

COMUNE DI MARINO - VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

INDICE

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - AMBITO TERRITORIALE DEL P.R.G.	PAG. 1
ART. 2 - DOCUMENTAZIONE DEL P.R.G.	PAG. 1
ART. 3 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PIANO	PAG. 2
ART. 4 - DEROGA ALLE N.T.A. DEL PIANO	PAG. 3
ART. 5 - NORME PER IL RECUPERO URBANISTICO ED EDILIZIO DEI FABBRICATI ABUSIVI A CARATTERE DIFFUSO AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA L.R. 28/1980	PAG. 3
ART. 6 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PIANO	PAG. 4
ART. 7 - PRESCRIZIONI D'USO DEL PIANO	PAG. 5
ART. 8 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	PAG. 5
ART. 9 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI	PAG. 8
ART. 10 - CALCOLO DELLE CUBATURE	PAG. 9
ART. 11 - DESTINAZIONE D'USO	PAG. 10

PARTE II - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G

ART. 12 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)	PAG. 11
ART. 13 - ATTUAZIONE DEL PIANO	PAG. 12
ART. 14 - INTERVENTO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A)	PAG. 12
ART. 15 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P)	PAG. 13
ART. 16 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (P.L.C.)	PAG. 14

ART. 17 - PIANO DI RECUPERO	PAG. 16
ART. 18 - PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)	PAG. 17
ART. 19 - PIANI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)	PAG. 18
ART. 20 - NORME GENERALI PER I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)	PAG. 18
ART. 21 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	PAG. 19
ART. 22 - TIPI D'INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE	PAG. 20
ART. 23 - TRASCRIZIONE IN MAPPA	PAG. 22
ART. 24 - DECORO URBANO	PAG. 23
ART. 25 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE	PAG. 23
ART. 26 - ACCESSIBILITA' ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	PAG. 25

PARTE III - ZONIZZAZIONE

ART. 27 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE	PAG. 25
--	----------------

PARTE IV - ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

ART. 28 - DESTINAZIONI D'USO	PAG. 26
ART. 29 - ZONA A(CENTRO STORICO) (ART. 2 D.M. 2/4/68 N. 1444)	PAG. 27
ART. 30 - ZONE DI COMPLETAMENTO B	PAG. 28
ART. 31 - ZONE DI ESPANSIONE C	PAG. 33
ART. 32 - COSTRUZIONI ISOLATE PER LA RESIDENZA TEMPORANEA	PAG. 39

PARTE V - ZONE PRODUTTIVE

ART. 33 - ZONE D - INDUSTRIALI - ARTIGIANALI - COMMERCIALI	
---	--

E AD ASSE ASSIMILATE (art. 5 D.L. 1444/68)	PAG. 40
ART. 34 - ZONE AGRICOLE - NORME GENERALI	PAG. 47

PARTE VI - ZONE DI USO PUBBLICO

ART. 35 - VIABILITA' E PARCHEGGI	PAG. 58
ART. 36 - ZONE A VERDE PUBBLICO	PAG. 62

PARTE VII

ART. 37 - SERVIZI PRIVATI A USO PUBBLICO	PAG. 66
---	----------------

PARTE VIII - ZONE A VINCOLO SPECIALE

ART. 38 - GENERALITA'	PAG. 73
------------------------------	----------------

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1

AMBITO TERRITORIALE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

La variante generale al vigente Piano Regolatore di Marino che di seguito sarà chiamata P.R.G. regola le destinazioni d'uso dell'intero territorio comunale di Marino e disciplina ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia di tale territorio attraverso le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e le indicazioni contenute nelle tavole di P.R.G., redatto in base agli articoli 7 ed 8 della Legge N. 1150 del 17 agosto 1942 ed alle successive modificazioni ed integrazioni, in particolare delle leggi n. 765/67, 1187/68, 291/71, 10/77, 457/78 e 47/85 ed alle leggi e norme vigenti nella Regione Lazio.

Inoltre in considerazione della sismicità della zona, gli interventi edilizi dovranno rispettare le indicazioni della L. 64 del 2/2/74 e successive integrazioni.

ART. 2

DOCUMENTAZIONE DEL PIANO

Il P.R.G. del Comune di Marino si compone dei seguenti elaborati:

Tav. **A** - RELAZIONE - BILANCIO ECONOMICO - FINANZIARIO

Tav. **B** - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tav. **O** - QUADRO DI UNIONE 1 : 10.000

Tav. **1/A** - TAVOLA FONDAMENTALE DEL P.R.G. 1 : 5.000

Tav. **1/B** - TAVOLA FONDAMENTALE DEL P.R.G. 1 : 5.000

Tav. 1/C - TAVOLA FONDAMENTALE DEL P.R.G. 1 : 5.000

Tav. 1/D - TAVOLA FONDAMENTALE DEL P.R.G. 1 : 5.000

Tav. 2 - PRINCIPALI PREVISIONI SULLA VIABILITA' - 1 : 10.000

Tav. 3 - ZONE OMOGENEE A e B - SERVIZI ATTUATI PRINCIPALI FRONTI E ZONE COMMERCIALI - 1 : 10.000

Tav. 4 - VINCOLI PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE - 1 : 10.000

Tav. 5 - PROPRIETA' COMUNALI - 1 : 10.000

La documentazione sopra elencata sostituisce integralmente la documentazione del P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale in data 21/3/79 con delibera n° 1057.

ART. 3

VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PIANO

Il P.R.G. ha validità a tempo indeterminato; esso si basa su un dimensionamento riferito ad una previsione decennale ai sensi dell'art. 4 della Legge regionale 72/75.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G. hanno efficacia nei confronti delle Amministrazioni Pubbliche e dei privati.

Nelle applicazioni delle prescrizioni e dei vincoli del P.R.G. in casi di mancata corrispondenza tra norme tecniche di attuazione ed elaborati grafici prevalgono le norme scritte e tra i grafici quello in scala a denominatore minore.

Resta pertanto valida ogni più esatta perimetrazione o modifica eventualmente effettuata dall'Ente preposto alla tutela del vincolo stesso.

ART. 4

DEROGA DELLE N.T.A. DEL PIANO

Ai sensi dell'art. 3 della Legge 1357/55, dell'art. n. 16 della 765/67, le possibilità di deroga delle presenti norme, possono esser esercitate limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

L'autorizzazione è accordata dall'Amministrazione Comunale subordinatamente al nulla - osta della Giunta Regionale previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Nei casi relativi alle sole destinazioni d'uso di cui all'art. 3 del D.M. 1444 DEL 2.4.68, è consentita una sostituzione tra dette destinazioni su autorizzazione del Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, purchè siano comunque garantite le dotazioni inderogabili di cui al suddetto D.M. 1444/68.

ART. 5

NORME PER IL RECUPERO URBANISTICO ED EDILIZIO DEI FABBRICATI ABUSIVI A CARATTERE DIFFUSO AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA L.R. 28/1980

Per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per le costruzioni abusive è consentito derogare alle norme generali indicate all'art.5 del vigente P.R.G. e da quanto appresso specificato per le singole zone.

ZONE B

Sono derogabili oltre alle prescrizioni previste all'art. 5, i dati e gli indici indicati dalla tab. A, colonne A-B-G-H-L-M.

ZONE C

Sono derogabili oltre alle prescrizioni previste all'art.5, gli indici e le modalità d'attuazione con P.P.

Inoltre sono derogabili i dati e gli indici indicati dalla tab. A, colonne A-B-G-H-L-M.

ZONE D

Per tali zone destinate dal vigente P.R.G. per impianti di tipo produttivo sono derogabili:

- la superficie minima d'intervento (s.m.)
- il rapporto di copertura
- l'altezza massima
- le distanze dai confini

ZONE E

Sono derogabili oltre alle prescrizione previste all'art. 5 i seguenti parametri:

- gli indici di fabbricabilità
- i lotti minimi per le rispettive sottozone
- l'altezza massima
- le distanze dai confini

Ai fini di un recupero edilizio ed un risanamento igienico sanitario e per la messa in sicurezza delle strutture, la variante attribuisce incremento di cubatura così come descritto al successivo art. 34 per le tipologie insediative $E_{3/A}$ e $E_{3/B}$.

Gli interventi sui fabbricati abusivi potranno aver luogo se si dimostra la legittimità delle costruzioni ottenuta mediante condono definitivo.

Alle costruzioni non suscettibili di condono edilizio ai sensi delle disposizioni legislative in atto anche se conformi allo strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie vigenti.

ART. 6

EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PIANO

Gli edifici esistenti all'atto dell'adozione della variante generale al P.R.G., o per i quali sia già stata rilasciata la concessione edilizia e quest'ultima sia ancora valida anche se contrastano con le destinazioni di zona e con i parametri urbanistici del Piano, possono subire trasformazioni e modifiche anche con demolizione e ricostruzione senza aumento di cubatura e superficie assentite.

Qualora si tratti di edifici utilizzati ad uso produttivo e commerciale anteriormente all'adozione del Piano l'area di pertinenza dell'edificio anche se in contrasto con le nuove destinazioni di zona, può essere utilizzata con le norme specifiche delle zone produttive e commerciali corrispondenti all'attività svolta.

In caso di demolizione con ricostruzione di edifici ad uso commerciale, questo dovrà avvenire nel rispetto dell'art. 41 sexies della L. 1150/42 e della L.R. 33/99.

Gli immobili esistenti non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione stessa ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito.

Alle costruzioni abusive non suscettibili di condono edilizio ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, anche se conformi allo strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al capo I della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 7

PRESCRIZIONI D'USO DEL PIANO

Le prescrizioni d'uso del territorio comunale sono di due tipi:

- A) prescrizioni d'uso assoluto, aventi valore immediatamente esecutivo;
- B) prescrizioni d'uso programmatico, aventi valore di massima per previsioni future che necessitano di successive determinazioni attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.).

In attesa della formazione e della approvazione dei P.U.A., hanno valore di prescrizione d'uso assoluto le indicazioni delle presenti norme.

ART. 8

INDICI URBANISTICI E EDILIZI

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici:

- 1) **Superficie territoriale** (ST): Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (IT) o di utilizzazione territoriale (UT) si intende una 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;
- 2) **Superficie fondiaria** (SF) : Per superficie fondiaria sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria IF e UF, s'intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale ST deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2, quando richiesto;
- 3) **Superficie per opere di urbanizzazione primaria** (S1) : E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade interne all'area, delle superfici destinate a parcheggi di uso locale e a spazi di sosta e di distribuzione, nonché ad altri eventuali spazi riservati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area e delle superfici destinate agli spazi verdi;
- 4) **Superficie per opere di urbanizzazione secondaria** (S2): E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'art. 3 del D.I. 1444/68 e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria, aventi interesse generale;
- 5) **Superficie minima d'intervento** (Sm): E' rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi diretti, oppure determinata graficamente nelle tavole del P.R.G. come comparto di attuazione per gli interventi urbanistici attuativi;
- 6) **Indice di fabbricabilità territoriale** (IT) : Esprime il volume massimo in mc; costruibile per ogni mq di Superficie Territoriale ST (mc./mq);
- 7) **Indice di fabbricabilità fondiaria** (IF) : Esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq di Superficie Fondiaria SF (mc./mq);
- 8) **Indice di utilizzazione territoriale** (UT): Esprime in metri quadrati la massima superficie lorda (SL) costruibile per ogni ettaro di Superficie Territoriale ST (mq/ha);
- 9) **Indice di utilizzazione fondiaria** (UF): Esprime in metri quadrati la massima superficie costruibile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria SF (mq/mq);
- 10) **Superficie Lorda (SL)**: La somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro la terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq. ogni 10 mc di

costruzione), dei servizi tecnici dei fabbricati (centrale termica ed elettrica, di condizionamento, ecc...), dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati.

Negli edifici esistenti all'adozione del P.R.G. sono pure esclusi dal computo della superficie lorda, da calcolare per la ricostruzione, le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni provvisorie e le costruzioni in precario;

11) **Superficie utile abitabile (S.U.A.)** : Si intende la superficie di pavimento misurata a l netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Sono compresi nel calcolo della S.U.A. gli spazi per armadi a muro;

12) **Superficie coperta (SC)** : Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori la terra, compresi i porticati così come indicato al punto a dell'Art. 9, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e pensiline;

13) **Rapporto massimo di copertura (Q)**: rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate;

14) **Distanza tra fabbricati (DF)**: La distanza minima ammessa tra i perimetri delle superfici coperte dagli edifici;

15) **Distanza dai confini (DC)**: La minima distanza ammessa tra il perimetro della superficie coperta degli edifici e delle parti interrato e i confini del lotto;

16) **Distanza dal ciglio stradale (DS)**: E' la minima distanza ammessa tra il ciglio stradale e la proiezione a terra di ogni oggetto o sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a mt. 4,50;

17) **Altezza massima degli edifici (H)**: L'altezza massima degli edifici consiste nel valore massimo che può essere raggiunto dalla media delle altezze di ciascun fronte di un edificio calcolato sul piano della parete di facciata dal marciapiede perimetrale o dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta, all'estradosso del solaio di copertura.

Qualora l'edificio sia coperto a tetto con una pendenza inferiore o uguale al 35% invece dell'estradosso del solaio di copertura è preso come riferimento l'incrocio tra il piano della parete di facciata e l'intradosso del solaio inclinato di copertura.

ART. 9

APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico attuativo ai sensi delle presenti Norme.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti netti edificabili nei casi di intervento edilizio diretto fissati dalla norme di zona del P.R.G. salvo quanto previsto all'art. 30 quarto comma.

Nei casi di pianificazione urbanistica attuativa, la cubatura realizzabile è quella derivante dall'applicazione dell'indice territoriale specifico della singola sottozona, applicato all'intera superficie territoriale definita nella normativa specifica che prevede il ricorso al Piano Urbanistico Attuativo.

Gli indici fondiari dei territori soggetti al Piano Urbanistico Attuativo, vengono determinati e definiti dal P.U.A. nel rispetto della cubatura massima determinata con l'applicazione dell'indice territoriale.

Nei casi d'intervento diretto, salvo quanto previsto all'articolo 30, quarto comma, la superficie fondiaria è quella del lotto netto edificabile, con esclusione delle parti destinate o da destinarsi a strade di uso pubblico, o ad altre destinazioni d'uso indicate dal P.R.G.

Tutti i parametri urbanistici non in contrasto con il vigente P.R.G. sono operanti dalla data di adozione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Le modifiche alla proprietà e le altre modifiche di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del P.R.G., non influiscono sul vincolo di asservimento delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzo integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici del P.R.G., esclude, salvo i casi di ricostruzione e restauro, il successivo rilascio di altre concessioni di costruzione sulle superfici già asservite alla costruzione esistente.

In tal senso l'utilizzazione totale degli indici di cubatura comporta la trascrizione di vincolo "non aedificandi" nelle forme di Legge presso la conservatoria dei registri immobiliari, accettata dal proprietario, per se, per i successori e gli aventi causa.

Sia nel caso di attuazione attraverso intervento edilizio diretto che attraverso intervento urbanistico attuativo, i volumi e le superfici utili esistenti all'interno dei lotti o dei comparti, a meno che non vengano demoliti, vengono detratti dal computo effettuato sulla superficie fondiaria e territoriale.

ART. 10

CALCOLO DELLE CUBATURE

Nel caso delle cubature relative agli indici IF ed IT, i metri cubi si computano a vuoto per pieno come sommatoria dei prodotti delle superfici lorde di tutti i piani per la relativa altezza lorda di piano misurata da pavimento a pavimento e comunque per una altezza lorda non inferiore a 3,00 mt.

Per l'ultimo piano a sottotetto abitabile dell'edificio, l'altezza lorda si misura dal pavimento alla quota media dell'intradosso di copertura.

