa Ferraioli e zone del Aratro - Cupetta)

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

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

a) $I_f =$ indice di fabbricabilità = 1.50 mc/mq

b) $H =$ altezza max = 9.00 m

Tutti i proprietari delle aree ricadenti in queste zone dovranno partecipare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria carenti e agli allacciamenti ai pubblici servizi nella misura che verrà stabilita dall'Amministrazione Comunale con apposito atto Consiliare.

B2 - Zone residenziali di completamento

Zone di Galloro e Catena

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

a) $I_f =$ indice di fabbricabilità = 0,75 mc/mq

b) $H =$ alt. Max = 9.00 m

B3 - Zone residenziali di completamento

Galloro - Viale dei Castani - Comprensorio di Monte Gentile

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

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

Appartengono a queste zone la: B3-B4-B5 che riguardano aree già dotate di normativa edilizia ed urbanistica perché inserite nella lottizzazione convenzionata denominata "Comprensorio di Monte Gentile", fatta salva ai sensi della legge 6 Agosto 1967 n. 765.

Per essa si ritengono validi gli indici della convenzione approvata a suo tempo.

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

Zona B3 residenziali di completamento (Monte Gentile e Galloro)

- a) Superficie minima di intervento $S_m = m^2 2500$
- b) $I_f =$ indice di fabbricabilità = 0,50 mc/m²
- c) $H =$ altezza max della linea di gronda = m 6.50
- d) R.C. = Rapporto di copertura = 1/13 della S_m
- e) distanza minima dai confini = 8.00 m
- f) inclinazione max delle falde del tetto 35%

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

Valgono le norme predette con gli indici seguenti:

- a) $S_m =$ Superficie minima di intervento = m² 5000
- b) $I_f =$ indice di fabbricabilità = 0.25 mc/m²
- c) R.C. = rapporto di copertura = 1/26 della S_m
- d) distanza minima dai confini = 10 m
- e) inclinazione max delle falde del tetto = 35%
- f) $H =$ altezza max della linea di gronda m.6.50

B5 - Zona B5 Residenziali di completamento (Monte Gentile)

Valgono le norme predette con gli indici seguenti:

- a) $S_m =$ Superficie minima di intervento = m² 10000
- b) $I_f =$ indice di fabbricabilità = 0.15 mc/m²
- c) R.C. = rapporto di copertura = 1/43 della S_m
- d) distanza minima dai confini = 10.00 m
- e) inclinazione max delle falde del tetto = 35%
- f) $H =$ altezza max della linea di gronda m.6.50

Art. 18

(Zone residenziali di espansione)

Zone C

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

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

E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di 20000 m² ricavabili anche all'interno dei limiti di comprensorio, nonché sulle aree di dimensioni inferiori alla superficie predetta, come individuabili nella stessa zonizzazione del P.R.G. e intercluse da zone di diversa destinazione, applicando gli indici seguenti

Zona C1

Valgono le norme predette con gli indici seguenti:

densità territoriale 116 Ab/ha [Aggiunto con [1]]

densità fondiaria 166 Ab/ha

- a) $I_f =$ indice di fabbricabilità = 1.50 mc/m²
- b) $H =$ altezza max dei corpi di fabbrica m.9.00
- e) Lunghezza max dei corpi di fabbrica = 50

Zona C2

Valgono le norme predette con gli indici seguenti:

densità territoriale 78 Ab/ha [Aggiunto con [1]]

densità fondiaria 111 Ab/ha

- a) $I_f =$ indice di fabbricabilità = 1.00 mc/m²
- b) $H =$ altezza max dei corpi di fabbrica m.9.00

e) Lunghezza max dei corpi di fabbrica = 50

Zona C3

Valgono le norme predette con gli indici seguenti:

densità territoriale 58 Ab/ha [Aggiunto con [1]]

densità fondiaria 84 Ab/ha

a) If = indice di fabbricabilità = 0.75 mc/mq

b) H = altezza max dei corpi di fabbrica m.9.00

e) Lunghezza max dei corpi di fabbrica = 30

Zona C4

Valgono le norme predette con gli indici seguenti:

densità territoriale 39 Ab/ha [Aggiunto con [1]]

densità fondiaria 55 Ab/ha

a) If = indice di fabbricabilità = 0.50 mc/mq

b) H = altezza max dei corpi di fabbrica m.7.50

e) Lunghezza max dei corpi di fabbrica = 30

Zona C5

Valgono le norme predette con gli indici seguenti:

