



COMUNE DI MONTELANICO

Provincia di Roma

PIANO REGOLATORE GENERALE

RELAZIONE GENERALE

E

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 13 gennaio 1994 , n° 65 .

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 13 gennaio 1994 , n° 65 .

Comune di Montelanico . Piano regolatore . Approvazione.

L A GIUNTA REGIONALE

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942 , n° 1150 e successive modifiche e integrazioni ;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972 n° 8 ;

Vista la legge regionale 5 settembre 1972 , n° 8 ;

Visto il decreto legislativo 13 febbraio 1993 , n°40 ;

Vista la deliberazione consiliare n° 19 del 23 aprile 1980 esecutiva ai sensi della legge n° 62/1953 con la quale il comune di Montelanico ha adottato il piano regolatore generale del proprio territorio ;

Vista la successiva deliberazione consiliare n°35 del 29 febbraio 1984 esecutivo ai sensi della legge n°62/1953 con la quale il comune suddetto ha adottato una variante per la localizzazione dell' insediamento industriale in località " Pozzino " ;

Ritenuto che a seguito della pubblicazione degli atti del piano regolatore generale sono state presentate n. 73 osservazioni due delle quali fuori dei termini di leggi in ordine alle quali il comune ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 71 in data 25 maggio 1982;

Che a seguito della pubblicazione degli atti relativi alla variante sono state presentate due osservazioni in ordine alle quali il comune ha controdedotto con deliberazione consiliare n. 107 in data 28 luglio 1984 ;

Visto il parere favorevole espresso dalla soprintendenza archeologica per il Lazio con nota n. 10178 del 23 dicembre 1983 ;

Vista la nota n. 945 in data 3 marzo 1984 con la quale l' ispettorato regionale delle foreste ha espresso parere favorevole sulle scelte zonizzative del piano regolatore generale , salvo il necessario preventivo nulla-osta del competente ispettorato ripartimentale per la realizzazione di opere che investono l' ambito di applicazione della normativa in materia di vincolo idrogeologico ;

Visto il parere favorevole 7 gennaio 1988 , ai soli fini dell' art. 13 della legge 2 febbraio 1974 , n. 64 emesso dall'assessorato ai lavori pubblici , subordinatamente all' osservanza delle prescrizioni che integralmente si riportano:

<< in sede di formazione degli strumenti urbanistici di attuazione del piano regolatore generale , piani particolareggiati , piani per l' edilizia economica e popolare , lottizzazioni , ecc... ed in fase esecutiva , si dovrà procedere alla esecuzione di sondaggi meccanici allo scopo di accertare in modo più puntuale la rispondenza delle caratteristiche litologiche , stratigrafiche ed idrogeologiche dei terreni riscontrati , corredando i relativi progetti di esauriente documentazione cartografica e di dettagliate relazioni concernenti in particolare le caratteristiche di stabilità dei versanti ed il rischio legato alla geomorfologia e quelle sismico tenendo ben presente i " criteri di valutazione" elaborati dal servizio geologico di Stato di cui alla circolare n. 769 in data 23 novembre 1982 di questo assessorato , nel rispetto delle norme tecniche in vigore per le costruzioni in zone sismiche ed in conformità al decreto ministeriale 21 gennaio 1981 relativo alle "Indagini sui terreni e sulle rocce...". Inoltre , per quanto concerne la realizzazione di insediamenti in zone soggette a vincolo idrogeologico , essa potrà essere effettuata solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l' equilibrio esistente nei terreni nel pieno rispetto del vincolo idrogeologico medesimo e , comunque , la compatibilità di detti insediamenti con il vincolo idrogeologico esistente dovrà essere accertata in modo esecutiva dai competenti uffici regionali dell' assessorato ai lavori pubblici e dell' assessorato agricoltura e foreste ;

si dovranno limitare quanto più possibile i tagli di terreno e dovranno essere previste idonee opere di contenimento le cui strutture dovranno essere opportunamente distanziate e completamente svincolate da quelle degli edifici ;

le opere di fondazione dei singoli edifici dovranno essere disposte su un unico piano orizzontale ed insistere per tutta la loro estensione in un solo tipo litologico . Le relative tipologie verranno definite caso per caso in finzione delle caratteristiche di portanza dei terreni interessati ;

indagini geologico-tecniche particolarmente approfondite e dettagliate dovranno essere effettuate al fine di accertare le caratteristiche fisico-meccaniche e geomorfologiche dei terreni interessati dalla zona destinata ad edilizia economica e popolare , localizzata nella fascia orientale del centro storico del comune prospiciente l' alveo del torrente Il Rio in località "Le Mura" , e dalle zone di completamento sita lungo la via Madonna del Soccorso in località "Pietreta" ;

nella zona di completamento compresa fra la via Madonna del Soccorso e viale Roma , in località San Michele , sottostante l' acclive e degradata scarpata , le opere da realizzare dovranno essere ubicate a ridosso del viale Roma ad una distanza dal ciglio esterno della sede stradale di via Madonna del Soccorso non inferiore a dieci metri ;

per la zona di completamento prevista in prossimità del campo sportivo e ricadente nei depositi alluvionali del torrente Il Rio , stante la situazione idrogeologica del sito (presenza di importanti falde idriche) , dovranno essere condotte indagini geotecniche ed idrogeologiche particolarmente approfondite ed accurate tali da consentire , il superamento di eventuali inconvenienti relativi al dimensionamento delle opere di fondazioni ed una ponderata valutazione dei problemi di natura idrogeologica legati alla presenza delle falde stesse che dovranno essere protette da pericoli di inquinamento mediante la realizzazione di idonee opere di protezione >> ;

Considerato che gli atti e gli elaborati del piano in questione unitamente a quelli della variante presentati all' assessorato all' urbanistica ed all' assetto del territorio , sono stati da questo sottoposti all' esame del comitato tecnico consultivo regionale;

che il citato consesso , con voto n.178/4 in data 21 ottobre 1988 ha manifestato l' avviso che il progetto di piano regolatore generale di che trattasi sia meritevole di approvazione con le modifiche e le prescrizioni specificate nel voto stesso e che la variante successivamente adottata non sia meritevole di approvazione per i motivi specificati nel voto stesso;

che , con il medesimo voto , il comitato tecnico consultivo regionale si è pronunciato anche in merito alle osservazioni presentate al comune esprimendo avviso parzialmente difforme da quello formulato dal comune stesso , in sede di controdeduzioni ;

che il citato consesso ha fatto altresì presente che le modifiche richieste , ivi comprese quelle seguenti alle determinazioni sulle osservazioni da assumere in difformità delle controdeduzioni comunali , possono essere introdotte d' ufficio , in sede di approvazione del piano , ai sensi dell' art. 3 della legge 6 agosto 1967 , n. 765 ;

Vista la lettera 9 giugno 1989 ,n. 849 , con la quale l' assessorato regionale all' urbanistica ed all' assetto del territorio ha comunicato le modifiche proposte dal comitato tecnico consultivo regionale al comune di Montelanico , invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni , ai sensi del citato art.3 della legge n. 765/1967 ;

Vista la deliberazione consiliare n. 171 dell' 8 settembre 1989 con la quale il comune di Montelanico ha integralmente accettato le modifiche richieste dal comitato tecnico consultivo regionale ;

Considerato che il piano regolatore in esame appare nel suo insieme redatto in ottemperanza a quanto prescritto dall' art.7 della legge n. 1150 /1942 e successive modificazioni ed integrazioni ;

che le scelte ubicazionali delle zonizzazioni risultano compatibili con la situazione reale del territorio comunale e si basano essenzialmente sui seguenti criteri informativi ;

rispetto dei valori ambientali , non solo attraverso l' esistenza del vincolo idrogeologico esteso a tutto il territorio , ma soprattutto la valorizzazione delle vocazioni agricole- boschive ;

apprezzabile contenimento delle previsioni di piano regolatore generale , rispetto anche a quelle del vigente piano di fabbricazione in termini di ab/ vano , che le pone di poco al di sopra dei limiti fissati dalla legge regionale n. 72/ 75 .

che comunque in merito alle specifiche previsioni dello strumento urbanistico in esame , si reputa opportuno formulare alcune osservazioni e suggerire gli opportuni emendamenti al fine di assicurare maggiori garanzie per uno sviluppo urbanistico ed edilizio più equilibrato ;