Non sono computabili ai fini del calcolo del volume i sottotetti la cui altezza massima interna, misurata dal pavimento all'estradosso del colmo di copertura, sia inferiore a mt. 2,50.

Nei locali sottotetto ricavati al di sopra dell'ultimo piano abitabile, potranno essere ricavati, oltre i volumi tecnici anche i locali soffitta.

L'aerazione e l'illuminazione di tali locali sottotetto potranno essere realizzate con asole ricavate nel tetto con destinazione non residenziale, con chiusure trasparenti ricavate nella falda del tetto o con abbaini, purchè la superficie lorda del taglio dell'asola per l'aerazione praticata sulla falda non sia superiore al 15% della superficie lorda dell'ultimo piano abitabile.

Nel caso di copertura dell'edificio in piano, non rientrano nel calcolo della cubatura i locali per cabina idrica, stenditoio e lavatoio a condizione che la superficie lorda non superi il 20% della superficie lorda dell'ultimo piano abitabile e che l'altezza sia eguale od inferiore a mt. 2.50 misurata dal piano di calpestio del terrazzo di copertura dell'edificio fino all'estradosso della copertura dei suindicati locali.

Nel computo della superficie lorda devono essere inclusi tutti i locali realizzati fuori terra nonchè quelli seminterrati od interrati destinati ad uffici od attività produttive con la sola esclusione dei volumi tecnici.

Non rientra nel calcolo della cubatura lo zoccolo dell'edificio inteso come superficie coperta (s.c.) per una altezza di mt. 1.00 misurata tra il calpestio del piano terra e la superficie del terreno circostante, quando nei locali sottostanti lo zoccolo sono realizzati locali seminterrati a servizio della residenza (garage, autorimesse, cantine e magazzini).

Sono altresì esclusi dal conteggio delle cubature ai fini del rispetto delle norme urbanistiche:

a)- i porticati negli edifici residenziali, produttivi e per servizi privati anche se con un'altezza superiore ad un piano purchè abbiano una superficie inferiore a 1/4 della superficie coperta dell'edificio e restino aperti su almeno due lati;

b)- i balconi e le logge rientranti aventi una profondità inferiore a mt. 2,50, mentre vengono computati quelli aventi una profondità superiore per la parte eccedente la profondità di mt. 2,50;

c)- i volumi tecnici intesi come volume per contenere esclusivamente l'extracorsa degli ascensori, il vano scala per la sola parte emergente della linea di gronda, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione ed i locali per la caldaia e deposito del combustibile relativi all'impianto di riscaldamento o di condizionamento;

d)- le scale aperte su due o tre lati (scale di sicurezza) purchè l'edificio sia servito da una o più scale chiuse/finestate - incluse nel calcolo delle cubature - e che ognuna di queste scale serva non più di 350 Mq di superficie utile abitabile per piano.

ART. 11

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonchè di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento attuativo e nei progetti di intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti Norme.

Qualunque variazione della destinazione d'uso è subordinata a nuova concessione, sempre nel rispetto delle seguenti norme.

PARTE II - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 12

PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Le finalità del P.R.G. sono realizzate nel tempo attraverso un Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 72/75 oppure ai sensi della legge regionale n. 35/78 e dell'art. 13 della legge n. 10/77.

Il P.P.A. è il principale mezzo di gestione del Piano Regolatore Generale ed è destinato a promuovere ed a coordinare i maggiori interventi pubblici e privati ed a condizionare tutti gli altri, in coerenza con la programmazione ed il Bilancio del Comune.

Il P.P.A. prevede:

- a) l'indicazione delle aree per le quali elaborare e porre in esecuzione piani di intervento urbanistico attuativo d'iniziativa comunale;
- b) l'indicazione delle aree per le quali la proprietà è obbligata ad elaborare, e porre in esecuzione piani di intervento urbanistico attuativo di iniziativa privata;
- c) l'indicazione delle aree per le quali la proprietà è obbligata ad elaborare, e porre in esecuzione piani di intervento urbanistico attuativo di iniziativa privata;
- c) l'indicazione delle aree da espropriare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici, anche in relazione ai paragrafi a) e b) e la determinazione delle spese occorrenti;
- d) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici da realizzarle, anche con la valorizzazione dei beni paesaggistici ed ambientali e del patrimonio naturale, e la determinazione delle spese occorrenti;
- e) l'indicazione degli oneri di urbanizzazione che gli operatori privati sosterranno per l'attuazione del Programma, anche in relazione ai singoli interventi e alla quota che ne vece graverà sugli operatori pubblici;
- f) l'indicazione dei tempi e termini entro i quali i proprietari singolarmente e riuniti in consorzi devono presentare la istanza di concessione agli effetti dell'art. 13 comma 6 della legge 28.1.77 n. 10;
- g) l'indicazione delle aree per le quali elaborare e porre in attuazione i piani di cui alla Legge n. 167 del 18.4.62, 865/71 e 457/78.

ART. 13

ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano Regolatore si attua attraverso:

- 1) l'intervento urbanistico preventivo con i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
- 2) l'intervento edilizio diretto.

ART. 14

INTERVENTO URBANISTICO ATTUATIVO

Si applica obbligatoriamente in determinate zone del territorio comunale indicate nella planimetria di piano scala 1:5000 e nel P.P.A. e prevede una progettazione urbanistica di dettaglio delle previsioni del P.R.G.

Tali zone sono individuate nella planimetria di piano (TAV. 1) con un apposito segno grafico. La zonizzazione interna a tali zone se indicata dalla variante generale al P.R.G., ha valore prescrittivo esclusivamente in termini dimensionali, ma non come specifica localizzazione che andrà definita in sede di progettazione del Piano Urbanistico Attuativo.

Le quantità di aree di uso pubblico e gli indici territoriali indicate nelle Tabella allegata A rispettivamente per le singole sottozone C hanno valore prescrittivo.

PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

L'intervento urbanistico avviene attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) che possono essere:

1) P.U.A. di iniziativa pubblica quali:

- a) Piani particolareggiati (P.P.) di esecuzione di cui all'art. 13 della Legge 17.8.42 n° 1150;
- b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18.04.62 n. 167;

c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della Legge 22.10.71 n. 865;

d) Piani di Recupero (P.d.R.) nelle zone di recupero edilizio ed urbanistico di cui al Titolo IV della legge 457 del 1978.

2) I P.U.A. di iniziativa privata sono:

e) Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.) di cui all'art. 8 della Legge 6.7.67 n. 765, ovvero art. 28 della Legge 17.8.42 n. 1150;

f) Piani di Recupero (P.d.R.) nelle zone di recupero per i casi previsti dall'art. 30 della Legge 457 del 5.8.78 ed ai sensi del Titolo IV di detta Legge;

g) Piani Integrati di intervento ai sensi della Legge 179/92 e art. 11 L 493/93 e Legge Regionale 22/97.

ART. 15

PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P)

Il Piano Particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica viene formato, adottato ed approvato ai sensi degli articoli 13, 14, 15, 16, 17 della Legge 17.8.42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Piano Particolareggiato, tra l'altro, deve prevedere:

- 1) la delimitazione del perimetro della zona interessata;
- 2) l'individuazione delle aree da sottoporre a speciali cure ai fini della difesa del suolo e della tutela dell'ambiente;
- 3) l'individuazione degli immobili già espropriati o da richiedere in cessione gratuita tramite convenzione ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/42, al fine di:

- a) realizzare le attrezzature e gli impianti pubblici di interesse generale con particolare riguardo alle sedi viarie, piazze, parcheggi, servizi stradali e verde di arredo stradale;
- b) attuare direttamente opere e servizi pubblici di interesse strettamente locale;
- c) favorire l'attuazione del piano particolareggiato attraverso convenzioni.

4) la previsione delle destinazioni d'uso delle singole aree edificabili con la distribuzione e con l'indicazione planovolumetrica degli edifici;

5) l'individuazione delle unità d'intervento da attuare mediante piani convenzionati (comparti edificatori ex art. 23 L. 1150/42) e quelle da attuare mediante concessione edilizia singola con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e della quota di urbanizzazione secondaria ad esse relative.

ART. 16

PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (P.L.C.)

La lottizzazione dei terreni a scopo edilizio per i casi previsti ai successivi articoli delle presenti Norme è proposta dai proprietari delle aree purchè rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del loro valore, può essere autorizzata dall'Amministrazione subordinatamente alla stipula di una convenzione che preveda tra l'altro l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti obblighi nei confronti del Comune:

1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti dal P.R.G., delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie; qualora le aree per le opere di urbanizzazione S1 siano al di fuori della proprietà di lottizzazione, questa dovrà versare al Comune le somme necessarie a procedere all'esproprio delle aree previste dal P.R.G. come relative alla specifica lottizzazione.

L'eventuale cessione gratuita di aree, funzionali all'attuazione del P.R.G., esterne al P.L.C. in alternativa parziale o totale delle opere di urbanizzazione;

2) l'assunzione di tutti gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione nonchè alla quota parte di quelli necessari alla realizzazione degli allacciamenti alle urbanizzazioni primarie esterne alle zone di intervento;

3) assunzione degli oneri relativi ad una quota parte delle opere di urbanizzazione secondarie che non devono mai essere inferiori all' ammontare del relativo onere concessorio calcolato sulla base delle tabelle parametriche comunali.

Tale convenzione dovrà inoltre prevedere

- 4) i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento;
- 5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- 6) il rimborso delle spese di progettazione nel caso che il piano di lottizzazione sia stato compilato d'ufficio.

Alla convenzione devono essere allegati:

- una planimetria catastale indicante le aree da cedersi e le opere di urbanizzazione da eseguirsi;

- i progetti esecutivi così come definiti dalla Legge 109/94 e successive modificazioni e integrazioni delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di quelle di urbanizzazione secondaria a carico della proprietà;

- nel caso in cui l'unità di intervento comprenda diverse proprietà, queste devono costituire un Consorzio e stipulare la convenzione in forma di soggetto giuridico unico.

La convenzione da trasciversi a cura e spese del proprietario o del Consorzio, deve essere approvata nei modi e forme di legge.

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zone indicate nelle tavole del P.R.G. nonchè gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

Il piano di lottizzazione deve contenere:

- 1) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione primaria (viabilità locale non indicata nelle tavole di P.R.G., impianti tecnologici di acquedotto, fognature, elettrodotto, distribuzione di gas, ecc., gli spazi di verde pubblico);
- 2) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione secondaria;
- 3) la suddivisione in lotti delle aree edificabili con la distribuzione e con l'individuazione planovolumetrica degli edifici;
- 4) la destinazione d'uso di tutti gli edifici.

Il progetto di piano di lottizzazione deve contenere in particolare i seguenti elaborati tecnici:

- 1) piano quotato del terreno in scala 1:500 con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
- 2) estratto delle tavole geologica e del piano regolatore e dei vincoli esistenti sul territorio;
- 3) schemi planimetrici quotati in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 4) la sagoma d'impianto degli edifici con l'indicazione delle quote d'imposta e di quella di copertura;
- 5) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso con le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 6) norme di attuazione, contenenti anche prescrizioni di massima sui materiali esterni da impiegare, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc...;
- 7) relazione illustrativa del progetto, contenente anche un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato dai seguenti atti:

- estratto e certificato catastali dei terreni inclusi nel piano;
- planimetria su base catastale, riportanti i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni di uso del suolo previsto dal presente Piano;
- proposta di convenzione, stesa in base alle prescrizioni sopra indicate.

ART. 17

IL PIANO DI RECUPERO

I Piani di Recupero previsti dall'art. 28 della Legge 457 del 5 agosto 1978 disciplinano il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nella zona di recupero del patrimonio edilizio esistente definite negli allegati grafici di P.R.G.

Nell'ambito di tale zona individuata negli elaborati di P.R.G. verranno individuate dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 28 della Legge 457/78, le aree per le quali il rilascio delle concessioni è subordinato alla redazione dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

La proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata può essere presentata dai proprietari degli immobili per i quali è prevista la possibilità di tale piano, purchè essi rappresentino in base all'imponibile catastale almeno 3/4 del valore degli immobili interessati ai sensi dell'art. 30 della citata Legge 457/78.

L'attuazione dei Piani di Recupero può avvenire:

- da parte dei proprietari singoli o riuniti in consorzio.
- da parte dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78 qualora questa intenda:
 - eseguire direttamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici anche avvalendosi dell'IACP nonchè, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;
 - adeguare le urbanizzazioni;
 - sostituirsi ai privati in caso di inerzia dei medesimi.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti all'art. 31 della 457/78.

In assenza di Piani di Recupero si può operare per singoli edifici in modo unitario con l'applicazione del successivo Art. 21.

ART. 18

IL PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

(P.E.E. P.)

Il PEEP viene redatto ai sensi della Legge 167/62 della Legge 865/71 e della Legge n. 10/77. Esso va dimensionato ai sensi dell'art. 2 della Legge 10/77 in misura compresa tra il 40 ed il 70% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel decennio.

Può essere attuato per stralci regolati da uno specifico programma di attuazione.

Gli interventi edilizi devono rispondere alle prescrizioni delle Legge 457/78.

ART. 19

PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

Il PIP è un particolare Piano Particolareggiato finalizzato all'esproprio delle aree produttive da redigersi ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71 previa autorizzazione Regionale su proposta del Consiglio Comunale.

ART. 20

NORME GENERALI PER I PIANI URBANISTICI

ATTUATIVI P.U.A.

Qualora il P.R.G. prevede nella zona sottoposta ad intervento urbanistico preventivo che le opere di urbanizzazione vadano definite all'atto della redazione di tale piano urbanistico, va tenuto presente che

ai sensi dell'art. 4 della Legge 29.9.64 n. 847 modificata dall'Art. 44 della Legge 22.10.1971 n. 865 sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade residenziali;
- gli spazi di sosta e di parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato di vicinato;

sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido;
- le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;

- le chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere.

ART. 21

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

L'intervento edilizio diretto consiste nella edificazione delle singole opere edilizie e di urbanizzazione e si realizza mediante:

- a) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e degli Enti Pubblici nei modi e nelle forme previsti dalle leggi in materia;
- b) la esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte dei privati dietro rilascio di apposita concessione o autorizzazione edilizia comunale, sia che le opere facciano parte di piani urbanistici preventivi, sia che esse possano essere eseguite, in base alle presenti norme, anche in assenza di tali piani.

Quando particolari ragioni di ristrutturazione urbanistica lo impongano, il rilascio della concessione edilizia potrà essere subordinato alla presentazione di uno studio planovolumetrico interessante la zona ove è ubicata l'area edificanda.

Sono soggetti a concessione edilizia:

- cambi di destinazione d'uso con o senza opere edilizie;
- cambi di destinazione d'uso all'interno della medesima od altra categoria;

Per i cambi di destinazione d'uso a commerciale per superfici lorde superiori a mq. 70 (settanta) dovranno in ogni caso garantire le aree a parcheggio previste dalla legge Tognoli.

- interventi per opere di urbanizzazione;
- interventi di nuova costruzione;
- interventi di demolizione e ricostruzione sullo stesso lotto;
- interventi di ristrutturazione semprechè non rientrino tra quelli previsti dall'art. 26 Legge 47/85;

- ogni altro intervento comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale, ad eccezione degli interventi soggetti ad autorizzazione;
- opere di pubblico interesse con esclusione delle opere da eseguirsi da Amministrazioni Statali ai sensi della legislazione vigente.

Le opere pubbliche comunali di nuova realizzazione e i lavori di manutenzione sulle medesime sono invece autorizzati senza concessione edilizia ma a seguito della delibera di approvazione del progetto.