densità territoriale 35 Ab/ha [Aggiunto con [1]]

densità fondiaria 50 Ab/ha

a) If = indice di fabbricabilità = 0.45 mc/mq

b) H = altezza max dei corpi di fabbrica m.7.50

e) Lunghezza max dei corpi di fabbrica = 30

Zona C6

Valgono le norme predette con gli indici seguenti:

densità territoriale 148 Ab/ha [Aggiunto con [1]]

densità fondiaria 210 Ab/ha

a) If = indice di fabbricabilità = 1.90 mc/mq

b) H = altezza max dei corpi di fabbrica m.10.50

e) Lunghezza max dei corpi di fabbrica = 75

Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno, sempre nel rispetto delle esigenze paesistiche delle località interessate e del contenimento dell'incremento della popolazione entro il 30% come prescritto dalla L.R. n.72/75 potrà ricorrere direttamente all'istituzione della variante al fine di rivedere i parametri edificatori delle zone C, per la quale si rilascia fin d'ora la preventiva autorizzazione, ai sensi dell'art. n.10 della legge 1150/1942.

Art. 19

(Zona a verde privato)

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

Saranno concesse licenze edilizie solo per costruzioni a villa.

H1 - Zona a verde vincolato

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

H2 - Zone a verde privato regolamentato

Per queste zone valgono le norme già espresse in questo articolo il piano si attua per interventi edilizi diretti. E' concessa la licenza per costruzioni di villini su una superficie minima di intervento di mq 10000 con i seguenti indici:

R.C. = Rapporto di copertura 1/50 della superficie del lotto.

H = altezza max della costruzione m 7.50

Art. 20

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

C6 - Zona per l'edilizia economica e popolare

La destinazione d'uso di questa zone è quello previsto nell'art. 15 delle presenti norme essa comprende le aree libere. In questa zona il piano si attua con intervento edilizio preventivo nel rispetto delle norme del P.R.G. ed alla procedura prevista per i piani di Zona della Legge 18 aprile 1962 n.167.

CAPO IV

ZONE PRODUTTIVE

Art. 21

(Zone rurali di completamento)

E1

Zone rurali di completamento

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

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

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

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

Il piano si attua per interventi edilizi diretti su una superficie minima di intervento di mq 1000 applicando i seguenti indici : If = indice di fabbricabilità fondiaria = mc/mq 0.50 H = altezza massima m 6.50, e che la superficie minima d'intervento per i piani particolareggiati debba essere pari a 20.000mq consentendo, invece per quanto riguarda le lottizzazioni convenzionate, interventi anche su superfici di 10.000mq.

Art. 22

(Zone agricole normali)

E2 - Zone agricole normali

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

- a) abitazioni, fabbricati rurali, stalle e ricoveri.
- b) Costruzioni per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli.
- c) Ricoveri per animali di allevamento industriale.

Gli indici da applicare sono i seguenti:

per le costruzioni adibite ad abitazioni: If = 0.05mc/mq di cui un massimo di 0.03 mc/mq può essere utilizzato per abitazioni e altezza massima consentita m 7.50

L'area minima di intervento Sm = mq 20000

Costruzione serre:

E' considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale, mediante speciali condizioni di luce, di temperatura ed umidità per le colture ortofrutticole e per la preparazione di materiali di moltiplicazione delle piante.

Per la realizzazione delle serre sono consentite solo opere murarie strettamente necessarie alla installazione di detti impianti, non emergenti da terra per più di 50 centimetri: Le chiusure laterali e la copertura degli impianti terricoli dovranno essere realizzate con elementi amovibili, trasparenti inoltre deve essere presentato atto d'obbligo trascritto dal proprietario del terreno nel quale si evinca che qualora venga interrotta l'attività prevista dal piano produttivo agricolo presentato, sia ripristinato lo stato dei luoghi entro sei mesi dall'interruzione dell'attività.

E' soggetta alla semplice comunicazione al Sindaco la mera sostituzione degli elementi costituenti le serre già esistenti. Ai fini della regolarizzazione delle serre già realizzate alla data di entrata in vigore della L.R. 34/96, deve essere richiesta la concessione edilizia all'Amministrazione Comunale, la quale la rilascia ai sensi della normativa vigente anche in deroga alle disposizioni della surrichiamata Legge Regionale 34 del 12.08.1996.[4]

Art. 23

(Zone agricole speciali)

E3 - Zone agricole speciali

Valgono le stesse norme dell'articolo precedente escluse quelle dei punti b) e c).