Considerato per quanto concerne il dimensionamento che le previsioni insediative formulate dal progettista appaiono ordinate secondo un' impostazione accettabile ;

Considerato per quanto attiene la zona A , che si concorda con l' impostazione del piano tesa a definire in maniera omogenea il perimetro del centro storico e a riutilizzare , attraverso il piano di recupero , parte della sua cubatura per l' edilizia economica e popolare ;

che la relativa normativa si presenta tuttavia insufficiente e va quindi sostituita come risulta dai successivi considerato relativi agli emendamenti e prescrizioni apportate alle norme tecniche di attuazione del piano in argomento ;

Considerato per quanto concerne le zone residenziali di completamento B e di espansione C , che le scelte dell' amministrazione risultano accettabili e soprattutto per quanto riguarda il piano di edilizia economica e popolare in variante sia al piano di fabbricazione che al presente piano regolatore generale , ubicato in località " Le Petre " già approvato da questo assessorato , e che le previsioni di piano regolatore generale hanno recepito totalmente sia nella forma che nella sostanza ;

che è comunque necessario , per maggior chiarezza , diversificare le due zone di espansione in due sotto zone , C1 e C2 , come meglio specificato nel testo emendato delle norme tecniche di attuazione ;

che il comune dovrà pertanto provvedere ad aggiornare in tal senso gli elaborati tecnici ;

Considerato per quanto attiene l' ubicazione di uno dei due impianti di depurazione , la cui area è stata localizzata a nord del centro abitato , in prossimità della strada provinciale Carpinetana e della zona artigianale , che l' area medesima non risponde ai requisiti richiesti dalla normativa vigente per cui va stralciata dalla presente approvazione e destinata a zona omogenea E1 ;

che comunque il comune potrà , con successiva variante , individuare un' area idonea da destinare alla specifica utilizzazione ;

Considerato per quanto riguarda la zona individuata solo sulla tavola n. 16 di piano - Zonizzazione del territorio (rapp.1:10.000) , classificata in legenda area per << attrezzature ed impianti pubblici a carattere territoriale >> che la medesima dovrà essere abblata e riclassificata Zona E3 - agricola , con valore paesaggistico ;

che inoltre , l' area in questione è disciplinata in modo talmente generico dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale , da non apparire ben chiaro se si tratta di area agricola vera e propria o destinata a funzioni "particolari " ;

Considerato per quanto attiene la previsione di una vasta zona destinata ad <<Attrezzature turistiche>>, contraddistinta in legenda nella tav. 16 di piano , ma non indicata nella legenda della tav. 19 che la scelta ubicazionale e dimensionale dell' area non sembra essere basata nè su un' analisi approfondita nè su alcun progetto di fattibilità , nè tanto meno risulta giustificata da una domanda turistica oggettiva ;

che in proposito è rilevato che è stata già individuata dall' amministrazione comunale un' area da destinare ad attrezzature campeggistiche , contraddistinta sull' elaborato grafico con propria retinatura e con una estensione di superficie pari a mq.12.700 circa ;

che per tanto l' area in questione va stralciata e destinata a zona omogenea E3 - agricola , con valore paesaggistico ;

che comunque , qualora particolari esigenze lo richiedano , l' amministrazione comunale potrà adottare una variante specifica al fine di reperire nuove aree da destinare a complessi ricettivo- campeggistici , da realizzare nel rispetto della legislazione vigente (legge regionale 3 maggio 1985 , n.59 , in materia di <<Disciplina dei complessi ricettivi paesaggistici >>) ;

Considerato per quanto attiene lo zoning contraddistinto nella legenda della tav. 19 di piano con <<vincolo paesistico e paesaggistico >> (vol. +20%), che tale classificazione , oltre ad ingenerare comprensibili equivoci nei confronti dei vincoli paesaggistici previsti per decreto della n. 1497/ 39 , e che non sono presenti sul territorio , non trova alcun riscontro nel testo normativo ; che , comunque , poichè si ritiene che la volontà dell' amministrazione comunale sia stata quella di tutelare , da un punto di vista ambientale , con una sorta di fascia di rispetto , il perimetro del centro storico , la zona dianzi descritta dovrà essere riclassificata , relativamente alle parti ubicate a ridosso del centro abitato e tra questo e il torrente Rio , e come riportato nell' allegato elaborato grafico all' uopo predisposto , quale zona di "Verde di rispetto " , con una specifica normativa da inserire nel testo emendato delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale ;

che le parti residue assumeranno la destinazione urbanistica delle zone omogenee limitrofe - agricole- come riportato nel citato elaborato grafico ;

Considerato per quanto riguarda le zone agricole che si è ritenuto opportuno introdurre alcune modifiche alle norme tecniche proposte che verranno appresso riportate, al fine di una più ampia tutela dell' ambiente agricolo preesistente;

che si è reso inoltre necessario , pur mantenendo invariato il perimetro delle zone, modificarne in parte la classificazione suddividendole secondo quattro distinte categorie : E1 , E2 , E3 ed E4;

che per quanto riguarda specificatamente la zona del cosiddetto "comparto agricolo unitario" in località "Vigne di Gorga", che si attua secondo le norme mediante piano particolareggiato , essa comprende una vasta superficie di 40 Ha circa da destinare alla residenza rurale e che è già compromessa da una cubatura esistente stimata , secondo dati comunali , in 43.000 mc , di cui solo mc 14.500 risultano legittimamente autorizzati;

che si ritiene opportuno che tutti gli aspetti legati a tale problematica vengano approfonditi dall' amministrazione comunale attraverso analisi mirate e in un contesto più ampio fino a costituire , qualora fosse necessario , una successiva variante al piano , per il recupero dei nuclei sorti spontaneamente;

Considerato per quanto attiene le attrezzature di servizio pubblico, che si ritiene necessario suddividerle in due sottozone distinte F1e F2 con una normativa specifica che appresso si riporta;

che anche per i servizi privati , si è resa necessaria una nuova classificazione in << zona G -servizi privati di uso pubblico >> e relativa disciplina ;

che l' amministrazione comunale dovrà curare di riportare le opportune correzioni sia sugli elaborati grafici che sulle relative legende ;

Considerato per quanto attiene la viabilità principale di progetto che il tracciato previsto dalla tangenziale ricongiungente a valle il tratto della strada provinciale Carpinetana oltre a comportare la costruzione di un tratto di galleria , non tiene in alcuna considerazione nè la forte acclività del versante interessato , nè tanto meno la delicatezza ambientale dei luoghi , che sono stati classificati - secondo le norme emendate - come <<verde di rispetto>> ;

che pertanto detto tracciato va stralciato e il comune dovrà provvedere con successiva variante allo studio del tracciato che tenga nella massima considerazione l' inevitabile impatto ambientale e le caratteristiche orografiche di quella parte del territorio valutando in particolare la possibilità di spostarlo più verso est evitando così , tra l' altro , lo scavalco del torrente Rio in prossimità del ponte esistente ;

Considerato per quanto riguarda le previsioni dei percorsi pedonali che le stesse , pur apparendo di dettaglio, prescindono da verifiche sulla giacitura dei terreni interessati , per raggiungere in definitiva modesti risultati funzionali e di collegamento tra le aree di parcheggio e il centro storico ;

che si prescrive pertanto che la proposta di tali percorsi venga stralciata in questa sede e rinviata in sede di elaborazione dei piani particolareggiati ;

Considerato per quanto riguarda le fasce di rispetto stradale che queste sembrano dimensionate in modo esagerato ;

che si ritiene opportuno che l' amministrazione comunale , in sede di modifica degli elaborati di progetto , apporti le necessarie riduzioni delle suddette fasce in conformità a quanto stabilito dal decreto ministeriale 1° Aprile 1968, n. 1404 ;

Considerato per quanto attiene le norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale che le stesse non appaiono impostate ed articolate organicamente e si ritiene quindi opportuno allo scopo di renderle più chiare ed aderenti alla realtà del territorio comunale ed in relazione a quanto precedentemente osservato , di apportare alle stesse alcune modifiche ed integrazioni ;

che i suddetti emendamenti comporteranno , di conseguenza , la soppressione di alcuni articoli previsti nelle norme e l'aggiunta di altri , per cui si reputa necessario che l' amministrazione provveda ad una nuova numerazione progressiva degli articoli stessi;

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(testo originale (aaaaaaaa), integrato con il testo (aaaaaaaa) della deliberazione Regionale)