Sono soggetti ad **autorizzazione edilizia** i seguenti interventi:

- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro;
- interventi di risanamento conservativo;
- interventi di demolizione se non connessi alla ricostruzione;
- scavi;
- interventi autonomi relativi ad aree scoperte;
- interventi per manufatti provvisori non fissati nel suolo;
- opere ed interventi relativi allo smaltimento dei liquami e dei fanghi da effettuarsi nelle zone individuate dalla Regione ai sensi della legge 05.03,1982 n. 62.

Sono soggette a semplice **comunicazione** (D.I.A.) all'Autorità Comunale le opere edilizie così come previsto dalla L. 662/96 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi di manutenzione ordinaria; le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

I contenuti del presente articolo prevalgono su eventuali normative contrastanti contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 22

TIPI D'INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

(secondo la Legge 457/78)

1) Intervento di manutenzione ordinaria

L'intervento di manutenzione ordinaria si intende limitato alle sole operazioni di:

- tinteggiatura, pulitura esterna, e rifacimento intonaci;
- riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, e pavimentazioni esterne;
- riparazioni infissi e pavimenti interni;
- riparazioni o ammodernamento di impianti tecnici che non comporti la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

2) Intervento di manutenzione straordinaria comprende, le seguenti operazioni:

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture), senza che ciò comporti variazioni delle quote di intradosso delle strutture stesse;
- demolizione o costruzione di tramezzi divisorii non portanti (muri in foglio);
- la destinazione di uno o più locali, compresi nell'edificio, ai servizi igienici o a impianti tecnologici mancanti;
- rifacimento parziale o totale degli elementi architettonici esterni ed interni quali intonaci, inferriate, davanzali, cornici, zoccolature, infissi, pavimenti, ecc... con materiali della stessa natura e forma.

Negli interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa comunque alterazione di volumi o superfici delle singole unità immobiliari né modifiche della loro destinazione d'uso.

3) L'intervento di ristrutturazione comprende, le seguenti operazioni:

- sostituzione parziale o totale, mediante demolizione e ricostruzione, delle strutture verticali portanti esterne ed interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con eventuali variazioni della quota dei solai.

4) Demolizione e ricostruzione. In caso di demolizioni, di edifici in zone di P.R.G., la ricostruzione può avvenire rispettando il volume e la superficie dell'edificio preesistente purchè autorizzato e condonato ma adeguandone le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi.

5) L'intervento di restauro conservativo comporta le operazioni di:

- rifacimento o ripresa intonaci;
- consolidamento e risanamento dell'umidità di strutture murarie;
- riparazione di elementi architettonici quali davanzali, cornici e zoccolature;
- realizzazione di servizi igienici e di impianti tecnici e idrici;
- la demolizione o la costruzione di tramezzi interni non portanti;
- la sostituzione di strutture orizzontali (solai, coperture, architravi) fatiscenti o instabili senza modifica delle quote originarie di solai, delle linee di gronda o di colmo, delle pendenze dei tetti;
- l'apertura di vetrate di modeste dimensioni che non emergano dalla copertura esistente. La misura della proiezione orizzontale di tali aperture non deve superare complessivamente 1/10 della superficie dei sottotetti abitabili e ciascuna apertura non deve superare, in proiezione orizzontale, la superficie di mq. 1,40;
- la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;
- la sistemazione di parchi e giardini di pertinenza dell'edificio.

Per gli interventi di ristrutturazione, demolizione, demolizione e ricostruzione è richiesta la concessione edilizia, il cui rilascio è condizionato alla presentazione di una domanda contenente la descrizione delle opere da eseguire e corredata da fotografie dell'edificio.

ART. 23

TRASCRIZIONE IN MAPPA

Al fine di consentire il controllo delle aree edificate, da parte dell'Ufficio Tecnico, ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ad edificare, deve essere corredeato da una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto

marcato i confini dell'area asservita ed a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio, la larghezza delle strade adiacenti, l'altezza degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive.

ART. 24

DECORO URBANO

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza, vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

L'Amministrazione ha facoltà di imporre l'esecuzione delle opere di cui al comma precedente necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazione, di giardini ed aree verdi, ecc...).

ART. 25

TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Negli insediamenti urbani con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti allegati alle domande per ottenere la concessione edilizia gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati ed indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali ed osservando allo scopo la distanza minima di ml. 5,00 da tutti gli scavi (fondazione, canalizzazione, ecc...) dalla base del tronco (colletto).

L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito solo se previsto dal progetto approvato.

Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre in numero variabile da una (alta non meno di tre metri) a tre secondo le specie poste a dimora su area prossima all'interno del lotto nel modo e con le caratteristiche di seguito specificate.

In tutti i progetti necessari per ottenere la concessione edilizia sarà infatti incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna che prevedono nuova cubatura di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino, o a coltivazione e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc...) precisando la denominazione di alberi ed arbusti, scelti tra le specie autoctone.

Sulle aree per insediamenti a prevalenza residenziali, e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate e poi decedute) nuovi alberi di alto e medio fusto.

Nelle aree a carattere produttivo e commerciale la piantumazione di alberi ad alto fusto sarà prevista nella misura indicata.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi albrati, o comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto ai fabbricati ed alla vista relativa.

Inoltre sulla tavola fondamentale del P.R.G. sono riportate le principali indicazioni per il ripristino, l'integrazione o la nuova messa a dimora di alberature lungo la viabilità pubblica e privata.

L'Amministrazione Comunale dovrà predisporre, nella fase attuativa del P.R.G. un apposito programma per la piantumazione.

Per i privati i cui lotti di terreno abbiano un fronte su strada pubblica dovranno provvedere a mettere a dimora le essenze arboree suindicate sul limite del lotto di loro proprietà.

Il taglio dei boschi è rigorosamente vietato, se non per comprovate ragioni di carattere ecologico: in questo caso oltre alla concessione dovranno essere ottenute le altre autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.

In relazione allo sviluppo ed alla difesa del patrimonio arboreo, l'Amministrazione potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, per la eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

ART. 26

ACCESSIBILITA' ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

La progettazione e la realizzazione di opere e programmi edificatori in attuazione del P.R.G. dovranno essere conformi alle normative vigenti per l'accessibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche.

In particolare dovrà farsi riferimento al D.M. 236/89, alla L. 104/92 e al D.P.R. 503/96.

PARTE III ZONIZZAZIONE

ART. 27

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi, il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee come indicato dalla tavola di P.R.G. scala 1:5000 mediante differenti campiture secondo la seguente classificazione:

1) - ZONE RESIDENZIALI

- zone totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazioni residenziali
- zone destinate a nuovi insediamenti residenziali.

2) - ZONE PRODUTTIVE

- zone artigianali - espositive - commerciali
- zone agricole

3) - ZONE DI USO PUBBLICO

- zone destinate alla viabilità e parcheggi
- zone verdi

- zone per servizi pubblici e per attrezzature tecnologiche

4) - ZONE D'INTERESSE PRIVATO DI USO PUBBLICO

- servizi privati, commerciali

- attrezzature per lo spettacolo e tempo libero

- attrezzature sportive - culturali

- attrezzature alberghiere - ricettiva - ristorazione - residence

- assistenziali

- sanitarie

5) ZONE A VINCOLO SPECIALE

a - vincolo di rispetto della viabilità e delle attrezzature ferroviarie e metropolitane;

b - vincolo delle preesistenze storiche e archeologiche;

c - vincolo aeroportuale

d - vincolo cimiteriale;

e - vincoli L. 431/85 - Legge Galasso così come rettificata, modificata e/o sostituita dal D. Lgs. 490/99.

f - zone di rispetto idrogeologico;

g - vincolo di rispetto degli elettrodotti e acquedotti;

h - vincolo di rispetto impianti di depurazione;

i - aree per interventi di emergenza della Protezione Civile;

PARTE IV - ZONE PREVALENTEMENTE

RESIDENZIALI

ART. 28

DESTINAZIONI D'USO

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa strettamente collegate.

Da queste zone sono pertanto esclusi: ipermercati, discoteche, depositi all'ingrosso, industrie, mattatoi, ricoveri per animali, laboratori artigianali con lavorazioni moleste ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

I laboratori artigianali possono essere ammessi purchè non superino i mq. 150 di superficie utile (S.U.A.), siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le lavorazioni che producono rumore (fino al limite di 60 d.b.) e rappresentino una superficie utile (S.U.A.) complessiva non superiore al 20% della S.U.A. dell' intervento per il quale si richiede il rilascio della concessione, salvo diversa specificazione prevista dalla normativa della sottozona. Come previsto nei successivi articoli, le zone residenziali si dividono in zone di completamento e di espansione.

Le zone residenziali si suddividono nelle seguenti zone omogenee:

ZONA A. Aree ed edifici di carattere storico ed ambientale (art. 2 D.M. 1444/68 e 431/85)

ZONA B. Zone del territorio urbanizzate e pressochè edificate a prevalente destinazione residenziale.

ZONE C - Aree destinate a nuovi insediamenti di tipo residenziale e misto.

Per quanto riguarda le sottozone C1 - C2 e Cm localizzate dal vigente P.R.G. la loro attuazione è pressochè completa sia nell'aspetto edilizio che delle opere di urbanizzazione.

Pertanto la variante assimila le suindicate sottozone alle zone di tipo B riconfermandone gli indici e i parametri della precedente normativa.

ZONA CT - Per insediamenti a carattere turistico e per residenza temporanea.

ART. 29

Zona A (Centro Storico) (art. 2 D.M. 02.04.68 n. 1444)

Tutti gli edifici esistenti all'interno della zona A, indicata dalla planimetria di zonizzazione scala 1:5000, sono sottoposti o sono da sottoporre alla legge 1089 del 1° giugno 1939 sulla tutela dei beni di interesse storico ed artistico, ed in quanto tali è consentito, l' intervento diretto, solo

per il restauro e il consolidamento senza alcuna modifica delle strutture e decorazioni sia interne che esterne, mentre se l'intervento è attuato attraverso i piani di recupero, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione.

Tutte le zone "A" sono da considerarsi "zone di recupero" ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

I Piani di Recupero della zona A redatti ai sensi dell'art. 31 lettere a) b) c) della legge 457/78 devono in particolare prescrivere: il riuso della pietra locale, in alternativa i rivestimenti ad intonaco, le colorazioni consentite per tali intonaci, l'esclusione degli infissi metallici, degli avvolgibili, delle strutture in ferro a vista, l'obbligo della copertura a tetto coperto a tegole in cotto.

Inoltre nella planimetria fondamentale di piano sono individuati quegli edifici isolati che hanno un interesse storico; su tali manufatti sono ammessi i soli interventi di restauro e in ogni caso è vietata la demolizione; le pertinenze di questi edifici e comunque le aree ricadenti nell'apposito perimetro indicato nella planimetria di piano sono soggette a tutela dello stato di fatto.

ART. 30

ZONE DI COMPLETAMENTO B

Sono definite zone territoriali di tipo B per il completamento edilizio le aree urbanizzate totalmente o parzialmente corrispondenti ad insediamenti privi dei caratteri della zona A (D.C. 1444/68 ART. 2).

La variante generale al P.R.G. conferma i caratteri edilizi ormai consolidati con l'attuazione del vigente P.R.G.

In aggiunta la variante generale localizza una sottozona B6 con densità abitativa di 80 ab/ha e indice fondiario di 0,96 mc/mq limitrofa ad aree urbanisticamente definite e sufficientemente strutturate.

Nelle zone B la cessione gratuita di aree per parcheggi, per nuova viabilità e per gli ampliamenti di quelle esistenti consente di applicare su tali aree l'indice fondiario delle rispettive sottozone e di trasferire tali cubature sul lotto residuo edificabile.

Nella sottozona B sono consentiti negli edifici residenziali le seguenti destinazioni d'uso:

- uffici pubblici e privati;
- ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar;
- pensioni ed alberghi;
- ambulatori e farmacie;
- negozi o altre attrezzature commerciali con superficie fino a 250 m²;
- botteghe e laboratori artigianali di servizio alla residenza e compatibile con essa purchè non superino i 150 mq di superficie utile;

Prescrizioni per l'edificazione:

a) è consentito il piano interrato in modo da non ingombrare una fascia di ml. 3,50 di larghezza minima lungo i confini del lotto con la eccezione della rampa di accesso all'interrato che può essere realizzata lungo i soli confini interni;

b) non è consentito lo splateamento oltre quello limitato alla sola rampa di accesso all'interrato;

c) il distacco su strada, ove non sia reso di uso pubblico, e tra lotti, deve essere delimitato da una recinzione con altezza massima di m. 2.30 costituita da un basamento opaco non più alto di m. 1,10 sormontato da pannelli semitrasparenti.

La recinzione di ogni isolato deve essere di unico tipo concordato tra i vari fabbricati limitrofi ed approvata dall'Amministrazione Comunale;

d) Nelle aree di uso pubblico (piazze, slarghi, zone pedonali, ecc...) comprese nella zona B è consentita l'installazione di chioschi prefabbricati di superficie massima di mq 30 a condizione che non rechino ostacolo, pregiudizio o pericolo alla libera circolazione pedonale.

e) Per alcune sottozone B così come contrassegnate con apposito segno grafico sulla tavola di P.R.G. la loro attuazione avverrà con P.U.A. da convenzionare.

Nella redazione del P.U.A. il reperimento delle aree per standards sarà limitato alle aree per parcheggi e verde attrezzato nella misura rispettivamente di 2,5 mq/ab e 6,5 mq/ab.

La zona B si suddivide in sottozona B1 = B2, così come indicato nella delibera di approvazione del vigente P.R.G., B3 - B4 - b5 - B6 - con i parametri e indici di seguito riportati.

SOTTOZONA B1 = B2 (densità abitativa 200 ab/ha)

Tale sottozona interessa aree pressochè sature.

L'attuazione avverrà con P.U.A. con I.T. 5,00 mc/mq ed altezza massima 17,50 mt. In assenza di P.U.A. l'edificazione avverrà con intervento diretto con i seguenti limiti e prescrizioni:

- a) - l'indice di fabbricabilità riferito alla superficie del lotto non deve superare 3.00 m³/m² (I.F.);
- b) - l'altezza massima non deve superare 14,50 ml. Su detta misura non possono essere consentiti più di quattro piani fuori terra o tre piani abitabili se il piano terreno viene adibito a destinazioni d'uso non abitative consentite;
- c) - gli spazi liberi devono essere sistemati a giardini salvo viali di accesso ed eventuali rampe di accesso al piano seminterrato;
- d) - sono vietate costruzioni accessorie;
- e) - non sono ammesse utilizzazioni residenziali del sottotetto e delle mansarde;
- f) - le costruzioni esistenti che superino i limiti ammessi dal presente articolo potranno essere restaurate o trasformate mantenendo l'attuale cubatura purchè la domanda della relativa concessione contenga adeguata documentazione sulla consistenza attuale, e comunque, preceda la demolizione del manufatto esistente;
- g) - Nel caso di nuove costruzioni vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq. ogni 100 mc residenziali;
- h) - la distanza minima dei confini non deve essere inferiore a ml. 5,00.

SOTTOZONA B3(densità abitativa 150 ab/ha)

Questa sottozona riguarda aree edificate o edificate parzialmente ma in modo inferiore rispetto alla sottozona B1/B2.

Gli interventi edificatori avverranno con P.U.A. con I.F. 3.06 mc/mq ed altezza massima 10,50 mt.

In assenza di P.U.A. sarà consentito l'intervento diretto con i seguenti indici e prescrizioni:

a) l'indice di fabbricabilità riferito alla superficie del lotto non deve essere superiore a 3,00 mc/mq (S.F.).

b) l'altezza massima non deve superare i ml 10,50. Su detta misura non possono essere consentiti più di tre piani fuori terra o due piani abitabili se il piano terreno viene adibito a destinazione d'uso non abitative consentite.