L'area minima di intervento $S_m = m_q 10000$.

I_f = indice di fabbricabilità è $m_c/m_q 0.03$ per le abitazioni con l'aggiunta di

$I_f = 0.05m_c/m_q$ di cui un massimo di $0.03 m_c/m_q$ può essere utilizzato per abitazioni e altezza massima consentita $m 7.50$.

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

Ai fini del raggiungimento della dimensione minima del lotto è consentito l'accorpamento di più proprietà.

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

Costruzione serre:

E' considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale, mediante speciali condizioni di luce, di temperatura ed umidità per le colture ortofrutticole e per la preparazione di materiali di moltiplicazione delle piante.

Per la realizzazione delle serre sono consentite solo opere murarie [4] strettamente necessarie alla istallazione di detti impianti, non emergenti da terra per più di 50 centimetri: Le chiusure laterali e la copertura degli impianti terricoli dovranno essere realizzate con elementi amovibili, trasparenti inoltre deve essere presentato atto d'obbligo trascritto dal proprietario del terreno nel quale si evinca che qualora venga interrotta l'attività prevista dal piano produttivo agricolo presentato, sia ripristinato lo stato dei luoghi entro sei mesi dall'interruzione dell'attività.

E' soggetta alla semplice comunicazione al Sindaco la mera sostituzione degli elementi costituenti le serre già esistenti. Ai fini della regolarizzazione delle serre già realizzate alla data di entrata in vigore della L.R. 34/96, deve essere richiesta la concessione edilizia all'Amministrazione Comunale, la quale la rilascia ai sensi della normativa vigente anche in deroga alle disposizioni della surrichiamata Legge Regionale 34 del 12.08.1996.[4]

Art. 24

(Zone agropastorali e boschive)

E4 - Zone agropastorali e boschive

Sono tutelate dalla legge 20 giugno 1877 ed il Testo unico *(Regio decreto)* del 30 dicembre 1923 n. 3267.

Nota: Non risulta alcuna legge del 20/061877

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

Gli indici che si applicano in queste zone sono:

- a) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 0.001 mc/mq = 1/1000 mc/mq
- b) H = altezza max = m 4.00
- e) S_m = superficie minima di intervento = 50000 mq;

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

Art. 24 bis [8]

(Zona E5 Istituzione della zona agricola speciale)

L'area risultante ubicata in catasto rustico del comune di Ariccia al foglio 16 partt. Contraddistinte con i numeri 400-399-398-397-407-408-409-150-151-164-147-295-185-175-410-411-412-149-148-343-152 e parte della 145 (meglio delimitata in rosso nell'acclusa planimetria.....) ferma restando la destinazione sempre agricola viene inoltre a costituirsi come nuova zona denominata E5 (zona agricola speciale) - In tal modo le attuali zone agricole vengono completate con un'area specificatamente destinata a servizi agricoli speciali (mattatoi, lavorazioni carni, impianti speciali per l'agricoltura, confezionamento dei prodotti agricoli e/o derivanti dall'agricoltura etc.), destinazione non prevista dal P.R.G. originario [e integrata con la D.C.C. n.94 del 24.03.1983: "Variazione Località Villafranca da zona E2 a E5 per impianto zootecnico", approvata con D.G.R.L n. 3367 del 29.05.1984: "Comune di Ariccia (Roma) variante al P.R.G. vigente in località "Villafranca" per un impianto di trasformazione dei prodotti della zootecnica.Approvazione.", pubblicata sul B.U.R.L. n.23/84]

La destinazione proposta prevede le seguenti modalità:

- A) S_m = Superficie minima d'intervento: Ha 7.50 (sette virgola cinquanta);
- B) $R.c.$ = Rapporto di copertura : 1/4 della S_m , prevedendo il 50% della superficie consentita all'attività produttiva e di lavorazione, servizi inerenti ed annessi alla lavorazione, etc.. Ed il 50% rimanente ad ambienti e manufatti per il rimessaggio , accumulo, stalle, silos, etc..
- C) H = altezza massima consentita (alla gronda) = m.10,00;
- D) Distanze minime dai confini = m.5,00 e comunque non inferiore all'inclinata di 45° partendo dal confine

Distanza minima dall'abitazione più vicina m 25 (venticinque).

Si dovrà inoltre precisare l'area interna da destinare a parcheggio in ragione di 1/10 della superficie del lotto.