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1- Applicazione del piano
- Art. 2 -Modalità di attuazione del piano
- Art. 3 -Intervento urbanistico preventivo
- Art. 4 -Intervento edilizio diretto
- Art. 5 -Opere di urbanizzazione
- Art. 6 -Norme di carattere generale

TITOLO II PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE ZONE

- Art. 7 -Suddivisione del territorio in zone
- Art. 8 -Zona A - Centro Storico
- Art. 9 -9/bis - Completamento B/1 e B/ 2
- Art. 10 -Zona C - Espansione
- Art. 11 -Zona F - Alberghiera
- Art. 12 -Zona D - Artigianato
- Art. 13 -Zona E - Zone agricole
- Art. 14 -Insediamenti in zone agricole
- Art. 15 -Attuazione del P. R. G. nelle zone agricole
- Art. 16 -Zone agricole normali
- Art. 16bis -Comparto agricolo unitario
- Art. 17 -Zone agricole di valore paesistico
- Art. 18 -Zone agropastorali e boschive
- Art. 18bis -Parco naturale
- Art. 19 -Servizi privati di uso pubblico
- Art. 20 -Servizi pubblici
- Art. 21 -Attrezzature ed impianti pubblici a carattere territoriale .
- Art. 22 -Verde pubblico e privato
- Art. 23 -Area di verde pubblico con possibilità di installazione di campeggi
- Art. 24 -Aree di uso pubblico e di interesse generale
- Art. 25 -Aree destinate alla viabilità
- Art. 26 -Spazi di sosta e parcheggio pubblico nelle zone residenziali o destinate ad attrezzature a verde
- Art. 27 -Zone d' acqua
- Art. 28 -Vincoli

PREMESSA

Abbiamo seguito come traccia per la redazione dei segg. articoli le norme tecniche dei PP.RR di Colferro (Variante), di Carpineto e di Segni limitrofi e presentati gli stessi problemi economici e socio-urbanistici ; in particolare del P.R.G. di Carpineto che ha avuto la definitiva approvazione dal Presidente della giunta della Regione Lazio in data 30 /3/78 sono state accolte e riportate le osservazioni fatte dalla sezione urbanistica regionale; questo per non creare , ove possibile, confusioni e discriminazioni fra i cittadini, ma al contrario per dare indicazioni univoche dei diritti e dei doveri dei cittadini nei confronti della gestione e dell' uso privato e sociale del territorio.

Naturalmente la nuova legislazione (vedi la legge 10 del 1977 ed altre iniziative legislative di carattere regionale) oltre a peculiarità di ubicazione, di preesistenza di servizi, di problemi del centro storico ecc.... ci hanno costretto a modifiche a volte non irrilevanti, malgrado il nostro sforzo di contenerle nella misura maggiore possibile.

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 APPLICAZIONE DEL PIANO **SOSTITUITO**

~~Ai sensi delle vigenti leggi in materia urbanistica il P.R.G. si applica su tutto il territorio comunale con le norme e le modalità seguenti:)~~

Applicazione del piano regolatore generale - Il piano regolatore generale si applica su tutto il territorio comunale per allineamenti stradali , per destinazioni d' uso del suolo , per vincoli di zona , nei modi indicati negli elaborati grafici di zonizzazione , nelle presenti norme e nel testo del R.E.C. In caso di discordanza fra gli elaborati grafici devono essere rispettate le prescrizioni delle planimetrie a scala maggiore .

Art. 2 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO **SOSTITUITO**

~~Il P.R.G. si attua generalmente mediante intervento urbanistico preventivo ed in alcuni specifici casi mediante intervento edilizio diretto a seguito del rilascio della concessione ad edificare ai sensi della legge n. 10 del 28/1/1977.)~~

Modalità di attuazione del piano regolatore generale - Il piano regolatore generale deve essere attuato mediante :

- a) piani particolareggiati compilati a cura dell' amministrazione comunale e approvati secondo le procedure prescritte dalle leggi vigenti ;*
- b) piani delle zone da destinare alle costruzioni di alloggi a carattere economico e popolare compilati a cura dell'amministrazione comunale e approvati secondo le procedure di cui alla legge 18 aprile 1962 , n. 167 e successive modifiche ;*
- c) piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi compilati a cura dell' amministrazione comunale e approvati secondo le procedure di cui all' art.27 della legge 22 ottobre 1971 , n. 865 ;*
- d) piani di lottizzazione di iniziativa privata convenzionati con il comune secondo le procedure previste dalle leggi vigenti ;*
- e) intervento edilizio diretto , mediante il rilascio da parte del comune , della concessione edilizia .*

L' approvazione degli strumenti attuativi è subordinata ai pareri previsti dall' art. 13 della legge n. 64/74, ai sensi dell' art. 18 , comma primo , della legge regionale 5 gennaio 1985 , n. 4 ;

~~Art. 3 INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO **SOPPRESSO**~~

~~(Gli interventi urbanistici preventivi consistono in:~~

- ~~-PIANI DI ZONA per le aree omogenee contraddistinte dalla sigla EEP ai sensi della legge 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni;~~
- ~~-PIANI PARTICOLAREGGIATI per le aree del centro storico (indicate con la lettera A) e per la sistemazione di reti infrastrutturali su tutto il territorio del Comune~~
- ~~-PIANI PARTICOLAREGGIATI O PIANI DI LOTTIZZAZIONE (convenzionata o no per la zona di espansione C ai sensi delle leggi n. 1150 del 17/8/1942 e n. 765 del 6/8/1967.~~
- ~~-PIANO DI LOTTIZZAZIONE O PIANO PRODUTTIVO ai sensi dell' art 27 della legge n. 865 del 22/10/1971, previo assenso della Regione per l' area destinata ad artigianato;~~
- ~~-PIANI PLANIVOLUMETRICI per le aree destinate a servizi pubblici o privati;~~

~~(PLANIVOLUMETRIA se trattasi di un unico intervento , PIANO DI LOTTIZZAZIONE se di interventi molteplici).~~

~~-PIANO PRODUTTIVO su parere conforme della Regione o comunque INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO per l' intero comparto destinato ad attività agricole e forestali comprendente la località " Vigne di Gorga " e la sottostante area pianeggiante gran parte della quale di proprietà del Comune stesso ; in entrambi i casi il rilascio di qualsiasi concessione è subordinato al preventivo parere positivo sull' intero piano da parte dello Ispettorato Agrario Provinciale.~~

~~Questi punti urbanistici devono rispettare tutte le destinazioni di zone e prescrizioni previste dalle presenti norme per ciascuna zona.~~

~~Con apposita delibera verrà adottato lo schema di convenzione tipo , che costituisce parte integrante degli interventi urbanistici preventivi ad iniziativa privata)~~

Art. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

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

2 bis) Le opere per gli allacciamenti ai pubblici esercizi sono : i condotti di fognature, di adduzione idrica e del gas, le linee elettriche e telefoniche, le attrezzature viarie e di collegamento con il centro abitato o le zone già urbanizzate .

~~3) (La corresponsione del contributo per le opere di urbanizzazione : primaria e secondaria a carico dei lottizzanti è determinata, ai sensi dell' art. 3 della legge n. 10 del 28/1/77, mediante apposita delibera del Consiglio Comunale.)~~
SOPPRESSO

Art. 6 - NORME DI CARATTERE GENERALE

1) Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona previste dal P.R.G. potranno subire, previo rilascio di concessione da parte del Sindaco, trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

2) Nei piani urbanistici preventivi devono essere indicate per ogni singolo lotto o comparto edificabile le destinazioni d'uso compatibili con quelle previste dal P.R.G. ; queste debbono risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle concessioni edilizie, abitabilità ed agibilità di esercizio.

Qualunque cambiamento di destinazione d'uso è subordinato all' autorizzazione della Variante da parte dell'Amministrazione comunale.

3) Nelle zone ove siano previsti insediamenti residenziali a qualsiasi titolo sono tassativamente escluse tutte le destinazioni d' uso che provochino rumori molesti od esalazioni nocive.

In caso di residenze a servizio di insediamenti artigianali o produttivi di qualsiasi tipo, che presentino tali caratteristiche, vanno specificate nella domanda di concessione le modalità tecniche con le quali si intendono ovviare tali inconvenienti.