Per gli altri parametri valgono le prescrizioni indicate ai punti c - d - e - f - g - h per la sottozona B1/B2.

SOTTOZONA B4 EX cm (densità abitativa 150 ab/ha)

La sottozona si presenta pressochè satura.

L'edificazione avviene per intervento diretto con i seguenti indici e prescrizioni:

a) per volumetrie residenziali I.F. 3,84 mc/mq

b) per volumetrie non residenziali I.F. 1,03 mc/mq

Per gli altri parametri valgono le prescrizioni indicate ai punti c - d - e - f - g - h per la sottozona B1/B2.

SOTTOZONA B5 (densità abitativa 100 ab/ha)

Questa sottozona riguarda aree edificate o edificate parzialmente ma in modo inferiore rispetto alla sottozona B3.

Nella sottozona B5 sono consentite nuove costruzioni con intervento diretto e trasformazioni interne od esterne degli edifici esistenti con i seguenti limiti e prescrizioni:

a) l'indice di fabbricabilità riferito alla superficie del lotto (S.F.) non deve essere superiore a 1,69 mc/mq (I.F.);

b) l'altezza massima non deve superare i ml 7,50. Su detta misura non possono essere consentiti più di due piani fuori terra o un piano abitabile se il piano terreno viene adibito per destinazione d'uso non abitative consentite.

Per gli altri parametri valgono le prescrizioni indicate ai punti c - d - e - f - g - h per la sottozona B1/B2.

SOTTOZONA B6 (densità abitativa 80 ab/ha)

La sottozona interessa aree solo parzialmente urbanizzate ed una scarsa edificazione limitrofa ad aree consolidate ed urbanizzate.

L'attuazione è prevista con intervento diretto con obbligo di cessione delle aree per le urbanizzazioni primarie con le seguenti prescrizioni:

a) - indice di fabbricabilità riferito alla superficie del lotto non deve superare 0,96 mc/mq ;

b) - altezza massima non deve superare i ml 7,50 misurati all'imposta del tetto a sistemazione esterna conclusa;

c) - copertura totale del fabbricato a tetto con tegole;

d) - sono vietate costruzioni accessorie;

e) - non sono ammesse utilizzazioni residenziali nel sottotetto e delle mansarde;

f) - distacco dalla viabilità principale ml 8,00;

g) - lungo i confini a fronte della viabilità principale, onde costituire filari di alberi, ma all'interno della proprietà privata è fatto obbligo di piantare alberi con altezza minima di ml 2,50/3,00 ed interesse di ml 8,00;

h) - gli spazi liberi devono essere sistemati a giardino salvo i viali di accesso ed eventuali rampe al piano seminterrato;

i) - la distanza dai confini che non siano quelli indicati al punto g non deve essere inferiore a ml. 5,00;

l) - le costruzioni esistenti che superino i limiti ammessi dal presente articolo potranno essere restaurate o trasformate mantenendo l'attuale cubatura purchè la domanda della relativa

concessione contenga adeguata documentazione sulla consistenza attuale, e comunque, preceda la demolizione del manufatto esistente;

m) - nel caso di nuove costruzioni vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq. ogni 100 mc residenziali.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA ZONA DI CAVA DEI SELCI

In considerazione dei rischi derivanti dalla emissione dal sottosuolo di sostanze gassose nocive, l'edificazione nella zona compresa tra Via Quarto Sant'Antonio, Via Appia Vecchia ed il confine Comunale, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

-è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati posti al di sotto del piano di campagna

-il piano terra degli edifici potrà essere destinato a porticato, locale per il vano scala, cantine e magazzini con ventilazione

-altezza della zona porticata mt 2,50 netta

Pertanto il punto b) della sottozona B6 viene così modificato:

b) altezza massima non deve superare i mt 9,50 misurati all'imposta del tetto a sistemazione esterna conclusa.

ART. 31

ZONE DI ESPANSIONE C - ZONE INEDIFICATE O PARZIALMENTE EDIFICATE

ART. 2 D.I. 1444/68

- Sono definite zone territoriali omogenee C le parti del territorio comunale destinate a nuovi interventi edificatori su aree parzialmente urbanizzate e inedificate all'interno delle aree già consolidate o limitrofe ad esse, o su aree non urbanizzate.

- Il P.R.G. indica con specifico segno grafico i comprensori di tipo C che dovranno essere attuati attraverso i P.U.A. (piani di lottizzazione convenzionata) estesi all'intero comprensorio.

- Per attuare le previsioni dei P.U.A. i proprietari delle aree o il consorzio dei proprietari ricadenti all'interno della zona C sono obbligati ad utilizzare le procedure previste dall'art. 28

della L. 1150/42 e dell'art. 21 della L.R. n. 35/78, nonchè quanto previsto all'art. 15 della presente normativa.

- Ai fini dell'attuazione delle singole sottozone C l'Amministrazione Comunale individua, tra gli oneri a carico dei proprietari delle aree, opere funzionali all'attuazione del P.R.G., e/o la cessione a titolo gratuito di aree non comprese nel perimetro della sottozona stessa.

- Comunque il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla preventiva realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti.

- In sede di redazione dei P.U.A. il dimensionamento dei servizi pubblici indicati nelle tabelle A allegate alle N.T.A. ha valore prescrittivo. Mentre ha valore indicativo la localizzazione se indicata, che andrà definita all'interno del comprensorio in sede di formazione del P.U.A.

- In sede di redazione dei P.U.A. la viabilità interna al comprensorio e l'organizzazione degli spazi pubblici dovrà ricercare collegamenti ed integrazioni funzionali con il tessuto edilizio limitrofo.

- Per i comprensori di tipo C, di dimensioni superiori a 20.000 mq il P.U.A., redatto per l'intero comprensorio, potrà prevedere che nella fase edificatoria, questa possa avvenire per successivi sub - comprensori organicamente e funzionalmente collegati tra loro a condizione che siano cedute all'Amministrazione Comunale tutte le aree indicate nelle Tabelle A allegate nonchè le opere previste nella convenzione che dovranno essere funzionalmente collegate alle urbanizzazioni esterne al comprensorio stesso.

- nei comprensori di tipo C i P.U.A. dovranno localizzare le aree di uso pubblico nelle aree più

- La zona omogenea di tipo C si suddivide nelle sottozone:

C1 - C2 - C3 - C4 - C5 - C6 - C7 - C8.

- Le destinazioni d'uso delle zone C, salvo quanto più dettagliatamente indicato per le singole sottozone, sono le seguenti:

- residenza

- commerciali con una superficie inferiore a 200 mq.

- uffici - studi professionali

- autorimesse private

- botteghe artigianali compatibili con la residenza

- pensioni
- attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero.

Nelle aree di uso pubblico (piazze, slarghi, zone pedonali, ecc...) comprese nella zona C è consentita l'installazione di chioschi prefabbricati di superficie massima di mq 30 a condizione che non rechino ostacolo, pregiudizio o pericolo alla libera circolazione pedonale.

Inoltre la variante generale al P.R.G. recepisca le indicazioni di tipo normativo e di localizzazione del P.E.E.P. già adottato in variante al vigente P.R.G. attribuendo ai due piani di zona le sigle C1 e C2.

SOTTOZONA C 1

L'area è localizzata in località Paolina nelle vicinanze del Centro Storico.

DATI METRICI:

- Densità comprensoriale 120 AB/Ha
- Indice fondiario medio 2.00 mc/mq
- Aree ed attrezzature di uso pubblico 20 mq/AB.

SOTTOZONA C 2

L'area è localizzata in località Costa Caselle.

DATI METRICI:

- Densità comprensoriale 100 AB/Ha
- Indice fondiario medio 1,48 mc/mq
- Aree ed attrezzature di uso pubblico 20 mq/AB.

SOTTOZONA C 3

Tale sottozona interessa aree libere prospicienti via Campo Fattore.

L'intervento edificatorio a preminente destinazione residenziale, unitamente alle altre destinazioni d'uso ed attrezzature previste lungo l'asse viario, serviranno a riconnettere le aree insediative poste a valle con il resto del territorio pedemontano.

L'attuazione della sottozona C avverrà con gli indici e parametri indicati nella tabella A1 della sottozona C3 con le seguenti prescrizioni:

- destinazione d'uso nella misura del 90% di tipo residenziale, il restante 10% a destinazione non residenziale (art. 32 11 comma);
- altezza massima 7,50 mt;
- coperture a tetto con tegole;
- sup. per parcheggi privati 10 mq ogni 100 mc di cubatura per la residenza posti ai piani interrati dei fabbricati;
- sono vietati box fuori terra;
- le sistemazioni esterne saranno attrezzature a verde con piantumazione di alberature a medio fusto (h. 2,50 - 3,00) in numero di un albero ogni 300 m³ con la formazione di filari lungo via Campo Fattore posizionati sulla proprietà privata.
- distacco di 10 mt da via Campo Fattore;
- i distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi stradali, le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati saranno stabiliti in fase di P.U.A.;
- Dovrà essere ridotta al minimo la impermeabilità del suolo.

SOTTOZONA C4

Tale sottozona interessa le aree di bordo del tessuto edilizio di Santa Maria delle Mole che si presenta poco strutturato ed urbanisticamente non definito.

Il nuovo intervento edificatorio avrà la funzione di concludere urbanisticamente l'intero settore sud-ovest dell'aggregato cittadino con una edificazione di tipo misto e servizi.

La struttura viaria primaria è costituita da un'asse già tracciato dal P.R.G., che andrà meglio definito in fase di P.U.A., con funzione di riconnessione del sistema insediativo e di drenaggio del traffico locale.

L'attuazione avverrà con P.U.A. utilizzando gli indici e i parametri indicati nella TAB. A2 della sottozona C4 con le seguenti prescrizioni:

- destinazioni d'uso di tipo misto 70% per residenza 30% non residenziale (art.37)
- copertura degli edifici a tetto con tegole;
- altezza massima 10,50;
- superficie per parcheggi privati pari a 10 mq. per ogni 100 mc posti ai piani interrati dei fabbricati;
- sono vietati box fuori terra;
- le sistemazioni esterne saranno attrezzate a verde con alberi a medio fusto (h. 2,50 - 3,00) in numero di un albero ogni 300 mc con la formazione di filari lungo la viabilità primaria e secondaria posizionati sulla proprietà privata;
- distacco dai confini 6,00 mt. e dalla viabilità primaria 10,00 mt.;
- i distacchi tra gli edifici, le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati saranno stabiliti dal P.U.A.;
- dovrà essere ridotta al minimo la impermeabilità del suolo.

SOTTOZONA C5

La sottozona interessa aree comprese tra gli ambiti cittadini già consolidati di Marino centro e le aree poste a confine di Grottaferrata.

Rappresenta, unitamente alla vicina sottozona C6, la nuova espansione per i prossimi anni di Marino.

L'infrastruttura viaria principale già tracciata sulla tavola di P.R.G., collegherà le aree residenziali poste a valle del centro storico con la via Romana alleggerendo così l'attraversamento del nucleo storico.

L'attuazione avverrà con P.U.A. utilizzando gli indici e i parametri indicati nella Tab. A3 della sottozona C5 con le seguenti prescrizioni:

- Destinazione d'uso nella misura del 90% per la residenza, il restante 10% a destinazione non residenziale;
- coperture a tetto con tegole;

- altezza massima 7,50 mt.;
- superficie per parcheggi privati pari a 10 mq. per ogni 100 mc posti ai piani interrati dei fabbricati;
- sono vietati box fuori terra;
- le sistemazioni esterne saranno attrezzate a verde con alberi a medio fusto (h. 2,50 - 3,00) in numero di un albero ogni 300 mc con la formazione di filari lungo la nuova strada di P.R.G.;
- distacco dai confini 8,00 mt. e dalla viabilità principale di P.R.G. 10,00 mt.;
- i distacchi degli edifici, le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati saranno stabiliti dal P.U.A.;
- dovrà essere ridotta al minimo la impermeabilità del suolo.

SOTTOZONA C6

La sottozona interessa aree confinanti con Grottaferrata destinate a nuovi interventi edificatori a bassa densità.

La struttura viaria principale già tracciata dal P.R.G. sarà approfondita in fase attuativa.

L'attuazione avverrà con P.U.A. utilizzando gli indici e i parametri indicati nella TAB. A4 della sottozona C6 con le seguenti prescrizioni:

- destinazioni d'uso residenziali;
- copertura a tetto con tegole;
- altezza massima 7,50 mt.;
- superficie per parcheggi privati pari a 10 mq. per ogni 100 mc posti ai piani interrati dei fabbricati;
- sono vietati box fuori terra;
- le sistemazioni esterne saranno attrezzate a verde con alberi a medio fusto (h. 2,50 - 3,00) in numero di un albero ogni 200 mc con la formazione di filari lungo la viabilità principale di P.R.G.;
- distacco dai confini 6,00 mt. e dalla viabilità principale di P.R.G. 8,00 mt.;
- i distacchi degli edifici, le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati saranno stabiliti dal P.U.A.;

- dovrà essere ridotta al minimo la impermeabilità del suolo.

SOTTOZONA C7

La sottozona interessa un'area di proprietà comunale in località Costa Caselle.

L'attuazione avverrà con P.U.A. di iniziativa Comunale con gli stessi indici, parametri e prescrizioni della sottozona C6 e della TAB. A4.

SOTTOZONA C8

La sottozona interessa un'area posta a confine con il Comune di Ciampino compresa tra la via dei Laghi, Via Romana Vecchia e Via Romana.

La sottozona sarà attuata con P.U.A con gli stessi indici e parametri della sottozona C6 e della TAB. A4 con le seguenti limitazioni:

- la volumetria complessiva sarà così destinata: 70% per la residenza, 30% per attività non residenziali.

ART. 32

COSTRUZIONI ISOLATE PER RESIDENZA TEMPORANEA

Queste zone a bassa densità abitativa rappresentate sulla tavola fondamentale della variante con la sigla CT, comprendono complessi edilizi per abitazioni per residenza temporanea o per uso turistico localizzate nelle vicinanze o a completamento di insediamenti simili già consolidati.

E' consentita la realizzazione di case unifamiliari, bifamiliari isolate con le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità territoriale 0,25 mc/mq;
- lotto minimo 2.000 mq.;
- altezza massima 7,50 mt.;
- copertura a tetto con tegole;
- distanza dai confini mt. 8,00.

Per aree superiori a 20000 mq gli interventi edificatori sono assoggettati a P.U.A. da convenzionare. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, così come indicato all'art. 19, sono a carico dei proprietari delle aree assoggettate a P.U.A.

Al fine di incentivare l'accorpamento degli edifici per un minor uso del suolo la variante prevede nel caso di costruzioni in aderenza fino a quattro unità immobiliari, un premio di cubatura pari al 10% per ogni unità.

PARTE V - ZONE PRODUTTIVE

ART. 33

ZONE D - INDUSTRIALI - ARTIGIANALI - COMMERCIALI E AD ASSE ASSIMILATE. (art. 5 D.I. 1444/68)

Tale zona è destinata per la piccola industria, l'artigianato e assimilati, commercializzazione di beni nonché alla realizzazione di servizio ad essi connessi.

Le costruzioni dovranno essere dotate di adeguati piazzali esterni per sosta di autoveicoli, di adeguati spazi interni per le operazioni di carico e scarico, nonché per il parcheggio degli automezzi anche del personale addetto e visitatori occasionali.

Nella zona D non sono consentiti scarichi senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite dall'autorità sanitaria in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico sanitari vigenti.

La Variante Generale in considerazione della necessità di riqualificazione e rifunzionalizzazione degli insediamenti interviene in modo specifico nelle sottozone attribuendo limiti e prescrizioni in rapporto ai caratteri degli insediamenti.