Segue le raccomandazioni inserite in sede di approvazione della D.G.R.L. n. 3367 del 29.05.1984, che per quanto riguarda la normativa adottata dal Comune che la stessa pur essendo valida ed atta a disciplinare correttamente l'area prescelta ai fini innanzi indicati, si ritiene tuttavia opportuno raccomandare al Comune medesimo la sua utilizzazione sulla base di un progetto organico unitario da convenzionare per la esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie alla sua utilizzazione.

Pertanto, l'attuale prevista ubicazione dell'opificio, e dei relativi servizi è da ritenersi puramente indicativa, dovendosi la stessa definire con esattezza in sede progettuale.[8]

Art. 25 [5]

(Zone miste per l'artigianato e piccole industrie)

D1 - Zone miste per l'artigianato e piccole industrie

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

“Sono tassativamente vietati gli scarichi di fognature o canali senza preventiva depurazione secondo le disposizioni dell'Ufficiale Sanitario” sostituito secondo la D.G.C. n°19 del 17.04.2002 con “Relativamente alle acque di scarico, dovranno essere modificate le norme del Decreto Legislativo n°152/99 e le norme vigenti in materia”. [5]

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

E' consentito l'ampliamento, la ristrutturazione o l'insediamento di attività e/o lavorazioni di cui al DM.23.12.1976 e s.m.i. subordinate al rilascio, da parte delle competenti autorità sanitarie, delle necessarie autorizzazioni, secondo le modalità e le prescrizioni richieste dalla vigente normativa in materia di tutela della salute e dell'ambiente. [5]

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

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

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

In sede di formazione del piano particolareggiato, cui l'intero comprensorio è sottoposto, dovranno essere distinte due zone: la zona destinata all'artigianato, la cui area dovrà interessare circa il 40% dell'ampliamento concesso avente una superficie minima d'intervento di 2.000mq, nella zona a carattere prettamente industriale con una superficie minima di 4.000mq

Si ritiene opportuno precisare che gli insediamenti industriali non inclusi nella zona industriale ed aventi quelle caratteristiche per i quali è consentito l'ampliamento del 30% della superficie coperta vanno regolamentati dall'art.25 delle norme di attuazione del P.R.G. con le modifiche ad esso apportate dalla Sezione Urbanistica Regionale;

In tali zone gli indici sono i seguenti:

- a) S_m = Superficie minima di intervento = mq 4.000
- b) R.C. = rapporto di copertura = 2/5 della S_m
- c) H = altezza max della linea di gronda m 10.00
- d) distanza minima dal ciglio delle strade = 10.00 m

Il rilascio delle licenze di costruzione sarà condizionato alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e contribuire all'acquisto delle aree per l'urbanizzazione secondaria segnata nelle tavole del Piano.

Art. 26 [5]

(Zone miste per abitazioni ed artigianato)

D2 - Zone miste per abitazioni e artigianato

In queste zone sono ammesse costruzioni con destinazione mista per abitazioni e artigianato a conduzione familiare con meno di 10 addetti.

Sono consentiti laboratori per la lavorazione e la conservazione delle carni, lavorazione del legno, dei metalli, delle pietre e marmi dei prodotti agricoli, dei vini non ch'è degli opifici e laboratori con macchinari che non producano rumori molesti oltre i 70 decibel.

Si attua per intervento urbanistico preventivo mediante piano particolareggiato il cui contenuto è espresso nell'art. 8 su di una superficie minima di intervento di mq 35000 applicando i seguenti indici:

- a) R.C. = rapporto di copertura = 1/2 della S_m
- b) aree di urbanizzazione secondaria = 10% della superficie territoriale

c) Parcheggi inerenti le costruzioni = mq 10 per ogni 100 mc

d) distanza minima dalla nuova strada di progetto = 20.00 m

e) H = altezza max m 8.00

L'area relativa al piano urbanistico particolareggiato non può prevedere lotti edificabili inferiori a mq 1500 e superiori a mq 3000.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e secondaria. [5]

CAPO V ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 27

(Zone a vincolo cimiteriale)

VC - (Zone a vincolo cimiteriale)

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali.

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

Art. 28

(Verde di rispetto dell'abitato e del panorama)

G1 - (Verde di rispetto dell'abitato e del panorama)

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

Art. 29

(Zone a parco privato vincolato)

G2 - (Zone a parco privato vincolato)

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

TITOLO IV DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI

CAPO I – Disposizioni transitorie finali

Art. 30

Condizioni di validità delle licenze edilizie

(Validità delle licenze edilizie nel tempo)

Le licenze edilizie hanno validità per un anno dal loro rilascio. Trascorso tale termine senza che siano iniziati i lavori, il titolare si intende revocato dall'autorizzazione.