4) Nel caso in cui, nella domanda di concessione, la costruzione venga prevista in parte del lotto e dei lotti, il rilascio della concessione stessa deve essere subordinata alla trascrizione di vincolo non aedificandi sulla restante parte del lotto o dei lotti; vincolo accettato dal proprietario per successori ed aventi causa.

5) Le costruzioni situate sul terreno in pendio possono anche svilupparsi a gradoni purchè non superino mai , lungo tutto il perimetro ed a sistemazione a terra avvenuta, l' altezza massima consentita.

6) Nelle zone a diretto contatto con il centro storico la copertura deve essere a tetto con tegole e coppi; nessuna bucatina, che non sia relativa a canne fumarie, a nessun titolo è concessa sulle falde del tetto sopra la linea di gronda; in queste zone anche i volumi tecnici (terminali degli ascensori ecc...) vanno obbligatoriamente conglobati al di sotto delle falde del tetto.

7) Il calcolo della volumetria deve essere comprensivo di tutti i volumi fuori terra esclusi i volumi tecnici.

I locali interrati non possono essere adibiti a nessun uso che preveda la permanenza continuata delle persone e non sono mai conteggiabili in volumetria.

I locali semi-interrati non possono essere adibiti ad abitazioni; ove le norme di attuazione del P.R.G. permettano la destinazione a uffici od attività produttive, devono essere conteggiati per intero in volumetria .

I sotto tetti abitabili o a diretto contatto con gli ambienti sottostanti vanno conteggiati in volumetria.

~~8) **SOPPRESSO** (Le altezze degli edifici vanno misurate lungo tutto il perimetro dell' edificio dalla più bassa sistemazione esterna del fabbricato fino alla corrispondente linea di gronda del tetto.~~

~~Solo i volumi tecnici, ove sia consentita la loro elevazione sopra le falde del tetto o comunque sopra la linea di gronda, possono superare l' altezza massima assoluta prevista dalla normativa.~~

~~I volumi tecnici si intendono quelli definiti dalla circolare n.6210 del 12/1/1972 dell' assessorato all' urbanistica.~~

~~Nel caso di copertura a tetto con pendenza superiore al 35%, le altezze anzichè alla linea di gronda vanno misurate a 2/3 della pendenza.~~

~~L' altezza va ancora invece misurata dalla linea di gronda nel caso accertato di tetto ad una o due falde la cui pendenza, della falda principale pur superiore al 35%, risulti parallela all' andamento ortografico del terreno e che così progettata inglobi un edificio che si sviluppa su diversi gradoni.~~

~~In questo caso anche l' altra falda, se prevista, può avere, rispetto all' orizzontale, un' inclinazione superiore al 35%.)~~

~~9) **SOPPRESSO** (Tra pareti finestrate di edifici reciprocamente antistanti è prescritta una distanza minima pari all' altezza dell' edificio più alto; tale norma si applica anche quando una sola delle parti sia finestrata se gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore ml.12; per gli edifici di nuova costruzione è prescritta una distanza minima assoluta di ml.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ; tale distanza deve essere rispettata anche tra pareti di uno stesso edificio che si fronteggino.)~~

~~10) **SOPPRESSO** (Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di~~

~~———— ml.5 per lato , per strade di larghezza inferiore a ml.7~~

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

~~Sono escluse strade di larghezza superiori a ml. 15.~~

~~Qualora le distanze fra fabbricati , come sopra computate , risultino inferiori all' altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all' altezza stessa.~~

~~In caso di nuovi edifici, non sono ammesse maggiorazioni inferiori a quella di cui al precedente comma.)~~

11) Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse , devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadro per ogni 250 metri cubi di costruzione , ai sensi dell' art. 18 della legge n. 765 del 1976.

Tali aree destinate a parcheggi non possono computarsi ai fini del D.M.1444 del 2 Aprile 1968 e debbono essere individuate negli elaborati grafici a corredo della domanda di concessione edilizia .

La restante parte della superficie scoperta dei lotti destinati ad edilizia residenziale, servizi pubblici o privati, attrezzature turistiche, artigianato, dovrà essere adibita a giardino o a parco.

12) Nella realizzazione di edifici di qualunque tipo e destinazione d'uso non sono consentiti cortili chiusi e chiostrini .

TITOLO II

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE ZONE

Art. 7 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio comunale viene ripartito nelle seguenti zone .

- Zona A- CENTRO STORICO
- Zona B ZONA DI COMPLETAMENO
- Zona C ESPANSIONE
- Zona D ARTIGIANATO
- Zona E AGRICOLTURA
- Zona F SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI
- Zona G VERDE PUBBLICO E PRIVATO
- Zona H BOSCHI E PASCOLI

Art. 8 Zona A - CENTRO STORICO

~~1) La zona interessa il nucleo urbano antico e gli edifici adiacenti che concorrono a formare insieme di valori ambientali.~~
~~2) In questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo consistente nei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica.~~

~~3) Prima dell' approvazione dei P.P. e previa concessione edilizia ai sensi della legge n. 10 del 28/1/1977 , saranno consentiti esclusivamente interventi di consolidamento conservativo e la realizzazione di infrastrutture pubbliche quali acquedotto , fognature e relativi allacciamenti →)~~

La zona interessa i nuclei urbani antichi a carattere storico - artistico e gli edifici adiacenti che con essi concorrono a formare insieme di valore ambientale , nonchè i complessi di interesse architettonico , storico - artistico , archeologico e paesaggistico .

Ai fini di quanto contenuto e prescritto dalla legge 5 agosto 1978 , n. 457 , art.27 , le aree destinate dal piano regolatore generale a zona A , sono considerate come zone ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente .

Nell' ambito della zona A qualunque intervento edilizio , ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria , nonchè di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardano esclusivamente opere interne alle singole unità immobiliari , con il mantenimento della destinazione d' uso residenziale (di cui all' srt. 31 della legge n. 457/78 è subordinato al piano particolareggiato esecutivo ovvero al "piano di recupero " di cui all' art. 28 della stessa legge n. 457 /78 .

In sede di intervento edilizio devono essere eliminate le superfetazioni o le strutture edilizie in contrasto con il valore storico- architettonico -ambientale del contesto urbano .

Le destinazioni d' uso ammesse nella zona A sono specificatamente le seguenti :

residenziali ;

residenziali -turistiche ;

uffici pubblici ;

uffici privati ;

sedi di attività culturali , sociali e ricreative ;

artigianato artistico ;

esercizi commerciali .

Sono tassativamente vietate le destinazioni d'uso che provochino rumori molesti e /o esalazioni nocivi ai sensi della legislazione vigente .

Art. 9 Zona B - COMPLETAMENTO

- ZONA B/1 -

1)La zona comprende aree già urbanizzate e totalmente o parzialmente edificate , al di fuori della zona A.

2) Oltre alla residenza le destinazioni d' uso ammesse nella zona sono le seguenti :

a) negozi

b) uffici pubblici o privati

3) In questa zona l' edificazione è regolamentata dalle seguenti prescrizioni :

-Indice di fabbricabilità fondiario $I_f = 1,5 \text{ mc.mq}$

-Altezza massima : $H = 9,5 \text{ ml}$

- Distanza dai confini di lotti inedificati : $5,0 \text{ ml}$.

-Per i distacchi da edifici preesistenti vedi normativa precedente (Art. 6)

- Parcheggi inerenti alle costruzioni : $5 \text{ mq} / 100 \text{ mc}$

~~(Aree di verde privato : $5 \text{ mq} / 100 \text{ mc}$)~~ ~~SOPPRESSO~~

~~(Il rapporto massimo tra la superficie totale degli ambienti interrati e la superficie coperta è dato da $R = 1,25$)~~

~~SOPPRESSO~~

- Il rapporto massimo consentito di copertura del suolo è dato da $Q = 35\%$

- E' concesso l' allineamento prevalente-preesistente e il livellamento in altezza in caso di edifici costruiti in aderenza .

Art. 9/bis

ZONA B/2

1) La zona comprende un' area già urbanizzata e quasi totalmente edificata.