Questa impostazione normativa vale sia per le aree previste dal vigente P.R.G. pressochè complete sia per nuove realtà insediative ormai consolidate sul territorio.

Nelle sottozone D1 e D2 per gli interventi previsti ai punti 3 - 4 - 5 dovrà essere predisposto un progetto planimetrico per la sistemazione esterna dell'area con la indicazione della

sistemazione a verde delle aree di confine, salvo i varchi di accesso che prevede la messa a dimora di un albero a medio fusto (altezza 2.50 - 3.00 ml) ogni 300 mc di volume fuori terra.

SOTTOZONA D1

L'area è limitrofa a via del Divino Amore e alla ferrovia Roma Velletri. Attualmente è destinata alla trasformazione dei prodotti della viticoltura.

Nella sottozona D1 sono consentiti interventi riconducibili ai punti 1 - 2 - 3 - 4 - 5 dell'art. 22 delle presenti norme.

E' consentito un incremento della superficie utile pari al 20% di quella presente alla data di adozione della variante.

Nei casi di demolizione con ricostruzione il nuovo edificio dovrà rispettare i distacchi di mt. 20,00 di via del Divino Amore nonchè il rispetto ferroviario.

Altezza massima mt. 7.50 fatti salvi i manufatti di tipo tecnologico.

La nuova sistemazione dovrà essere attuata con un progetto unitario con le seguenti prescrizioni.

A) Rispetto degli standards definiti all'art.5 del D.M. 1444/68

B) Parcheggi privati in numero di 10 mq ogni 100 mc di volume fuori terra

C) Sistemazione a verde con la piantumazione di un albero a medio fusto (h. 2,00 - 3,00 mt.) ogni 300 mc di volume.

E' consentita la realizzazione per ragioni aziendali o di custodia di una abitazione con una superficie utile non superiore a mq. 110 da realizzare in aderenza al fabbricato principale.

SOTTOZONA D2

Sono destinate dal vigente P.R.G. ad attività artigianali, depositi e magazzini non nocivi.

Presentano un'edificazione pressochè conclusa salvo piccole superfici che la variante considera di limitato completamento da attuarsi con intervento diretto con i seguenti parametri:

A) Superficie minima d'intervento mq. 2.500

B) Rapporto di copertura 2/5 di A

C) Altezza massima 6,00 mt.

D) Distanza dai confini 6,00 mt.

E' consentita la realizzazione di un'abitazione in aderenza al corpo principale con una superficie utile massima di mq. 110 per esigenze di custodia o per necessità del titolare dell'attività produttiva.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante son consentiti gli interventi indicati ai punti 1 - 2 - 3 - 4 - 5 dell'art. 21.

E' consentito inoltre per un adeguamento funzionale e tecnologico un incremento di cubatura pari al 15% di quella esistente alla data di adozione della variante.

Nei casi di demolizione e ricostruzione si dovranno prevedere aree per parcheggi privati nella misura di 10 mq per ogni 100 mc di costruzione fuori terra.

SOTTOZONA D3

La sottozona interessa edifici di tipo commerciale sorte all'interno del perimetro del parco dell'Appia Antica.

In attesa delle norme di attuazione del piano di assetto del parco sugli edifici esistenti sono consentiti interventi indicati ai punti 1 e 2 dell'art. 21.

SOTTOZONA D4

La sottozona si colloca in un ambito territoriale di particolare valore ambientale compresa tra il bivio della via dei Laghi con la via vecchia romana fino all'incrocio tra via Spinabella, via dei Laghi e via Cave di Peperino.

Sono presenti insediamenti con attività artigianali ed espositive in parte preesistenti alla data di adozione del vigente P.R.G. La variante generale al fine di un recupero ambientale dell'intera zona definisce due tipologie d'intervento contraddistinte con le sigle D4/A e D4/B.

SOTTOZONA D4/A

Le aree presentano attività produttive consolidate con edifici e attrezzature in parte contrastanti con i caratteri dei luoghi.

Pertanto gli interventi sui fabbricati esistenti alla data di adozione della variante sono quelli previsti ai punti 1 - 2 dell'art. 22.

Sono altresì possibili gli interventi indicati ai punti 3 e 4 intesi come interventi di rinnovo edilizio ed adeguamento alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche con i seguenti parametri e prescrizioni:

- incremento del 20% della cubatura esistente alla data di adozione della variante;
- altezza massima 7,50 all'imposta del tetto;
- copertura a tetto con tegole;
- distanza dalla via dei Laghi 10,00 mt. e dai confini mt. 6,00;
- superficie per parcheggi privati di mq 10 ogni 100 mc;
- fascia di rispetto con divieto di realizzare qualsiasi tipo di manufatto per una profondità del bordo del fosso di 20 mt.
- sistemazione delle aree libere a verde con piantumazione lungo i confini di alberi a medio fusto (h. 2,50 - 3,00 mt) ogni 300 mc di costruzione.

In caso di demolizione con ricostruzione è possibile la realizzazione di una abitazione con una sup. massima utile di mq. 110 da realizzarsi in aderenza al corpo principale.

SOTTOZONA D4/B

La sottozona, unitamente agli interventi di rinnovo edilizio suindicati, rappresentano il completamento edificatorio dell'intero ambito territoriale.

Le destinazioni d'uso sono:

- piccole attività artigianali;
- attrezzature espositive e commerciali;
- attrezzature per la ristorazione ed il tempo libero.

Con i seguenti parametri e indici:

- A) lotto minimo d'intervento 5.000 mq;
- B) rapporto di copertura 2/5 di A;

- C) altezza massima 6,50 mt all'imposta del tetto;
- D) copertura a tetto con tegole;
- E) parcheggi in numero di 10 mq per ogni 100 mc di volume;
- F) distacchi dalla viabilità principale mt. 10, dai confini 6,00 mt;
- G) le fasce di terreno corrispondenti ai distacchi tra edifici e dalla viabilità principale dovranno essere sistemate a verde e piantumate con essenze arboree di medio fusto (h. 2,50 - 3,00) in numero di un albero ogni 200 mc di volume e posti in modo di formare filari e schermature arboree;
- H) sono vietati, nelle aree esterne, depositi di materiali edili, auto e accatastamenti di materiali vari.
- I) fascia di rispetto con divieto di realizzare qualsiasi tipo di manufatto per una profondità dal bordo del fosso di 20 mt.
- L) E' consentita la realizzazione di una abitazione per il conduttore dell'attività produttiva con superficie massima di 110 mq.

SOTTOZONA D5

L'area si colloca in località Capo D'acqua classificata dal vigente P.R.G. sottozona D2 da attuarsi con P.U.A. a tuttoggi non approvato.

L'area si presenta con una viabilità pressochè completa e sufficientemente urbanizzata con insediamenti a carattere misto per residenza e attività artigianali quasi tutta edificata.

Pertanto la Variante Generale riclassifica con la sigla D5 l'area già D2 di Capo D'acqua considerandola di completamento con gli stessi indici e parametri già definiti dal vigente

- a) Sm= superficie minima d'intervento 2.500 mq
- b) RC= rapporto di copertura 2/5 della S.M.
- c) H= altezza massima 6.00 mt.
- d) Distanza minima dai confini 6,00 mt.

La variante inoltre, in considerazione del carattere di edilizia mista assunto dalla zona, considera possibile la realizzazione di una abitazione per il servizio di custodia da realizzarsi in aderenza al fabbricato principale con i seguenti limiti e prescrizioni:

- superficie massima dell'alloggio mq 110
- altezza massima 6,00 mt
- distanza dai confini 6,00 mt.

SOTTOZONA D6

L'area è localizzata lungo via del Divino Amore e la via Nettunense.

L'area fu oggetto di variante al vigente P.R.G. da sottozona E1 a sottozona D4 per attività industriali, artigianali e terziarie con le seguenti destinazioni d'uso:

- A) amministrative
- B) commerciali
- C) trasportuali
- D) artigianali
- E) industriali

L'intervento è subordinato all'approvazione di un P.U.A. a carattere unitario in conformità dell'art. 5 del D.M. 1444/68 con le seguenti indicazioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria 2.00 mc/mq
- le attrezzature di tipo A e B non potranno superare 1/3 della volumetria totale
- altezza massima consentita ml 13,00
- foresteria e attrezzature di supporto non potranno superare il 3% della volumetria totale
- potranno essere realizzati eventuali alloggi di supporto strettamente connessi con le attività con superficie non superiore ai 120 mq di S.U.
- superficie minima mq. 2.500
- superficie coperta pari a 2/5 della superficie massima
- distanza dai confini ml. 10,00

La variante generale riconferma la variante al P.R.G. vigente apportando alcune modificazioni così descritte:

- indice di fabbricabilità fondiaria 1,75 mc/mq
- altezza massima consentita ml 9.50

Inoltre la variante generale ritiene possibile la realizzazione di interventi a carattere residenziale pari al 15% della volumetria compresa nel rapporto di 1/3 sopra indicato.

La quota di volumetria residenziale sarà localizzato nelle aree più prossime alla ferrovia in contiguità con le zone residenziali già consolidate.

Tra le aree residenziali e le altre attività indicate ai punti A - B - C - D - E dovrà essere lasciata una fascia di rispetto da sistemare a verde con la piantumazione di alberature ad alto fusto in ragione di un albero ogni 200 mc di volumetria residenziale.

PRESCRIZIONI PER LA RESIDENZA:

- altezza massima 7,50;
- copertura a tetto con tegole;
- distanza dai confini 8 mt.;
- sistemazioni delle aree verdi con alberature ad alto fusto in numero di un albero ogni 200 mc;
- Il P.U.A. e la relativa convenzione dovrà prevedere la cessione di aree ad uso pubblico pari al 35% della sottozona D6.

Per il calcolo della volumetria del comparto va stralciata la superficie occupata dalla ferrovia.

SOTTOZONA D7

La sottozona si localizza lungo assi viari a carattere intercomunale (nettunese - sassone).

Le destinazioni d'uso previste sono di tipo misto per attività di piccolo artigianato, espositive, commerciali, uffici, servizi bancari, ristorazione.

La sottozona si attua con P.U.A. a carattere unitario con le seguenti prescrizioni:

- indice territoriale 1,00 mc/mc
- altezza massima mt. 6,50
- distanza dalla viabilità principale 15 mt salva diversa indicazione del codice stradale dai confini 8mt.
- i distacchi dalla viabilità principale dovranno essere sistemati a verde con piantumazione di alberi ad alto fusto in numero di uno ogni 300 mc posti all'interno della proprietà privata.
- gli accessi carrabili non potranno superare il numero di tre rispetto alla viabilità principale.

Nell'ambito della superficie lorda edificabile è consentita la realizzazione di alloggi di servizio e custodia nella misura del 3%.

- Il P.U.A. e la relativa convenzione dovrà prevedere la cessione di aree di uso pubblico pari al 35% della sottozona D7.

ART. 34

ZONE AGRICOLE - NORME GENERALI

L'edificazione in tali zone avviene per l'intervento diretto salvo quanto più specificato nelle singole sottozone e nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri sottoindicati, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive che discendono dalle applicazioni di leggi specifiche per l'edificazione in zone agricole.

DESTINAZIONI D'USO

Nelle zone agricole sono consentite le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati esistenti di cui alle seguenti lettere:

- a) case di civile abitazione, abitazioni per i diretti coltivatori della terra, per operatori e imprenditori agricoli;
- b) fabbricati di servizio dell'azienda quali rustici, stalle, fienili, rimessa di mezzi agricoli, depositi, porcili e in genere edifici per allevamenti strettamente integrati all'attività agricola dell'azienda;
- c) stalle, porcilaie e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio nonché abitazioni per il personale necessarie per la sorveglianza e manutenzione degli impianti;
- d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla lavorazione dei prodotti della zona circostante, nonché abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza agricola specifica;
- e) impianti sportivi e ricreativi di limitata estensione compatibili con l'ambiente su aree di grandi dimensioni come di seguito specificato;
- f) attrezzature per l'agriturismo ed il tempo libero su aree di grandi dimensioni.

Dalle zone agricole sono escluse le industrie insalubri di prima e seconda classe contemplate dal D.M. 12.2.1971, ad eccezione degli allevamenti animali, e delle industrie adibite alla prima

trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici di cui alla lettera d) del comma precedente.

Per il rilascio della concessione gratuita relativa alle costruzioni di cui ai paragrafi a), b), c), d), del presente articolo i richiedenti dovranno essere comunque in possesso dei requisiti di imprenditore a titolo principale in conformità a quanto previsto dalla Legge 28.1.1977 n. 10.

Tutte le possibilità edificatorie previste per le zone agricole dalle presenti norme, si intendono utilizzabili una sola volta.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata comunque computata ai fini della utilizzazione dei parametri di insediamento urbanistico-edilizio di zona, restano inedificabili anche nel caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo è espressamente indicato, ove previsto, nei documenti a corredo della domanda di concessione ed è trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari.

Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento richiesta possono concorrere, anche le superfici del fondo eventualmente interessate dai vincoli di rispetto.

I volumi destinati ad abitazioni potranno essere realizzati in edifici in aderenza con quelli destinati ad attrezzature necessarie alla conduzione del fondo agricolo.

Sia per gli ampliamenti che per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a stalla, allevamento animale, a lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o la installazione di impianti depuranti in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.

Nelle zone agricole è consentita, per gli edifici non individuati come aventi valore monumentale di pregio architettonico o di valore ambientale, la trasformazione delle residenze in fabbricati di servizio.

Allo scopo di salvaguardare il paesaggio agricolo nei suoi caratteri più emergenti per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni o ad ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta su parere della Commissione edilizia la messa a dimora di adeguate cortine alberate sal fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante.

La determinazione del lotto minimo deve essere riferita ad aree non frazionate e quindi senza coacervo. Non si considerano frazionate aree la cui continuità è interrotta unicamente da corsi d'acqua o da una strada vicinale.

E' consentita la demolizione degli edifici esistenti e la ricostruzione mantenendo i volumi, le superfici utili (S.U.) e le destinazioni d'uso legittimamente realizzate e quelle sanate con il Condono Edilizio. In caso di demolizione e ricostruzione dovranno essere rispettati i distacchi (DC e DS) indicati per le singole sottozone.

PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

1) Fabbricato non residenziale in zona "E"

- a) altezza libera interna del volume fuori terra minima ml. 3,50;
- b) davanzali delle finestre di altezza non inferiore a ml. 1,80 rispetto al calpestio interno;
- c) esclusione di scale di comunicazione interna tra il piano terra ed il piano interrato;
- d) esclusione di collegamento edilizio con eventuale ulteriore fabbricato residenziale;
- e) copertura a tetto con tegole;
- f) rivestimento esterno con coloriture tradizionali della campagna romana;
- g) esclusione di volumi tecnici sulla copertura se non compresi nel volume e nelle altezze consentiti;
- h) la superficie dei porticati non deve superare il 25% della superficie coperta del piano cui si riferiscono;
- i) non consentito lo splateo del terreno oltre quello limitato alla sola rampa di accesso dell'interrato;
- l) aggetti e sporgenza non superiori a ml. 1,20 rispetto ala parete sottostante;
- m) l'ingombro del piano interrato non deve eccedere di ml. 1,50 il perimetro della superficie coperta (SC);
- n) l'eventuale servizio igienico dovrà avere accesso diretto dall'esterno previo disimpegno;
- o) recinzione di aree di pertinenza consentite con muro di altezza di ml. 1,00 e soprastante rete o ringhiere esclusivamente sui fronti stradali.