L'autorizzazione può essere rinnovata su richiesta dell'interessato.

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

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

Art. 31

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

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

Art. 32
(Poteri di deroga)

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

- a) per edifici pubblici: limitatamente ad un aumento di cubatura pari a 1/3 di quella consentita in base agli indici di zona - con obbligo di destinare a parcheggio, ai sensi dell'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765, almeno 1 mq per ogni 15 mc di costruzione;
- b) per edifici di interesse pubblico: limitatamente ad un aumento di cubatura pari ad 1/5 di quella consentita in base agli indici di zona - con l'obbligo di destinare a parcheggio, ai sensi dell'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765, almeno 1 mq per ogni 15 mc di costruzione;

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

Art. 33 (ex art. 34)
(Barriere architettoniche)

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

Art. 34 (ex art. 35)
(Alberature esistenti)

Il mantenimento delle alberature esistenti (prevedendo **anche l'eventuale sostituzione**) e **la conseguente loro fruizione dovrà essere comunque tutelata indipendentemente dalla destinazione di piano prevista per le rispettive zone interessate.**^[7] (*Articolo ricostruito*)

[TITOLO V]^[3]
Destinazioni d'uso
Art. 35

I piani particolareggiati e gli altri strumenti attuativi del piano regolatore generale dovranno, sulla base delle prescrizioni indicate per le singole zone negli articoli seguenti, indicare le destinazioni d'uso dei fabbricati o di parti di essi dovranno risultare da atto di vincolo trascritto cui è subordinato il rilascio delle concessioni edilizie nonché delle autorizzazioni di abitabilità, agibilità e di esercizio.

Eventuali cambiamenti di destinazioni d'uso dei fabbricati o di parti di essi, comunque nell'ambito delle previsioni dei piani particolareggiati o di altri strumenti attuativi potranno essere motivatamente autorizzati dal Sindaco su richieste del proprietario e perciò parere della Commissione Edilizia.

Nelle zone nelle quali sul piano regolatore generale si attua attraverso intervento edilizio diretto, valgono le norme relative alle destinazioni d'uso stabilite per tali zone dagli articoli che seguono.

Le destinazioni d'uso da indicare negli strumenti attuativi del piano regolatore generale sono fondamentalmente le seguenti:

- a) abitazioni;
- b) Uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;
- c) sedi di grandi società, banche ed istituti;

- d) uffici privati e studi professionali;
- e) esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sale e tabacchi) botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderia, parrucchieri, barbieri, sartorie, ecc.. scuole guida);
- f) attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche o di viaggio, agenzie di pratiche, ambulatori medici e veterinari, ecc..);
- g) botteghe per attività artigianali di servizio come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc..; [3]
- h) alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù, case per ferie per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio secondo le leggi in materia;
- i) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport;
- j) servizi pubblici di carattere cittadino;
- k) servizi pubblici di quartiere;
- l) servizi privati (scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi, ecc..)
- m) edifici e complessi destinati a servizi vari di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino quali autostazioni, eliporti, ecc;
- n) impianti sportivi per competizioni;
- o) impianti (stabilimenti e opifici) artigianali escluse le botteghe aventi carattere artigianale;
- p) impianti (stabilimenti e opifici) industriali;
- q) depositi e magazzini non di vendita;
- r) esercizi commerciali all'ingrosso;
- s) autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione;

Ai fini dell'applicazione dell'articolo 7 della Legge Regionale 2 luglio 1987, n°36 e con riferimento alle classi previste dagli articoli 14 e 15 della Legge regionale 12 Settembre 1977, n°35 e le categorie di cui al comma precedente sono così raggruppate;

- 1) residenze: categorie a) e n) limitatamente per quest'ultima, alle convivenze;
- 2) costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali: [3]
categorie: b), c), d), e), f), g), h), i), n) con esclusione delle convivenze, p), s), t) e u);
- 3) costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali:
categorie: q) escluse le botteghe aventi carattere artigianale, r).

Nel caso in cui le modifiche di destinazione d'uso con o senza opere, riguardano gli ambiti di una categoria diversa, le modificazioni stesse sono soggette a concessione edilizia.

Art. 36

(Omississ)

Art. 37

Nella zona storica in assenza dello strumento urbanistico attuativo previsto dal precedente articolo 16 non sono consentiti cambiamenti di destinazioni d'uso degli edifici o parti di essi attualmente destinati a residenza.