2) E' ammessa solo la residenza come destinazione d' uso

3) In questa zona l' edificazione è regolamentata dalle seguenti prescrizioni :

-Indice di fabbricabilità fondiario I.F.F. $0,6 \text{ mc/mq}$

- Superficie minima del lotto $\text{mq} 1.200$

- Indice di copertura $0,10 \text{ mq/mq}$

- Altezza massima $H = 10,50 \text{ ml}$

-Distanze dai confini inedificati : 5 ml

- Distacchi minimi dagli edifici : 10 ml

- Parcheggi inerenti alle costruzioi : $5 \text{ mq}/100 \text{ mc}$

- Area di verde privato : $5 \text{ mq}/100 \text{ mc}$

- Il rapporto massimo tra la superficie totale degli ambienti interrati e la superficie coperta è dato da $R = 1,25$

Art. 10 ZONA C ESPANSIONE

~~1) La zona estesa per oltre 4 ha di cui più di due destinati alle edificazioni , rappresenta il completamento della attuale zona di espansione nelle aree ancora non urbanizzate~~

~~2) Le destinazioni d' uso ammesse nella parte residenziale sono le stesse di cui al precedente art. 9 ; le destinazioni d' uso delle parti non residenziali sono specificate nell' elaborato grafico in scala 1/ 2000~~

~~“ZONIZZAZIONE“~~

~~3) In questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo suddiviso in due comparti e l' amministrazione nell' ambito del programma pluriennale di attuazione ai sensi della legge n. 10 del 1977 stabilisce con delibera consiliare , la priorità d' intervento.~~

~~4) Il tipo d' intervento urbanistico preventivo è specificato dal precedente art. 3 di queste norme.~~

5) L' edificazione è regolamentata dalle seguenti prescrizioni :

Zona C - Nuova espansione - comprende :le parti del territorio destinate a nuova espansione che risultano ancora inedificate o con edificazione esistente inferiore ai limiti di densità e superficie stabiliti per le zone omogenee B. Tale zona è suddivisa nelle sottozone C1 e C2.

Sottozona C1 - Riguarda il comprensorio perimetrato nella tavola di piano localizzato a sud del centro abitato Nell' ambito della sottozona C1 debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri :

- Indice di fabbricabilità territoriale : It = 5000 mc / ha)

- Altezza massima : H =ml 9.50

- Sviluppo massimo di ciascun fronte dei singoli edifici :20 ml

- Distanze minime dai confini = 5ml

- Distanze dei singoli fabbricati fra loro : minimo = 10 ml

- Ogni singolo edificio avrà destinate aree private od a uso condominiale pari a ~~(10 mq/10mc)~~ 1 mq 10 mc;

-Parcheggi inerenti alle costruzioni : 5mq/ 100mc

-Il rapporto massimo fra la superficie totale degli ambienti interrati e la superficie coperta è dato da R= 1,25

6) Le aree all' interno dei due comparti destinati ad opere di urbanizzazione saranno cedute gratuitamente al Comune in conformità con le destinazioni d' uso e le prescrizioni grafiche di massima fornite dal P.R.G.

7) Tutte le opere di urbanizzazione previste all' interno di ciascun comparto vanno eseguite preventivamente o contestualmente all' edificazioni delle abitazioni secondo uno schema di convenzione che verrà appositamente approvato con delibera consiliare.

~~Art. 10 bis COMPARTO 167 A “ LE PETRETA” SOPPRESSO~~

~~L' I.F.T. è 1 mc /mq e le modalità di esecuzione sono quelle dell' art. 10)~~

Sottozona C2 - Riguarda il comprensorio perimetrato nella tavola di piano , che si estende a nord del centro abitato ed è destinato al piano delle zone di edilizia economica e popolare . Gli indici ed i parametri sono quelli del piano particolareggiato per l' edilizia economica e popolare adottato dall' amministrazione comunale già approvato dalla Regione Lazio .

Art. 11 - Zona ~~“E”~~ Alberghiera

La zona riguarda aree destinate alla realizzazione di attrezzature ricettive , comprese in comprensorio da sottoporre ad intervento urbanistico preventivo unitario mediante piano particolareggiato e di lottizzazione convenzionata :

Nella formazione del piano urbanistico di esecuzione si dovranno rispettare per la zona , le seguenti prescrizioni :

- Indice di fabbricabilità.....~~(0,50)~~ 0.25 mc/ mq

- Altezza massima degli edifici.....10,50 ml

-Indice di copertura non superiore al30%

-Parcheggi esterni alla sup. fondiaria5% dell' intero comprensorio

-Distacchi dai confini (stradali ed interni).....6,00 ml

-Distacco dagli edifici antistanti.....12,00 ml

-Il 50 % della superficie territoriale va destinato a spazi per attrezzature di interesse comune , per verde attrezzato , per il gioco e lo sport , per parcheggi ;

-Destinazione d' uso: sono ammesse residenze stagionali collettive quali attrezzature alberghiere , pensioni , case per ferie , ostelli della gioventù , ristoranti etc...Sono inoltre consentite per la quota parte di cubatura totale di zona non eccedente il 10% , attrezzature per attività commerciali , culturali e ricreative:

- Le costruzioni unifamiliari e bifamiliari non devono superare il 30 % della cubatura totale edificabile , la restante cubatura va utilizzata per la realizzazione di complessi unitari per i quali deve essere redatto un apposito progetto planivolumetrico;

Art. 12 - ~~(ZONA D - ARTIGIANATO)~~ **ZONA D - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Questa zona è destinata ad insediamenti artigianali di nuova costruzione. Le costruzioni dovranno essere dotate di adeguati spazi interni per le operazioni di carico e scarico , nonché per il parcheggio degli automezzi anche per il personale addetto .E' esclusa l' edificazione di qualsiasi manufatto che non sia strettamente attinente col processo di lavorazione e che non sia destinato alla attrezzature di servizio previste per tali attività .

In tale sottozona il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo *di iniziativa pubblica o di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata*

Per la zona D valgono i seguenti indici :

-Indice di fabbricabilità fondiario : Iff = ~~(2mc/mq)~~ 1,5 mc / mq

-Altezza massima delle costruzioni : H = 7,50

-Distanza minima dai confini : 20 ml dalla strada e 10 ml dai confini interni ;

-Superficie coperta dalle costruzioni non superiore al 60% della superficie fondiaria .

Fanno eccezioni a detti limiti di altezza le ciminiere , le torri d' acqua , le antenne e le apparecchiature speciali (piano di carico , ponti mobili , ecc..) strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento.

Il piano attuativo dovrà prevedere un solo innesto per parte alla zona artigianale dalla Provinciale Montelanico - Segni. Devono essere previste zone di parcheggio in misura di mq 5,00 per addetto ed in ogni caso dovrà rispettarsi quanto previsto all' art.5 del D.M. 2 /4 /1968 N° 1444

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

Il 10 % del volume totale lordo realizzabile può essere destinato ad uffici per le attività amministrative connesse con quelle svolte dall' impianto produttivo e ad abitazioni per il personale di custodia .

Nella realizzazione degli impianti produttivi dovranno essere adottate tutte le misure atte ad evitare inquinamenti atmosferici , del suolo e delle acque e dovranno , inoltre , essere garantite le condizioni di salubrità degli ambienti di lavoro .

Conseguentemente lo strumento urbanistico di attuazione dovrà fissare :

gli adempimenti ai quali sarà condizionato il rilascio della concessione per la prevenzione dell' inquinamento atmosferico , del suolo e delle acque ;

le forme di controllo che saranno esercitate dall' amministrazione comunale sugli impianti nuovi e su quelli in esercizio ;

i termini per la sospensione o la revoca della licenza di esercizio o di agibilità nel caso di inosservanza delle prescrizioni comunali o di inadempienza alle disposizioni che verranno date dall' amministrazione a seguito dei controlli effettuati

(Art. 12 bis) SOTTOZONA D1 - ATTIVITA' ESTRATTIVE

Riguarda le aree destinate all' avvio di qualsiasi attività estrattiva nelle quali sarà consentito l' impianto delle sole attrezzature necessarie allo strumento delle cave o di altre risorse naturali nonché la costruzione di solo edifici a carattere permanente per la lavorazione dei relativi prodotti e per i servizi .

Qualora l' attività estrattiva verrà a cessare per chiusura od esaurimento è fatto obbligo ai responsabili di ripristinare con terreno vegetale un andamento naturale e continuo del suolo , e comunque nei modi più appropriati , onde rendere possibile la ripresa delle attività agricole .