Le recinzioni dei lati interni della proprietà potranno essere eseguite solo con paletti e rete metallica o similari. Tutte le recinzioni dovranno essere eseguite con materiali confacenti alle zone agricole per mitigare l'impatto ambientale;

p) dovrà essere mantenuto permanentemente l'uso agricolo dell'area mediante atto d'obbligo.

2) Fabbricato residenziale in zona "E"

a) esclusione di collegamento edilizio con eventuale ulteriore fabbricato residenziale;

b) copertura a tetto con tegole;

c) la superficie dei porticati non deve superare il 25% della superficie coperta del piano cui si riferiscono;

d) non consentito lo splateo del terreno oltre quello limitato alla sola rampa di accesso dell'interrato;

e) copertura a tetto con tegole;

f) rivestimento esterno con intonaco con coloriture tradizionali della campagna romana;

g) aggetti e sporgenza non superiori a ml. 1,20 rispetto alla parete sottostante;

h) l'ingombro del piano interrato non deve eccedere di ml. 1,50 il perimetro della superficie coperta (SC);

i) recinzione di aree di pertinenza consentite con muro di altezza di ml. 1,00 e soprastante rete o ringhiere esclusivamente sui fronti stradali.

Le recinzioni dei lati interni della proprietà potranno essere eseguite solo con paletti e rete metallica o similari. Tutte le recinzioni dovranno essere eseguite con materiali confacenti alle zone agricole per mitigare l'impatto ambientale.

Le zone agricole si suddividono nelle seguenti sottozone E1 -E2.

TUTELA DELLA VEGETAZIONE

Nelle parti boscate, ancorchè percorse dal fuoco, è comunque vietata la costruzione di ogni tipo di edificio. E' consentita l'edificazione nelle radure libere da alberi, con l'osservanza delle condizioni di cui alle successive norme particolari di zone e a condizione che anche la costruzione delle opere accessorie, degli accessi, strade, ecc.. garantisca la salvaguardia e la valorizzazione del verde e non implichi l'abbattimento degli alberi esistenti.

Nelle zone vincolate per scopi idrogeologici o forestali, prima di iniziare qualsiasi costruzione, deve essere presentata regolare dichiarazione dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste a norma dell'art. 20 del R.D. 16.5.1926, n. 1126.

E' vietato l'abbattimento e ogni grave indebolimento della capacità vegetale di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale.

SALVAGUARDIA DEL SOTTOSUOLO

Le attività di scavi e rinterri ed ogni altra azione che modifichi in modo rilevante l'aspetto del suolo sono soggette ad autorizzazione che viene rilasciata nella forma prevista per le autorizzazioni ad edificare.

SOTTOZONA E1

La sottozona E1 comprende parte del territorio comunale di tipo agricolo poste a monte della via Appia Nuova.

In detta zona è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e la possibilità di nuove costruzioni con i seguenti parametri, indici e prescrizioni.

Lotto minimo - 20.000 mq

I.F. = 0,04 per costruzioni annesse all'attività agricola

0,03 per abitazioni

H. = 7,50 calcolata alla linea di gronda

D.C. = 10 mt.

D.S. = 10 mt. o superiore se previsto dal cod. della strada.

La copertura a falda con coppi alla romana, intonaci di colori prevalenti della campagna romana.

Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi di materiale edile.

Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo.

Dovrà essere eventualmente redatta una variante al P.R.G., che individui una zona per tale

Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo.

Nella sottozona E1 è consentita la realizzazione di impianti e attrezzature previste ai punti e) ed f) dell'Art. 33 su aree di grandi dimensioni.

Questo tipo di impianti e attrezzature si attuano attraverso P.U.A. unitario di iniziativa privata da convenzionare nel rispetto dei seguenti parametri e indici:

Lotto minimo d'intervento - 50.000 mq.

- UF. per i fabbricati principali a servizio degli utenti 0,03 (mq./mq.)

- I.F. per fabbricati di servizio 0,02 (mq./mq.)

- H = 7 mt. escluso particolari volumi tecnici

- D.C. = 10 mt.

- D.S. = 20 mt. o superiore se previsto dal cod. della strada.

Agli interventi di cui ai punti e) e f) dell'Art. 33 non sono cumulabili gli indici per le costruzioni annesse alla attività agricola e per le abitazioni.

SOTTOZONA E2

La sottozona E2 comprende la parte del territorio comunale posta a valle della via Appia Nuova.

In detta zona è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e possibilità di nuove costruzioni con i seguenti parametri, indici e prescrizioni:

Lotto minimo - 35.000 mq.

I.F.= 0,03 per costruzioni annesse all'attività agricola

0,02 per abitazione

H.= 6,50 m. calcolata alla linea di gronda

D.C.= 10 mt.

D.S.= 15 mt. o superiore se previsto dal cod. della strada.

La copertura a falda con coppi alla romana, intonaci di colori prevalenti della campagna romana. Inoltre è normalmente esclusa l'apertura di nuove strade e l'allargamento di quelle

esistenti se non giustificate da ragioni tecniche. Nella zona agricola non sono consentiti impianti di demolizione e di esposizione di auto nè depositi di materiali edili.

Nella zona agricola non può essere autorizzata l'apertura e coltivazione delle cave nonchè per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo.

Dovrà essere eventualmente redatta una variante al P.R.G., che individui una zona per tale

Nella zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo.

Nella sottozona E2 è consentita la realizzazione di impianti ed attrezzature previste ai punti e) ed f) dell'art. 33.

Questi impianti si attuano attraverso P.U.A. unitario di iniziativa privata da convenzionare nel rispetto dei seguenti parametri ed indici:

Lotto minimo d'intervento - 50.000 mq

U.F. per i fabbricati principali a servizio degli utenti 0,03 (mq/mq)

I.F. per fabbricati di servizio 0,02 (mq/mq)

H= 7 mt. escluso particolari volumi tecnici

D.C.= 10 mt.

D.S.= 20 mt.

Agli interventi di cui ai punti e) e f) dell'art. 33 non sono cumulabili agli indici per le costruzioni annesse alla attività agricola e per le abitazioni.

LA QUARTA MARINESE

In considerazione del progressivo abbandono o sottoutilizzo del territorio per le attività di tipo agricolo causato dall'impossibilità a risiedere sul fondo per l'eccessivo frazionamento della proprietà in rapporto ai limiti edificatori imposti dal vigente P.R.G., si ritiene possibile derogare al lotto minimo per le sottozone E1 - E2 per le proprietà le cui dimensioni coincidono con la "quarta marinese" e che risultino accatastate prima della data di adozione della variante generale al P.R.G.

LIMITI E PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE SULLA QUARTA:

- cubatura massima consentita 500 mc;
- altezza massima 7,50 mt all'imposta del tetto;
- copertura dell'intero fabbricato a tetto con tegole;
- sono vietate opere di splanteamento e volumi interrati o seminterrati;
- distanza dai confini mt. 8,00;
- l'impermeabilità del suolo dovrà essere ridotta al massimo.

Al progetto di concessione dovrà essere allegata una planimetria con indicate le destinazioni d'uso dell'area: per attività agricola, sistemazione a verde, area per l'edificazione, eventuali fabbricati esistenti e loro utilizzo.

Eventuali edifici esistenti con destinazione residenziale dovranno essere detratti dalla volumetria massima consentita.

E' altresì ammesso un corpo accessori non abitabile di pertinenza del fabbricato principale da destinare a ricovero di attrezzature per la conduzione del fondo con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- superficie massima 50 mq;
- altezza massima 3,00 mt all'imposta del tetto;
- copertura a tetto con tegole;
- finestre poste a ml 2,30 dal piano di calpestio interno.

Nel caso che due o più "quarte" contigue intendano procedere all'edificazione con i limiti suindicati è previsto, al fine di ridurre al minimo l'uso del suolo, un incremento di cubatura a carattere residenziale del 15% per ogni quarta. a condizioni che l'edificazione avvenga in totale aderenza e con la presentazione di un progetto unitario esteso su tutte le proprietà interessate.

Le sistemazioni esterne delle aree libere dalle attività agricole dovranno essere sistemate a verde con la piantumazione di alberi a medio ed alto fusto in numero di un albero ogni 100 m³ di nuova edificazione.

Per l'accesso ai fondi dovranno utilizzarsi percorsi stradali già esistenti, evitando quindi l'apertura di nuove strade.

Eventuali opere di rimodellamento del tracciato viario, opere di consolidamento, controllo delle acque meteoriche, illuminazione, pulizia, ecc... sono a carico delle proprietà.

AREE PRIVATE CON RESIDENZA SISTEMATE A VERDE ED ATTIVITA' AGRICOLE

Queste aree localizzate sulla tavola di Piano con apposito segno grafico sono presenti a carattere diffuso su quasi tutto il territorio ad eccezione del settore sud-ovest.

Presentano un'edificazione a bassa densità in parte già presenti alla data di adozione del vigente P.R.G. e successivamente alla sua approvazione edificate in gran parte abusivamente.

Le aree circostanti le abitazioni sono sistemate a verde e per attività agricola (orto, vigneto, ecc....).

La variante generale intende regolamentare questo fenomeno insediativo a carattere sparso dando una risposta normativa differenziata con l'obiettivo di arrestare un processo edificatorio di tipo abusivo e nel contempo avviare un reale e regolamentare rinnovo edilizio.

In tal senso la normativa definisce i limiti e le prescrizioni per gli interventi edilizi possibili sui fabbricati volti al riordino urbanistico ed alla riqualificazione tipologica.

Pertanto gli interventi sull'edilizia esistente alla data di adozione della variante generale al P.R.G. sono articolati in due sottozone corrispondenti a due tipologie insediative: E3/A - E3B.

Le caratteristiche edilizie ed insediative si possono inquadrare su due tipologie:

- La prima, di scarso peso insediativo, era già presente prima dell'adozione del vigente piano. Ha i caratteri della "villa in campagna" con residenza stabile o stagionale. Presenta caratteri edilizi e volumetrici definiti con sistemazioni esterne a giardino e parco, in alcuni casi è presente un'area ad uso agricolo.

Questo tipo di residenza è più presente in località "Spinabella Monte Crescenzo", verso il confine con Castel Gandolfo, più a valle lungo la via dei Laghi, in località "Due Santi" e lungo l'Appia.

- Alla seconda tipologia appartengono fabbricati isolati con orti e attività agricola diffusi su tutto il territorio realizzati in gran parte abusivamente dopo l'approvazione del vigente piano. L'edilizia si presenta di sufficiente qualità ed in alcuni casi incompiuta e in contrasto con l'ambiente.

SOTTOZONA E3/A

Interessa aree con edifici a carattere residenziale consolidati con giardini e parco privato.

Oltre agli interventi sui fabbricati previsti all'art. 21 punti 1 - 2 - 3 - 5 è consentito per una rifunzionalizzazione delle unità immobiliari, un incremento di cubatura pari al 10% della cubatura presente alla data di adozione della variante con le seguenti prescrizioni:

- 1) la nuova cubatura dovrà essere realizzata in aderenza al fabbricato principale;
- 2) l'altezza massima non deve superare m. 7,50 all'imposta del tetto;
- 3) copertura a tetto con tegole;
- 4) i distacchi del nuovo volume dal filo strada e dai confini dovranno essere di ml. 10,00;
- 5) gli spazi liberi dovranno essere sistemati a giardino e zone alberate o ad uso agricolo;
- 6) è obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti;
- 7) in caso di comprovate necessità per la realizzazione della nuova cubatura sia necessario l'abbattimento di uno o più alberi di medio o alto fusto, il progetto di concessione dovrà prevedere una nuova piantumazione di alberi in numero doppio di quelli abbattuti con altezza non inferiore a m. 2.50/3.00.

SOTTOZONA E3/B

Interessa aree edificate a carattere sparso con edifici isolati realizzati in gran parte abusivamente. La destinazione d'uso prevalente è residenziale. Presentano sufficiente qualità insediativa. Le aree limitrofe ai fabbricati sono sistemate a verde e attività agricole.

Sono consentiti interventi sui fabbricati previsti all'art. 21 ai punti 1 - 2 - 3 - 4 - 5 con i seguenti limiti e prescrizioni:

- 1) Per gli interventi previsti ai punti 2 - 3 - 5 intesi come recupero funzionale e strutturale del fabbricato è possibile un incremento di cubatura pari al 20% della cubatura preesistente alla data di adozione della variante.

2) In caso di demolizione e ricostruzione come previsto al punto 4 dell'art. 22 è possibile un incremento di cubatura così articolato:

1) Per fabbricati fino a 200 mc incremento del 30%

2) Per fabbricati fino a 300 mc incremento del 15%

3) Per fabbricati fino a 500 mc incremento del 5%

Con le seguenti prescrizioni:

1) altezza massima m. 7.50 all'imposta del tetto;

2) copertura a tetto con tegole;

3) E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti, in caso di comprovate necessità per la ricostruzione in cui si prevede l'abbattimento di uno o più alberi a medio o alto fusto è fatto obbligo della ripiantumazione di alberi in numero doppio di quelli abbattuti con altezza non inferiore a ml 2.50/3.00;

4) sono consentiti corpi accessori non abitabili di pertinenza del fabbricato principale con le seguenti limitazioni:

A) Superficie coperta mq. 20;

B) altezza massima ml 2,50 all'imposta del tetto;

C) copertura a tetto con tegole;

D) distanza dai confini ml. 5,00.

Nel caso di aree con superficie superiore a mq 3.000 e nella quale si attua un'attività di tipo agricolo il corpo accessorio assumerà le seguenti dimensioni:

A) Superficie coperta m 2,50;

B) altezza massima ml. 3,00 all'imposta del tetto;

C) copertura a tetto con tegole;

D) distanza dai confini ml. 8,00;

E) finestre con soglia posta a ml. 2,30 dalla pavimentazione interna.

Nelle sottozone E3/A e E3/B in caso di demolizione totale di fabbricati presenti su aree contigue è possibile, al fine di ridurre l'uso del suolo e per incentivare un processo di rinnovo edilizio, la ricostruzione in totale aderenza dei fabbricati.

In tale evenienza oltre agli incrementi di volume suindicati, sarà possibile utilizzare un ulteriore incremento di cubatura in ragione del 10% per ogni edificio ricostruito.

VERDE PRIVATO

SOTTOZONA E3/C

Questa sottozona comprende aree pressochè complete e nelle quali l'attuale dotazione di verde deve essere conservata. Salvo i casi di immobili assoggettati a vincolo di conservazione o di restauro a norma delle leggi 1089 e 1497, sono possibili gli interventi indicati all'articolo 21 ai punti 1 - 2 - 3 - 4 - 5.

Per gli interventi previsti ai punti 3 -4 - 5 - le nuove cubature dovranno rispettare la volumetria già presente, l'altezza massima di mt. 10,50 e le distanze dai confini di mt. 8,00.

In tutte le zone di tipo E3 sono consentite oltre all'uso agricolo, coltivazione in serra, orto, nonchè l'installazione di impianti sportivi scoperti di uso privato.

E' consentita l'ubicazione nella zona E3 salvo che per la sottozona E3/C delle volumetrie di pertinenza di aree edificabili confinanti se appartenenti allo stesso proprietario e se tale traslazione di cubatura è necessaria per motivi di economie nelle urbanizzazioni, situazioni orografiche nonchè per il recupero di fabbricati in stato di abbandono.

PARTE VI - ZONE DI USO PUBBLICO

ART. 35

VIABILITA' E PARCHEGGI

Le zone destinate alla viabilità e i parcheggi comprendono:

- a) Le strade;
- b) i nodi stradali;
- c) i parcheggi di interesse generale;
- d) le aree di rispetto stradale.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ove vi sono previste le relative fasce di rispetto, ha valore indicativo fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Pertanto il tracciato definitivo della viabilità, potrà essere modificato all'interno delle fasce di rispetto ad essa relative senza che ciò si configuri come variante al presente P.R.G.

CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

Le strade sono classificate riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- a - Strade extraurbane principali;
- b - Strade extraurbane secondarie;
- c - Strade urbane di scorrimento;
- d - Strade urbane di quartiere;
- e - Strade locali

Le strade devono avere le seguenti caratteristiche minime.

- a) **Strada extraurbana principale:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.
- b) **Strada extraurbana secondaria:** strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
- c) **Strada urbana di scorrimento:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentate a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso

semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.

d) **Strada urbana di quartiere:** strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

e) **Strada locale:** strada urbana od extraurbana non facente parte degli altri tipi di strade, accessibile anche dai lotti in qualunque punto mediante immissioni dirette.

f) **Strade interne interpoderali.** Hanno funzioni di distribuzione capillare degli autoveicoli alle residenze. Le costruzioni osserveranno una distanza minima dal confine stradale nei termini definiti nelle singole zone confinanti con dette strade.

I parcheggi pubblici della rete stradale di cui ai punti precedenti sono riportati nelle tavole di Piano.

Le aree di rispetto stradale.

Sono necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, od alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa.

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione.

E' consentito, a titolo precario, e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che non potranno essere collocate ad una distanza reciproca minore di quella prevista ai paragrafi precedenti per gli accessi alle sedi stradali. Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, pertanto salvo diversa prescrizione riportata nelle norme particolari di zona, le aree di rispetto possono essere utilizzate per la produzione agricola ed essere conteggiata al fine della utilizzazione degli indici edilizi.

Ai proprietari o aventi diritto dei fondi confinanti con le proprietà stradali fuori dei centri

- a) aprire canali, fossi ed eseguire qualunque escavazione nei terreni laterali alle strade;
- b) costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade edificazioni di qualsiasi tipo e materiale;

la misura della sezione trasversale della strada è data dalla somma delle misure di ciascun elemento che la compone, fissate come di seguito:

- corsie veicolari: larghezza minima mt. 2,50;

- corsie di sosta: larghezza minima mt. 2,00.

Se la sosta è prevista a pettine o a spina di pesce, la larghezza deve essere tale da consentire uno spazio utile minimo di mt. 2,20 x 5,00 e deve essere prevista la corsia di manovra con larghezza minima mt. 6,00.

- marciapiede: larghezza minima mt. 1,50;

- spartitraffico: larghezza minima mt. 0,50.

Lo spartitraffico deve essere sistemato con idonee alberature e cespugli. La misura minima delle sezioni stradali, comprensive di corsie veicolari e marciapiedi, è di mt. 8,00 per le strade esistenti, mentre mt. 10,00 per quelle nuove; tale misura può essere ridotta solamente in presenza di fabbricati, mentre non può essere ridotta in presenza di recinzioni.

2) - Percorsi ciclabili: larghezza come da norme vigenti mt. 2,00

3) - Percorsi pedonali: sono obbligatori su ambedue i lati delle corsie veicolari con una larghezza minima di mt. 1,50 per le strade esistenti, mentre mt. 2,00 per quelle nuove.

L'Amministrazione Comunale predisporrà appositi elaborati grafici, riportando l'indicazione della sistemazione del piano viario (numero e dimensioni delle corsie veicolari, dei marciapiedi, delle piste ciclabili, delle corsie di sosta dei parcheggi, ecc...) compresa l'eventuale presenza di arredo urbano.

Le misure trasversali della strada e di singoli elementi che la compongono, nonché dei percorsi ciclabili e pedonali, possono essere modificate per uniformarsi alle disposizioni tecniche vigenti in materia.

La realizzazione dei parcheggi interrati anche multipiano è consentita sotto tutte le sedi viarie, piazze, sia esistenti che di progetto.

ART. 36

ZONE A VERDE PUBBLICO

Le zone a verde pubblico sono di tre tipi suddivise per funzioni e destinazione d'uso specifico:

F1 - parco territoriale dell'Appia Antica

F2 - Parco dei Castelli Romani

F3 e F4 - comprendono le aree da utilizzare nelle aree a prevalente destinazione residenziale di tipo B già consolidate con il vigente P.R.G. Inoltre le sottozone F3 e F4 saranno localizzate nei vani comprensori oggetto di P.U.A. da convenzionare con cessione di aree ad uso pubblico per le zone C - D - F (servizi privati art. 37).

SOTTOZONA F1

Questa sottozona comprende l'area del parco dell'Appia Antica istituito con L.R. n° 66/88. E' prescritta la conservazione dell'ambiente naturale e gli interventi saranno regolamentati dal Piano di assetto predisposto dall'ente parco.

Dalla data di adozione del P.R.G. le aree comprese nella sottozona sono soggette a vincolo di inedificabilità ed alla conservazione degli attuali caratteri agricoli. Sono altresì vietati sbancamenti, reinterri, depositi di materiali e simili.

SOTTOZONA F2

La sottozona comprende la porzione del territorio marinese destinata al parco dei Castelli istituito con L.R.

Tali aree saranno sistemate attraverso piani di intervento unitario.

SOTTOZONA F3

Questa sottozona è destinata a verde pubblico, attrezzato per lo sport ed il tempo libero. Nelle aree in essa comprese potranno essere realizzati impianti sportivi e costruzioni destinate allo svolgimento di attività culturali e ricreative.

Tali costruzioni o manufatti dovranno essere circondate da spazi verdi, non dovranno arrecare alcun danno alle alberature esistenti e dovranno uniformarsi alle caratteristiche panoramiche ed ambientali.

I P.U.A. fisseranno l'ubicazione ed il tipo di attrezzature applicando i seguenti indici e parametri:

- U.F. sia per gli impianti coperti che scoperti 0,30 mq/mq. Per il calcio o per le attrezzature più complesse l'indice viene elevato a 0,85 mq/mq);
- H= max 7 mt;
- parcheggi inerenti le costruzioni 10 mq per ogni 100 mc;
- parcheggi di urbanizzazione primaria in ragione di un posto macchina ogni quattro utenti l'impianto;
- distanze dai confini degli impianti scoperti: ml. 10,00;
- distanze tra costruzioni in ragione del rapporto 1/1 tra altezza e distanza;
- distanza delle strade: mt. 10,00 salvo eventuali fasce di rispetto riportate negli elaborati di piano.

Le aree così individuate potranno essere date in concessione a privati e/o associazioni per la gestione delle attrezzature attraverso un rapporto convenzionato con l'Amministrazione Pubblica che dovrà regolamentare:

- la cessione alla Pubblica Amministrazione delle aree oggetto dell'intervento;
- la realizzazione di tutte le opere per rendere l'impianto e le attrezzature funzionanti e collegate alle urbanizzazioni primarie;
- garantire l'uso pubblico del servizio;
- definire l'aspetto temporale della concessione e della gestione degli impianti.

Per quanto riguarda la sottozona F3 di proprietà comunale comprendente il bosco Ferenturi, sono consentiti interventi volti al recupero del sistema ambientale e alla valorizzazione del verde.

Sono consentiti inoltre manufatti e attrezzature necessarie al miglioramento della fruibilità pubblica delle aree come sentieri di visita pedonali o equestri.

ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

PUBBLICHE

SOTTOZONA F4

Le zone per servizi pubblici sono destinate alla realizzazione delle attrezzature generali a scala urbana e delle attrezzature di quartiere.

Si definiscono come attrezzature generali i servizi pubblici quali: municipio, mattatoio, mercato, ambulatorio, centri comunali per lo spettacolo, autostazione, chiese.

Si definiscono come attrezzature di quartiere i servizi pubblici relativi a: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media, attrezzature religiose, centro civico e sociale, uffici amministrativi, attrezzature sanitarie e socio - assistenziali.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su superficie minime di intervento determinate di volta in volta in funzione del tipo di servizio pubblico da realizzare in ottemperanza alle legislazioni e normative specifiche vigenti.

La destinazione d'uso, pur tenendo conto delle indicazioni del P.R.G. che hanno valore di massima, va specificata con apposita delibera del Consiglio Comunale sulla base di elementi di

conoscenza più approfonditi (formazione di consorzi intercomunali, approvazione di leggi nazionali e regionali specifiche, precise richieste di intervento basate su programmi di fattibilità).

La progettazione di ogni singolo intervento deve contenere la pianificazione di massima estesa a tutta la superficie territoriale della zona omogenea sulla quale si prevede l'intervento.

In mancanza di specifiche leggi e normative di settore (ad es. vedi D.M. del 18.12.75 per edilizia scolastica) si applicano i seguenti parametri ed indici:

- a) indice di utilizzazione fondiaria = 0,40 mq/mq.
- b) parcheggi inerenti le costruzioni = 10 mq/100 mc
- c) altezza massima mt 10,50
- d) indice di utilizzazione e parcheggi per attrezzature all'aperto 0,20 mq/mq.

Nella sottozona F4 limitrofa al complesso ospedaliero si prevede la realizzazione di una pista per elicotteri.

ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Tra le zone a servizi pubblici possono essere previste, ed alcune segnalate con specifici simboli sulle planimetrie di piano, le aree per le attrezzature tecnologiche destinate alla installazione di:

- cimitero;
- centraline, impianti, locali per la distribuzione e gestione dell'acqua ed eventualmente del gas;
- impianto di depurazione;
- centralina impianti e locali per le aziende elettriche;
- discarica o trattamento dei rifiuti solidi urbani;
- stazione di rilevamento atmosferico e di controllo antinquinamento;
- ripetitori TV, ponti radio, antenne e trasmettitori di interesse pubblico;
- piazzale, vani, rimesse e depositi per le attrezzature della nettezza urbana.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto previa progettazione dell'intera zona omogenea nella quale ricade l'intervento, applicando i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria = 0,20 mq./mq;
- indice di utilizzazione fondiaria a parcheggio = 0,20 mq/mq.;
- distacco dai confini ml 5;

- distacco dalle strade (a meno di vincoli riportati sugli allegati di piano) ml. 5;
- distacco tra gli edifici nel rapporto 1/1 tra altezza e distacco;
- altezza massima ml 7,50 salvo che per antenne, tralicci e serbatoi.

SOTTOZONA F5

Nella sottozona sono comprese le aree destinate ad attrezzature per l'istruzione superiore.

In tale zona è consentito l'uso dell'indice di fabbricabilità fondiario di 2.00 m³/mq.

- altezza massima 10,50 mt.
- parcheggi inerenti le costruzioni 10 mq ogni 100 mc
- indice di utilizzazione e parcheggi per altre attrezzature inerenti alla destinazione d'uso principale 0,20 mq/mq.

PARTE VII - SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO

ART. 37

Si tratta di zone e attrezzature per servizi privati di pubblico interesse localizzati nelle vicinanze dei tessuti edilizi già consolidati o in aree esterne con funzioni di poli attrattori di livello locale, di ambiti cittadini e di livello sovracomunale.

LE DESTINAZIONI D'USO AMMESSE SONO:

- Istruzione, formazione professionale e di tipo universitario;
- sanitarie - assistenziali;
- attività culturali e di spettacolo;
- per il culto e la convivenza;
- sportive e ricreative;
- alberghiere - ristorazione;
- studi professionali - uffici;
- attività di agriturismo e di valorizzazione dell'ambiente;
- residence;
- commerciali.

La tavola fondamentale di P.R.G. indica con specifico segno grafico le aree da attuarsi con P.U.A. utilizzando anche la procedura prevista dall'art. 23 della L. 1150/42 e art. 21 della L.R. 35/78.

- in fase di P.U.A. il dimensionamento delle aree di uso pubblico, se indicate nella TAB. B ha valore prescrittivo, mentre ha valore indicativo, salva diversa indicazione, la localizzazione se indicata nella tavola di P.R.G.

- per il P.U.A. la viabilità interna e la organizzazione degli spazi pubblici, se previsti, dovrà ricercare collegamenti ed integrazioni funzionali con il tessuto edilizio circostante al fine di massimizzare gli effetti di riqualificazione degli ambiti circostanti.

- per le aree di tipo F di dimensioni superiori a 30.000 mq. una volta redatto il P.U.A. esteso all'intera sottozona è possibile procedere all'edificazione per sub aree organicamente o funzionalmente collegate tra loro a condizione che vengano cedute all'Amministrazione le aree di uso pubblico previste per le singole sottozone e che queste siano collegate alle urbanizzazioni primarie poste all'esterno della sottozona.

- le destinazioni d'uso, i parametri, gli indici di fabbricabilità, prescrizioni e modalità di attuazione sono specificate nelle sottoindicate sottozone.

La zona F si suddivide in F6 - F7 - F8 - F9 - F10 - F11.

SOTTOZONA F6- COMPLESSO DI "VILLA SARA"

L'area si colloca alle propagini di Monte Crescenzo lungo la Via dei Laghi, confina con via di Spinabella e via Campo Fattore con apertura di visuale sulla sottostante valle ferentina.

Sull'area sono presenti edifici a carattere rurale ed emergenze storiche come la villa Gabrieli ed il casale Colonna.

Lungo via Spinabella è presente una piccola chiesa sconsacrata con annesso conventino.

La sistemazione esterna, in stato di abbandono, presenta zone alberate ad alto fusto, uliveto ed un giardino storico.

Attualmente l'intero complesso, non più utilizzato, presenta un forte stato di degrado con crolli nel casale Colonna.

Nel suo complesso ambientale naturale ed edilizio dell'area rappresenta per Marino un'importante presenza storica con caratteri paesaggistici e morfologici da recuperare e rivitalizzare attraverso nuove funzioni.

In tal senso il P.R.G. assoggetta l'area a Piano di Recupero urbanistico ed edilizio così come previsto al titolo IV della L. 457/78 con le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) ricettività alberghiera;
- 2) ristorazione;
- 3) attività culturali e per il tempo libero;
- 4) impianti sportivi scoperti.

Gli interventi possibili comprendono il recupero funzionale e statico degli edifici esistenti e dell'intero sistema ambientale.

Inoltre la variante ritiene possibile prevedere nuove attrezzature per una volumetria complessiva, compresa quella esistente, utilizzando l'indice territoriale per la sottozona F6 pari a 0,40 mc/mq.

- altezza massima delle nuove volumetrie non dovrà superare i mt. 7,50;
- coperture a tetto con tegole;
- distanza dai confini mt. 10,00;
- sono vietati parcheggi scoperti.

Il P.U.A. da convenzionare dovrà prevedere la cessione del 45% della superficie del comparto per la realizzazione di attrezzature sportive, verde e per il tempo libero.

SOTTOZONA F7 - SERVIZI PRIVATI ESISTENTI

Si tratta di aree occupate da attrezzature utilizzate per servizi privati indicati all'art. 37.

Sull'edilizia esistente oltre agli interventi previsti all'art. 21 ai punti 1 - 2 - 3 - 4 - 5 sono possibili interventi di recupero e di rifunionalizzazione degli edifici nella misura del 10% della superficie utile presente nella sottozona con le seguenti prescrizioni:

- la nova edificazione dovrà essere in aderenza al fabbricato di cui si richiede il recupero;
- l'altezza non deve superare quella del fabbricato da recuperare;
- distanza dai confini vedi rapp. 1:1;

- aree per parcheggi privati pari a 10 mq ogni 100 mc di costruzione.

Sono consentiti interventi di trasformazione delle volumetrie esistenti con le destinazioni d'uso indicate all'art. 37.

La sottozona F7/A interessa un'area in località Spinabella occupata da attrezzature ricettive in fase di ristrutturazione.

Pertanto la variante generale riconferma l'indice fondiario del vigente P.R.G. pari a 2,00 mc/mq.

SOTTOZONA F8

La sottozona interessa aree utilizzabili per servizi privati di pubblico interesse.

Nella sottozona F8 sono consentite le destinazioni d'uso indicate all'art. 37.