In caso di richiesta di modifica delle attuali destinazioni d'uso non residenziali, non sono consentiti, sempre in assenza dello strumento urbanistico preventivo, cambiamenti rispetto alle attuali destinazioni d'uso salvo che nell'ambito di ciascuna delle categorie elencate nel precedente

precedente articolo 35 (considerando unitariamente le categorie “e” ed “f”) e salvo quelle intese alla introduzione di nuove abitazioni, di sedi di musei, circoli ed attività politiche e culturali (conferenze, mostre d’arte, esposizioni, ecc..) di ristoranti e di servizi pubblici o sociali di interesse locale, come posti di pronto soccorso, uffici comunali, commissariato di P.S., Tenenza o Stazione dei Carabinieri ed altri.

Vengono altresì fatte salve le destinazioni d’uso di carattere agricolo (cantine e locali destinati alla vendita del prodotto agricolo dei coltivatori diretti).

In sede di formazione dello strumento urbanistico preventivo possono essere previsti cambiamenti di destinazione d’uso residenziali in destinazioni non residenziali esclusivamente nei casi in cui gli immobili non riescono a soddisfare le minime condizioni di abitabilità per caratteristiche tipologiche e situazioni non modificabili quali la ubicazione a piano terra, la mancanza di idonee condizioni di aerazione e di illuminazione.

Art. 38

Nelle zone B di completamento residenziale non sono consentite le destinazioni d’uso previste nelle categorie b), c), o), p), q), r) di cui al precedente art. 35. Art. 39

Nelle Zone C, residenziali di espansione, le destinazioni d’uso diverse dalle abitative saranno stabilite in sede di strumento urbanistico attuativo cui il precedente art. 18 subordina ogni intervento nelle zone stesse.

Art. 40

Nelle Zone H a verde privato la destinazione d’uso è esclusivamente quella abitativa. [3]

Art. 41

Per le Zone E1, rurali di completamento, vale quanto stabilito, relativamente alle destinazioni d’uso, dal precedente art. 39.

Art. 42

Nelle Zone D1 per l’artigianato e piccole industrie sono consentite le destinazioni d’uso di cui alle categorie q) ed r) del precedente art. 35.

Per gli insediamenti industriali previsti dal sesto comma dell’art. 25 delle presenti norme purchè ricadenti al di fuori del piano particolareggiato è consentito in caso di cessazione dell’attività aziendale o di riduzione della stessa che la cubatura attualmente esistente venga destinata in tutto o in parte a depositi e magazzini non di vendita, ad esercizi commerciali all’ingrosso, a grandi esercizi commerciali di vendita al dettaglio (supermarket) con superficie non inferiore a 1.000mq (200mq secondo quanto disposto dal Comitato Tecnico Consultivo della Regione Lazio in data 16/03/90).

Art. 43

Nelle Zone D2 per abitazioni ed artigianato le destinazioni d’uso saranno stabilite dallo strumento urbanistico attuativo cui il precedente art. 26 subordina ogni intervento nelle zone stesse. [3]

Aree di demanio private gravate da usi civici [4]

a) Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle seguenti norme: 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 del 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 del 16 giugno 1927 n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa legge 1766/27;

e) Le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione 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 dell'art. 32 della stessa 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 nella 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 autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n. 1766 del 16 giugno 1927. [4]

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 o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della Legge regionale n. 1 del 3 gennaio 1986.

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art. 8 della citata Legge regionale n. 1/1986, e successive modificazioni ed integrazioni.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poichè legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n. 1766 del 16 giugno 1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n. 1 del 3 gennaio 1986.

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. [4]

(s. m. ii. della D.C.C. n.6 del 7.01.1999, integrata con la D.C.C. n. 26 del 29.11.2000: "Integrazione degli artt. 22 e 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. – Disciplina Urbanistica per la costruzione delle serre (L.R. n.34 del 12.08.1996 s.m.i.) – Inserimento articolo terre gravate da usi civici e diritti collettivi", approvata con D.G.R.L. n.854 del 28.06.2001, pubblicata sul B.U.R.L. n.25 del 10.09.2001) **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 o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della Legge regionale n. 1 del 3 gennaio 1986.

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art. 8 della citata Legge regionale n. 1/1986, e successive modificazioni ed integrazioni.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poichè legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n. 1766 del 16 giugno 1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n. 1 del 3 gennaio 1986.

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. [4]