Per tale sottozona dovranno comunque essere rispettate la normativa e le procedure previste dalla legge regionale n. 1 del 16 gennaio 1983 e sue successive integrazioni e modificazioni

~~Art. 13 - ZONE AGRICOLE~~

~~Le zone agricole sono tutte le zone destinate all' esercizio delle attività connesse con l' uso agricolo del territorio - le zone agricole si dividono in :~~

~~-Zone agricole normali~~

~~-Zone agricole di valore paesistico~~

~~-Zone agro-pastorali e boschive~~

~~Art. 14~~ ~~INSEDIAMENTI IN ZONE AGRICOLE~~

~~Nelle zone agricole, possono essere ammessi soltanto i seguenti tipi di insediamento, finalizzati alla produzione agricola:~~

- ~~a) Case coloniche, e abitazioni per i salariati agricoli, di cui sia dimostrata la necessità d'insediamento nell'azienda, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio utili alla attività agricola dell'azienda stessa;~~
- ~~b) edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;~~
- ~~c) edifici per allevamenti zootecnici limitatamente all'allevamento bovino ed ovino, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività di allevamento;~~
- ~~d) costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione e alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari;~~
- ~~e) costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli limitatamente alle colture legnose ed al foraggio;~~
- ~~f) silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole ed altre costruzioni analoghe, per servizi di carattere generale necessari allo svolgimento dell'attività agricola, ma non necessariamente legati ad una azienda specifica;~~

~~N.B. Non sono previste nel Piano aree destinate alla coltivazione di cave; ma il Sindaco può rilasciare autorizzazioni temporanee con la procedura di cui all'art. 16 della legge 6/8/1967 n. 765. La normativa è fissata nell'allegato n. 3.~~

~~Art. 15~~ ~~ATTUAZIONE DEL P.R.G. NELLE ZONE AGRICOLE~~

~~Nelle zone agricole il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto ad eccezione del "COMPARTO AGRICOLO UNITARIO".~~

~~Il rilascio delle concessioni di edificare deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri d'insediamento di cui ai successivi articoli 16, 17, 18.~~

~~Le concessioni ad edificare nelle zone agricole possono essere ottenute soltanto ai fini della produzione agricola, ed esclusivamente dagli "operatori agricoli" e cioè: dai proprietari coltivatori diretti, o conduttori in economia, o loro cooperative agricole, nonché dagli affittuari e dai mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere soggette alle concessioni di cui sopra, ai sensi rispettivamente delle leggi n. II/1971 e n. 765/1964; fanno eccezione gli insediamenti di cui ai punti b), c), d), e), f), del precedente art. 14 per i quali possono essere richieste concessioni di edificare da altri soggetti, purché operanti nel campo delle produzioni e dei servizi agricoli. Per il rilascio della concessione di edificare, relativa alle abitazioni residenziali rurali, è necessaria da parte "dello operatore agricolo" la dimostrazione che il suo reddito derivi per il 70% dall'attività agricola.~~

~~Oltre agli usuali documenti richiesti per il rilascio della concessione di edificare, è richiesta un'ulteriore documentazione, in assenza della quale la concessione di edificare non potrà essere rilasciata, e precisamente:~~

- ~~a) certificato di stato di famiglia del richiedente, rilasciato in data non anteriore a tre mesi dalla presentazione della domanda di concessione di edificare;~~
- ~~b) certificato per ognuno dei membri della famiglia a carico del richiedente, di iscrizione agli Istituti di Previdenza e alle Associazioni di categoria, che ne qualifichi la figura di operatore agricolo;~~
- ~~c) certificato storico catastrale e relativi elenchi e planimetrie catastali di tutte le aree e gli immobili facenti parte dell'azienda agricola, rilasciato in data non anteriore a tre mesi dalla presentazione della domanda di concessione di edificare;~~
- ~~d) relazione documentata sulla situazione produttiva ed occupazionale e sulla forma di conduzione della azienda agricola. Agli effetti dell'applicazione delle prescrizioni e dei parametri d'insediamento di cui ai successivi articoli 16, 17, 18; si precisa che per azienda agricola si deve intendere l'insieme di uno o più fondi non necessariamente accorporati e contigui, appartenenti alla medesima proprietà, purché tutti compresi nello stesso tipo di zona agricola ai sensi della zonizzazione del P.R.G.~~

~~Ai fini del computo della superficie minima d'intervento (Sm) e dell'applicazione dei parametri edilizi urbanistici di zona, l'azienda agricola viene pertanto valutata come somma di tutti i fondi agricoli, che fanno capo alla medesima unità produttiva e che ricadono nella medesima zona agricola classificata dal P.R.G.~~

~~Ancora ai fini del solo computo della superficie minima di intervento (Sm) in tutte le zone agricole e per tutti i diversi tipi d'insediamento è ammesso comprendere nel calcolo della superficie dell'azienda agricola anche le aree che ricadono nella zona di rispetto cimiteriale, nelle zone di rispetto stradale e in quelle di vincolo paesistico e paesaggistico.~~

~~Nel caso che tutti i fondi agricoli che compongono l'azienda siano sprovvisti, all'atto di adozione dei parametri di zona, possono essere utilizzate su uno qualunque dei fondi costituenti l'azienda, quelle relative alla quota parte residenziale, devono comunque essere concentrate su uno solo di questi.~~

~~Nel caso che uno o più fondi costituenti l'azienda, siano già provvisti di fabbricati residenziali, le possibilità edificatorie relative alla quota parte residenziale devono essere concentrate sui fondi suddetti, a meno che ciò risulti impossibile per il rispetto delle distanze minime dai confini previste dalle presenti norme.~~

~~Tutte le possibilità edificatorie previste dalle presenti norme si intendono utilizzabili una sola volta : i fondi ineditati ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell' azienda agricola ai fini dell' applicazione dei parametri edilizi urbanistici , restano ineditabili , anche in caso di frazionamento successivo , e tale vincolo è trascritto alla Conservatoria degli atti immobiliari .~~

~~Le case coloniche e di abitazione di cui al punto a) dell' art. 14 , nonché quelle eventualmente comprese fra i fabbricati di servizio di cui ai punti b) , c) , e d) del citato art. 14 , devono essere comunque limitate esclusivamente alla residenza di operatori agricoli , e loro famiglie .~~

~~Gli edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli , di tipo industriale , di cui ai citati punti b) , c) , e d) sono subordinati alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o alla adozione di particolari tecniche anche di tipo agronomico atte a garantire i limiti di accettabilità , per le acque di scarico , determinati dalla Circolare Ministeriale n. 105 /1973 , e comunque secondo quanto stabilito dall' Ufficio Sanitario e dal Regolamento Comunale di Igiene .~~

~~Le costruzioni per servizi di carattere generale di cui al punto f) dell' art. 14 , riguardano attrezzature tecniche e tecnologiche d' interesse collettivo o al solo servizio di più aziende agricole , e pertanto non comprendono le analoghe attrezzature predisposte nell' ambito di una singola azienda , le quali rientrano invece fra i fabbricati di servizio di cui ai punti a) , b) , c) , d) , e) , dell' art.17 .~~

~~Nelle zone agricole così come su tutto il territorio comunale non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi .~~

~~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 .~~

~~Ogni modifica alla destinazione d' uso non autorizzata dall' Amministrazione Comunale comporta l' annullamento della concessione di edificare e le sanzioni previste dalle leggi vigenti .~~

~~Nell' ambito delle zone agricole sono vietate le vendite delle abitazioni rurali ai non aventi diritto ad esercitare l' attività agricola .~~

~~Art. 16~~ ~~ZONE AGRICOLE NORMALI~~

~~Nelle zone agricole normali sono consentite le costruzioni di cui ai punti a) , b) , c) , d) , e) , f) , g) , di cui all' art. 14 delle presenti norme .~~

~~Gli indici che si applicano in queste zone sono :~~

~~1) Per le costruzioni a servizio diretto dell' agricoltura di cui all' art.14 punto a) :~~

~~a) indice di fabbricabilità fondiaria ,~~

~~$I_f = 0,10 \text{ mc/mq}$ di cui un massimo di~~

~~$0,03 \text{ mc/mq}$ può essere utilizzato per~~

~~abitazioni ;~~

~~b) Altezza massima ml.7,00 con esclusione~~

~~dei servizi tecnici ;~~

~~c) area minima d' intervento ; $S_m = 10.000 \text{ mq}$~~

~~d) indice di visuale libera ; $V_L = 1$~~

~~e) area massima s' intervento $S_{max} = 30.000 \text{ mq}$~~

~~(cioè non è possibile accorporare per la cubatura residenziale una superficie superiore a 3 Ha)~~