Dette sottozone sono previste come ambiti di completamento ad integrazione di servizi privati già esistenti.

Si attuano con intervento diretto con una progettazione unitaria con i seguenti parametri e prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiario 0,80 mc/mq;
- eventuali cubature presenti vanno conteggiate nel calcolo della cubatura consentita;
- altezza massima mt. 7,50;
- distanza dai confini mt. 8,00;
- aree per parcheggi privati 10 mq ogni 100 mc di cubatura.
- Il P.U.A. da convenzionare dovrà prevedere la cessione del 100% della superficie coperta.

E' consentita la realizzazione di abitazioni di tipo turistico in ragione del 20% della cubatura realizzabile.

SOTTOZONA F9

Si tratta di sottozone che per la collocazione territoriale e per le destinazioni d'uso di tipo misto avranno la funzione di rivitalizzare ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale con una edilizia diffusa sull'intero territorio.

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE:

- impianti sportivi e per il tempo libero;
- piccole attività commerciali - espositive;
- ristorazione.

La sottozona si attua con P.U.A. utilizzando le procedure previste dall'art. 28 della L. 1150/42 e dell'art. 21 della L.R. 37/78 con i seguenti limiti e prescrizioni:

- indice di fabbricabilità territoriale 0,60 mc/mq;
- altezza massima 7,50 mt.;
- distanza dai confini 8,00 mt.;
- coperture a tetto con tegole;
- superficie per parcheggi privati pari a 10 mq ogni 100 mc;
- è possibile la realizzazione di alloggi per servizio e custodia in ragione del 5% della volumetria massima realizzabile.
- Il P.U.A. da convenzionare dovrà prevedere la cessione di aree pari al 100% della superficie coperta.

SOTTOZONA F10

Si tratta di aree che per la localizzazione e per le destinazioni di tipo misto si propongono come poli attrattori a livello comunale e sovracomunale.

La sottozona F10 si attua attraverso P.U.A. esteso all'intera sottozona.

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE:

- commerciali - espositive;
- ricettive - ristorazione;
- attrezzature per lo spettacolo;
- attrezzature sportive;
- residenza di tipo turistico;

Con i seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale 1,00 mc/mq;
- altezza massima 7,50 mt.;
- copertura a tetto con tegole;
- distanza dai confini 10,00 mt.;
- superfici per parcheggi privati 10 mq. ogni 100 mc;

- le destinazioni d'uso nella misura del 75% della volumetria ammessa saranno non residenziale il restante 25% per residenza di tipo turistico.

- Il P.U.A. da convenzionare dovrà prevedere la cessione di aree pari al 35% della superficie coperta.

SOTTOZONA F11

Questa sottozona di grande dimensioni comprende un ambito territoriale compreso dalla via dei Laghi confina con il bosco Ferentum per concludersi sul versante sud di Monte Crescenzo.

L'area si presenta inedificata nella parte alta, scarsamente utilizzata per attività agricola ed in parte in stato di abbandono e degrado.

La variante generale attribuisce a questo ambito territoriale un significativo ruolo per il recupero e la valorizzazione dell'ambiente naturale con destinazioni d'uso ed edificazione a debole impatto ambientale.

Le attrezzature previste rientrano tra quelle legate al tempo libero ed alla valorizzazione dell'ambiente naturale.

Sono previsti percorsi naturalistici pedonali o ciclabili che dal versante sud di Monte Crescenzo, attraversando il bosco Ferentum e la valle ferentina, portano al centro storico di Marino.

Pertanto la variante articola la sottozona F11 in due sottozone tra loro complementari.

SOTTOZONA F11/A

L'area è prospiciente la via dei Laghi prossima all'incrocio con via Spinabella.

Viene destinata a servizi privati di interesse generale ed aree pubbliche.

Le destinazioni ammesse sono:

- sportive - ricreative;
- ristorazione;
- piccole attività commerciali;
- sanitarie - assistenziali.

La sottozona si attua con P.U.A. esteso all'intera sottozona con i seguenti parametri e prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiario 0,80 mc/mq;

- altezza massima 7,50 mt.;
- copertura a tetto con tegole;
- distanza dai confini mt. 10;
- aree per parcheggi privati in misura di 10 mq. ogni 100 mc.;

Il piano attuativo dovrà prevedere la sistemazione a verde lungo i confini ed una piantumazione di alberi ad alto fusto in numero di un albero ogni 200 mc.

Inoltre la sistemazione planimetrica delle attrezzature dovrà garantire il collegamento tra la sottozona F11/A, i bordi del bosco Ferentum e la sovrastante sottozona F1/B di seguito descritta.

- Il P.U.A. da convenzionare dovrà prevedere la cessione di aree pari al 120% della superficie coperta.

SOTTOZONA F11/B

Il comprensorio viene considerato dalla variante come luogo di sosta e di arrivo di un itinerario di tipo naturalistico con attrezzature per il tempo libero.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- impianti sportivi scoperti;
- attrezzature per l'equitazione;
- attrezzature per l'agriturismo;
- ristorazione;
- zone di sosta per picnic.

La sottozona si attua con P.U.A. esteso all'intera sottozona con i seguenti parametri e prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiario 0,50 mc/mq.;
- altezza massima 7,50 mt.;
- coperture a tetto con tegole;
- distanze dai confini mt. 15,00;
- aree per parcheggi privati pari a 10 mq. ogni 100 mc.;
- è possibile prevedere la realizzazione di alloggi di servizio o per foresteria in ragione del 5% della volumetria consentita.

Il piano attuativo dovrà prevedere la sistemazione a verde con una piantumazione di alberi ad alto fusto in numero di un albero ogni 100 mc di volumetria.

Inoltre la sistemazione planimetrica delle attrezzature dovrà garantire il collegamento tra la sottozona F11/B, la sottostante sottozona F11/A, nonché l'accesso al bosco Ferentum.

- Il P.U.A. da convenzionare dovrà prevedere la cessione di aree pari al 120% della superficie coperta.

PARTE VIII - ZONE A VINCOLO SPECIALE

ART. 38

GENERALITA'

Indipendentemente dalle previsioni del P.R.G. e delle presenti Norme operano sul territorio comunale le disposizioni contenute in leggi speciali la cui esecuzione è demandata ad altre pubbliche amministrazioni.

I relativi vincoli si sovrappongono alle destinazioni d'uso contenute nel presente P.R.G. Pertanto si intendono utilizzabili ai fini degli interventi ammessi nelle varie zone anche le aree vincolate per quanto non in contrasto con le relative limitazioni e specifiche disposizioni poste a tutela del vincolo.

L'effettiva presenza di vincoli sugli immobili è subordinata alla verifica dell'Ufficio Tecnico Comunale da compiersi su cartografia catastale alla scala più dettagliata.

VINCOLI PRESENTI NEL TERRITORIO DI MARINO

- a - vincolo di rispetto della viabilità e delle attrezzature ferroviarie;
- b - vincolo delle preesistenze storiche e archeologiche;
- c - vincolo aeroportuale;
- d - vincolo cimiteriale;
- e - vincolo L. 431/85;
- f - zone di rispetto idrogeologico;

- g - vincolo di rispetto degli elettrodotti e acquedotti;
- h - vincolo di rispetto impianti di depurazione;
- i - aree per interventi di emergenza della Protezione Civile;
- l - vincolo di salvaguardia delle risorse idriche

a Vincolo di rispetto della viabilità e delle attrezzature ferroviarie e metropolitane

Nelle aree assoggettate a questi vincoli non possono essere realizzate cubature; le aree possono essere calcolate esclusivamente agli effetti della cubatura che sarà realizzata nelle aree finitime aventi la stessa destinazione d'uso.

E' soltanto consentita in dette fasce la realizzazione di attrezzature di rifornimento per autoveicoli, la cui localizzazione è sottoposta comunque a concessione comunale e regolamentata dall'art. 2 comma 1 del D.LGS. 11/2/98 n° 32 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle zone di P.R.G. si applicano le disposizioni per il rispetto delle fasce stradali previste dal Nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo n. 2185 del 30.04.92 e dai Regolamenti di esecuzione ed attuazione - D.P.R. n. 495/92 e n. 147/93) dove applicabili.

b Vincolo delle preesistenze storiche ed archeologiche.

In queste zone non può essere rilasciata nessuna concessione a costruire, di ampliamento o trasformazione. Sono consentiti soltanto restauri e consolidamenti i cui progetti debbono riportare il preventivo benestare della Soprintendenza ai monumenti e, ove trattasi di resti archeologici, anche della Soprintendenza alla antichità.

Ciascuna di dette Soprintendenze dovrà disporre che vengano preventivamente effettuati i rilievi esatti dei manufatti, nonchè saggi di ricognizione a carico di chi richiede la concessione di cui sopra.

c Vincolo aeroportuale

Le aree che ricadono sotto questo vincolo sono sottoposte alle limitazioni stabilite ai sensi della legge 4 febbraio 1963, n. 58 e dal D.M. del 30 luglio 1970 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 225 del 5 settembre 1970.

- E' fatto divieto di innalzare qualsiasi ostacolo sull'attuale quota di terreno;

- Eventuali impianti tecnologici dovranno essere interrati;
- Per i manufatti esistenti con destinazione residenziale o produttivo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come indicato ai punti 1 e 2 dell'art. 21.

d Vincolo cimiteriale

Le aree sottoposte al vincolo sono soggette alle limitazioni di cui all'art. 338 del Testo unico delle leggi sanitarie del 27 luglio 1934, n. 1265, modificato con legge del 17 ottobre 1957, n. 783 e con legge del 4 dicembre 1956, n. 1428, D.P.R. 285/90 per eventuali ampliamenti.

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni mobili per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e per onorare i defunti. La concessione o l'autorizzazione di cui sopra sarà a titolo precario.

e Vincolo L 431/85

Le limitazioni sono stabilite dalla legge n. 1497 del 29 giugno 1939, L. 431/85, L.R. 24/98 da D.L.gs. 490/99.

f Vincolo di rispetto idrogeologico (R.D.L. 30/12/1923 n° 3267)

In queste zone sono consentite soltanto opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde ed alla sistemazione idrogeologica dei terreni.

g Vincolo di rispetto degli elettrodotti e acquedotti

Nell'edificazione delle varie zone interessate da elettrodotti devono essere rispettate, salvo norme più restrittive previste con leggi particolari, le indicazioni previste dal D.P.C.M. del 23/04/1992 (G.U. 6/5/92 n. 104). Per l'edificazione in aree interessate da acquedotti si dovrà rispettare una fascia di mt. 6,00 dall'asse di condotta.

h Vincolo di rispetto impianti di depurazione

Nelle aree assoggettate a questo vincolo non possono essere realizzate cubature; le aree possono essere calcolate, esclusivamente agli effetti della cubatura che sarà realizzata nelle aree finitime aventi stessa destinazione d'uso.

i Aree per interventi di emergenza della protezione civile

L'area è localizzata lungo via del Sassone per una superficie di circa mq. 22.000; è destinata ad interventi di emergenza della Protezione civile che, con Circolare n. EME/13534/82.43 del 17

ottobre 1997, invitava i Comuni ad individuare sul P.R.G. aree idonee all'ammassamento di forze e materiale per l'installazione di moduli abitativi e sociali da utilizzare in caso di emergenza.

l Vincolo L 431/85 - Legge Galasso così come rettificata, modificata e/0 sostituito dal D.Lgs. 490/99.

m Sorgenti - Vincolo di salvaguardia risorse idriche

Le zone di rispetto sono disciplinate dal D.P.R. 236 DEL 24/05/1988 ed in particolare dall'art. 6 che limita le attività nella utilizzazione dei suoli.

Tabella A1	RIPARTIZIONE DELLE AREE			
	ZONA C			SOTTOZONA C3
	A	DENSITA' COMPENSORIALE	ab/ha	100
	B	INDICE DI FABBRICABILITA' COMPENSORIALE A x 100/10.000	mc/mq	1
Superficie minima per spazi pubblici riservata ad attività collettive (art. 6 DM 2 aprile 1968)	C	AREE PER L'ISTRUZIONE	mq/ab	4,5
	D	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	mq/ab	3
	E	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT	mq/ab	10
	F	PARCHEGGI	mq/ab	4,5
	G	TOTALE SERVIZI	mq/ab	22
	H	RETE VIARIA INTERNA	%	11
	I	SUPERFICI MASSIME DA DESTINARE ALLA EDIFICAZIONE	%	67
		INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA MEDIA	mc/mq	1,49

I punti A - B - G hanno valore assoluto.

Gli altri punti potranno subire modificazioni a seguito del P.U.A

Tabella A2	RIPARTIZIONE DELLE AREE			
	ZONA C			SOTTOZONA C4
	A	DENSITA' COMPENSORIALE	ab/ha	100
	B	INDICE DI FABBRICABILITA' COMPENSORIALE A x 120/10.000	mc/mq	1,20
Superficie minima per spazi pubblici riservata ad attività collettive (art. 6 DM 2 aprile 1968)	C	AREE PER L'ISTRUZIONE	mq/ab	4,5
	D	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	mq/ab	3
	E	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT	mq/ab	10
	F	PARCHEGGI	mq/ab	4,5
	G	TOTALE SERVIZI	mq/ab	22
	H	RETE VIARIA INTERNA	%	11
	I	SUPERFICI MASSIME DA DESTINARE ALLA EDIFICAZIONE	%	67
		INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA MEDIA	mc/mq	1,79

I punti A - B - G hanno valore assoluto.

Gli altri punti potranno subire modificazioni a seguito del P.U.A.

Tabella A3	RIPARTIZIONE DELLE AREE			
	ZONA C			SOTTOZONA C5
	A	DENSITA' COMPENSORIALE	ab/ha	80
	B	INDICE DI FABBRICABILITA' COMPENSORIALE A x 120/10.000	mc/mq	0,96
Superficie minima per spazi pubblici riservata ad attività collettive (art. 6 DM 2 aprile 1968)	C	AREE PER L'ISTRUZIONE	mq/ab	4,5
	D	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	mq/ab	5
	E	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT	mq/ab	12
	F	PARCHEGGI	mq/ab	3,5
	G	TOTALE SERVIZI	mq/ab	25
	H	RETE VIARIA INTERNA	%	11
	I	SUPERFICI MASSIME DA DESTINARE ALLA EDIFICAZIONE	%	69
		INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA MEDIA	mc/mq	1,39

I punti A - B - G hanno valore assoluto.

Gli altri punti potranno subire modificazioni a seguito del P.U.A.

Tabella A4	RIPARTIZIONE DELLE AREE			
	ZONA C			SOTTOZONA C6
	A	DENSITA' COMPENSORIALE	ab/ha	30
	B	INDICE DI FABBRICABILITA' COMPENSORIALE A x 120/10.000	mc/mq	0,36
Superficie minima per spazi pubblici riservata ad attività collettive (art. 6 DM 2 aprile 1968)	C	AREE PER L'ISTRUZIONE	mq/ab	4,5
	D	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	mq/ab	5,5
	E	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT	mq/ab	12,5
	F	PARCHEGGI	mq/ab	2,5
	G	TOTALE SERVIZI	mq/ab	25
	H	RETE VIARIA INTERNA	%	10
	I	SUPERFICI MASSIME DA DESTINARE ALLA EDIFICAZIONE	%	82,5
		INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA MEDIA	mc/mq	0,436

I punti A - B - G hanno valore assoluto.

Gli altri punti potranno subire modificazioni a seguito del P.U.A.

I progettisti:

Dott. Ing. Gaetano Gallone

Dott. Ing. Pierluigi Simoncini

Dott. Ing. Ezio Vaccari

Dott. Arch. Alessandro De Rossi

Dott. Arch. Alberto White