~~2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e all' esercizio di macchine agricole , di cui all' art. 14 lett. d) ed e) :~~

~~a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$~~

~~b) area minima d' intervento $S_m = 10.000 \text{ mq}$;~~

~~ad eccezione per le aree per l' esercizio di~~

~~macchine agricole dove $S_m = 3.000 \text{ mq}$~~

~~c) indice di visuale libera $V_L =$ (minimo ml. 10 dai confini)~~

~~3) Per allevamenti industriali di cui all' art. 17 lettera b) e c)~~

~~a) allevamenti di bovini , equini , ovini~~

~~$U_f = 0,10 \text{ mq/mq}$;~~

~~$S_m = 10.000 \text{ mq}$;~~

~~$V_L = 5$ (min. ml. 15 dai confini)~~

~~b) allevamento di suini e polli :~~

~~$U_f = 0,05 \text{ mq/mq}$;~~

~~$S_m = 10.000 \text{ mq}$;~~

~~$V_L = 10$ (min. ml. 30 dai confini) .~~

~~Per le attività consentite ai punti 1) e 3) il rilascio della relativa concessione di edificare deve essere subordinato al preventivo nulla osta dell' Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste o degli uffici Provinciali (Ispettorati Agrari) , relativo all' attività che si vuole impiantare.~~

~~Per tutte le costruzioni di cui ai punti 1 - 2 - 3 , la distanza dai cigli delle strade di P.R.G. e delle strade esistenti statali , provinciali e comunali , per le quali non sono previste dal P.R.G. zone di rispetto , è fissata in ml. 20 salvo maggiori distanze fissate dalle presenti Norme o dai grafici di P.R.G.~~

~~Per i fabbricati residenziali di cui al punto 1) esistenti in queste zone alla data di adozione del piano , è consentito , una tantum , un aumento della superficie nella misura massima del 20% .~~

~~Per i fabbricati non residenziali esistenti in queste zone alla data di adozione del piano , di cui ai punti 1) , 2) , 3) , è consentito , una tantum , un incremento di superficie del 20 % .~~

~~Per gli edifici di cui ai punti 1) , 3) non sono ammessi scarichi , nei canali , corsi d' acqua e fognature.~~

~~Per gli edifici di cui al punto 2) non sono consentiti in ogni caso scarichi di fognature o canali senza preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall' Ufficiale Sanitario in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse , tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico sanitari vigenti.~~

~~Nella zona agricola normale è consentita la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti , fognature , telefono nonché la realizzazione di impianti di depurazione e di incenerimento dei rifiuti liquidi e solidi.~~

~~Art. 16 (bis)~~ ~~COMPARTO AGRICOLO UNITARIO~~

~~Il comparto , che si attua mediante piano urbanistico preventivo è diviso in due zone :~~

~~a) una zona pianeggiante destinata unicamente alla produzione ove è esclusa qualsiasi edificazione residenziale , di servizi e di accessori alla residenza .~~

~~b) una zona collinare , distinta da un retino grigio , ove sono concessi gli insediamenti di cui all' art.14 .~~

~~Il piano urbanistico di attuazione è il PIANO PRODUTTIVO ai sensi dell' art. 27 della legge n. 865 del 1971 che necessita della preventiva autorizzazione della regione (I° comma) .~~

~~L' esecutività è subordinata al nulla osta dell' Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste o degli uffici provinciali (Ispettorati Agrari) .~~

~~L' I.F.T. è 0,1 (0,03 residenze - 0,07 accessori) e le modalità di esecuzione sono quelle del precedente art. 10~~

~~Art. 17~~ ~~ZONE AGRICOLE DI VALORE PAESISTICO~~

~~Nelle zone agricole di valore paesistico sono consentite solo le costruzioni di cui all' art. 14 lett. a) .~~

~~Gli indici che si applicano a questa zona sono :~~

~~a) indice di fabbricabilità fondiaria If. = 0,03 mc /mq~~

~~— di cui un massimo di 0,02 può essere utilizzato per le residenze .~~

~~b) Altezza massima H = 4,50 (salvo costruzioni particolari :silos, serbatoi idrici ecc.)~~

~~c) Area minima d' intervento Sm. = 30.000 mq.~~

~~d) Indice di visuale libera V1 = 1~~

~~e) Area massima d' intervento Smax = 50.000 mq.~~

~~Per tutte le costruzioni la distanza dal ciglio delle strade di P.R.G. e delle strade esistenti statali , provinciali e comunali per le quali non sono previste dal P.R.G. zone di rispetto , è fissata in ml. 40~~

~~Art. 18~~ ~~ZONE AGROPASTORALE E BOSCHIVE~~

~~Sono tutelate le leggi del 20 giugno del 1877 ed il testo unico 30 /12 /1923 n. 2267 .~~

~~Nelle zone a bosco ceduo è prevista la conversione a bosco ad alto fusto .~~

~~In tale zona l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,001 mc/mq.
In essa non è consentita alcuna forma di edificazione sia pubblica che privata a carattere permanente.
È consentita esclusivamente l'utilizzazione forestale condizionata ai piani di assestamento boschivo da sottoporre all'Assessorato Agricoltura e Foreste della Regione Lazio ed ai competenti organi statali.
Prima di iniziare le costruzioni delle opere che si intendono eseguire nelle zone vincolate per scopi idrogeologici e forestali, deve essere presentata regolare dichiarazione dell'Ispezzione Dipartimentale delle Foreste a norma dell'art. 20 del R.D. 16/5/1920 N. 1126, affinché possa essere controllata l'esecuzione particolareggiata dell'opera stessa ->~~

Art. 13 - Zona E ATTIVITA' AGRICOLE

La zona E riguarda le aree del territorio comunale destinate ad usi agricoli. Nelle zone E l'edificazione ha luogo per intervento diretto.

Le costruzioni consentite nelle zone E sono quelle a solo servizio diretto dell'agricoltura e sono del seguente tipo:

- a) case coloniche e abitazioni per i salariati agricoli, di cui sia dimostrata la necessità di insediamento nell'azienda, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola dell'azienda stessa;
- b) edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;
- c) edifici per allevamenti zootecnici limitatamente all'allevamento bovino ed ovino, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività di allevamento;
- d) costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione e alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari;
- e) costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli limitatamente alle colture legnose ed al foraggio;
- f) silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole ed altre costruzioni analoghe, per servizi di carattere generale necessari allo svolgimento dell'attività agricola, ma non necessariamente legati ad una azienda specifica.

La zona E è suddivisa in quattro sottozone: E1, E2, E3, ed E4.

Sottozona E1 -zona agricola normale.

In tale sottozona sono consentite le costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e) ed f) sulla base delle seguenti norme:

- indice di fabbricabilità fondiaria per residenze agricole - Iff. = 0,03 mc /mq;
- indice di fabbricabilità fondiaria per attrezzature agricole - Iff. = 0,04 mc /mq;
- altezza massima max = 7,00 ml;
- distacco minimo dai confini = 20,00 mt;
- distacco dalle strade = 20,00mt;
- lotto minimo di intervento = 10.000 mq;
- lotto massimo = 30.000 mq.

Per particolari esigenze relative alla buona conduzione dei fondi e per la necessità delle attività forestali è consentita la realizzazione di manufatti per il ricovero dei prodotti e degli attrezzi agricoli con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,01 mc /mq per una cubatura massima pari a 90 mc - H max utile pari a m 2,60 e per lotti comunque non inferiori a mq 5.000, risultanti da frazionamenti già approvati alla data di adozione del piano regolatore generale. Tali manufatti saranno realizzati con copertura a tetto e ove possibile con materiale della tradizione locale; inoltre non è consentita la realizzazione di seminterrati o interrati, porticati e volumi tecnici.

I progetti dovranno comunque essere soggetti ai nullastata previsti dalla legislazione vigente.

Sottozona E2 - Comparto agricolo unitario.

Il comparto, che si attua mediante piano urbanistico preventivo, è diviso in due zone:

- a) una zona pianeggiante destinata unicamente alla produzione agricola ed ove è esclusa qualsiasi edificazione residenziale, di servizi e di accessori alla residenza;
- b) una zona collinare, esattamente individuata sulla tavola di piano (tav. 16 - rapp. 1: 10.000) ove sono concessi gli insediamenti previsti per la zona E1.

I parametri tecnici sono quelli previsti per la sottozona E1.

Sottozona E3 - Zone agricole di valore paesaggistico.

In essa sono consentite solo le costruzioni di cui alla lettera a).

I parametri tecnici sono i seguenti:

- indice di fabbricabilità fondiaria = Iff. 0,02 mc /mq di cui un massimo di 0,012 utilizzabile per la residenza rurale;
- altezza massima = 4,50 ml;
- area minima di intervento = 30.000 mq;
- area massima di intervento = 50.000 mq;
- distacco minimo dai confini = 20,00 m;
- distacco stradale = 20,00 m

Sottozona E4 - Zona agropastorale e boschiva.

In dette sottozone, di forestazione ecologica, che fra l'altro interessano aree a forte pendenza, e che sono destinate esclusivamente a pascolo e piantumazione di essenze arboree, non è consentita alcuna attività edificatoria.

Nelle zone a bosco ceduo è prevista la conversione a bosco ad alto fusto.

È consentita esclusivamente l'utilizzazione forestale condizionata ai piani di assestamento boschivo da sottoporre agli organi regionali competenti.

AGGIUNTO

VERDE DI RISPETTO

La zona riguarda le aree, libere e parzialmente edificate, da preservare sotto il profilo paesistico e/o naturalistico.

In tale zona deve essere conservato l'attuale patrimonio arboreo.

L'edificazione è ammessa nei seguenti limiti:

indice di fabbricabilità fondiaria = 0,003 mc/mq;

lotto minimo d'intervento = 20.000 mq

~~ART. 18 bis PARCO NATURALE~~

~~Per la sistemazione del parco naturale sulle pendici del Monte Lupone deve essere redatto un P.P., sulla base del piano comprensoriale dell'intera area del biotopo, esteso all'intera superficie del parco stesso. Nelle elaborazioni del piano particolareggiato devono essere seguiti i segg. criteri:~~

~~1) All'infuori del parco non devono essere previsti tronchi stradali con funzioni veicolari ma soltanto percorsi pedonali e per cavalcature e nel rispetto dell'ambiente naturale.~~

~~FA ECCEZIONE L'ATTUALE STRADA CARRABILE APERTA ALLA FORESTALE FINO A QUOTA 700, CHE VA PERO' BARRIERATA; IL SUO USO DEVE ESSERE LIMITATO AI PROPRIETARI DI TERRENI INTERNI AL PARCO ED AGLI ALLEVATORI AUTORIZZATI; L'ACCESSO DI QUALSIASI ALTRO VEICOLO DEVE ESSERE REGOLAMENTATO DALLA AMMINISTRAZIONE COMUNALE che lo deve concedere per esigenze inderogabili come esecuzione di lavori e manutenzione del parco.~~

~~2) Per la sosta dei veicoli devono essere individuate aree lungo la viabilità esterna del parco~~

~~3) All'interno del parco deve essere vietata qualsiasi costruzione o manufatto e qualsiasi alterazione dell'ambiente naturale fatta eccezione soltanto per alcuni attrezzature turistiche; queste devono essere realizzate con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,001 mc/mq e devono essere localizzate in punti il più possibile periferici rispetto al perimetro del parco.~~

~~Non rientra tra le attrezzature consentite il "camping", la cui locazione è stata individuata nelle tavole di zonizzazione I: 2.000 vicino al centro edificato di Montelanico, fuori dal perimetro del parco.~~

~~4) L'ALLEVAMENTO ATTUALE DI VACCINI - Cavalli e Maiali, che riveste importanza per l'economia della zona, va censito e, nella quantità sostenibile senza degrado dell'ambiente, mantenuto trovando un giusto inserimento nella destinazione a parco del territorio sia pure con i limiti previsti dal precedente art. 3 tra i quali precisa il divieto all'edificazione di nuove recinzioni.~~

~~5) Le aree destinate alla coltivazione del suolo a foraggio o a qualsiasi destinazione diversa dalla forestazione vanno limitate a quelle fino ad oggi autorizzate e con la riserva che non comportino rilevante degrado all'ambiente.~~

~~6) Il biotopo di Monte Lupone perimetrato nella zonizzazione I:10.000 e siglato con le lettere R.I. va destinato a riserva integrale e qualsiasi attività umana compreso l'accesso al suo interno dovrà essere riservata al personale addetto alla vigilanza ed alla manutenzione; l'ingresso ai non addetti sarà subordinato a specifica autorizzazione da parte degli organi competenti.~~

Art. 19

~~SERVIZI DI USO PUBBLICO~~

~~È d'obbligo il Piano planivolumetrico ai sensi del precedente art. 3~~

~~Le destinazioni d'uso consentite sono:~~

~~-attività commerciali~~

~~-attività culturali, ricreative e sportive~~

~~-attrezzature sanitarie ad assistenziali~~

~~-uffici privati e studi professionali~~

~~-scuola materna~~

Gli indici sono 1) Ift = 2,00mc/mq

2) Distacchi dai confini = 5,50 ml

3) Parcheggi = 10mq/100mc

4) H (altezza massima) = 9,50 ml)

Zona G - Servizi privati di uso pubblico .

La zona G comprende le aree destinate a servizi generali e locali di proprietà privata . In dette zone l' edificazione ha luogo per intervento urbanistico preventivo unitario .

Le destinazioni d' uso consentite sono :

scolastiche ;

commerciali ;

culturali ;

religiose ;

sanitarie ed assistenziali ;

sportive e ricreative ;

amministrative e professionali ;

trasportuali ;

coabitative (non residenziali)

L' edificazione è regolata dalle seguenti prescrizioni :

indice di fabbricabilità fondiaria Iff. = 2mc /mq ;

distacco minimo dai confini = 6,00 ml ;

altezza massima H max = 9,50 m .

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale , ad ogni 100,00 mq di superficie lorda complessiva degli edifici previsti debbono corrispondere non meno di 80,00 mq di spazio di cui la metà deve essere destinata a parcheggio in aggiunta a quello previsto dall' art. 18 della legge 6 agosto 1967 , n. 765 . In detto spazio non possono essere conteggiate le strade statali .

Art. 20

~~SERVIZI PUBBLICI~~

~~È d' obbligo il piano planivolumetrico e le destinazioni d' uso consentite sono :~~

~~Asilo nido , scuola materna , scuola elementare e media inferiore~~

~~Uffici comunali~~

~~Chiese ed altri uffici religiosi~~

~~Centri sociali ed altre attrezzature culturali e sanitarie~~

~~Mercato~~

~~Cimitero~~

~~Gli indici sono gli stessi del precedente art. 14)~~

Zona F1 - Attrezzature di servizio pubblico .

La zona F riguarda le aree destinate ai servizi di interesse generale pubblico e locale .

In esso troveranno sede i servizi ai sensi del decreto ministeriale n. 1444 / 68 e si suddividono in due sottozone :

F1 ed F2 .

Sottozona F1 - Comprende i seguenti servizi :

1) scuole materne e asili , scuole dell' obbligo : elementari e medie inferiori ;

2) centri di culto e relativi annessi ;

3) mercati e centri commerciali ;

4) centri locali destinati ad attività sociali , sanitarie assistenziali e amministrative ;

5) scuole superiori ;

6) centri destinati ad attività culturali e ricreative ;

7) attrezzature ed impianti anonari e tecnologici ;

8) installazioni ed attività speciali (autoveicoli , cimiteriali , ecc .) ;

In detta sottozona l' edificazione ha luogo per intervento diretto .

Sottozona F2 - Tale sottozona comprende :

1) le aree destinate a parco pubblico naturale o attrezzato ;

2) le aree destinate alle attrezzature per lo sport .

In tale sottozona , assoggettata all' obbligo dello strumento urbanistico preventivo , potranno pertanto essere previste costruzioni per impianti sportivi pubblici .

Tali costruzioni non dovranno arrecare alcun pregiudizio alla continuità , al godimento e alla agibilità del parco da parte dei cittadini , né danneggiare le alberature esistenti ed avere , comunque , altezze limitate ad un solo piano e volumetria ridotta , in ogni caso non eccedenti mc 0,2 su ogni mq di area pertinente .

Nelle restanti sottozone è prescritta in genere l' edificabilità .

Potrà, tuttavia, essere consentita l'attuazione di modeste costruzioni a carattere precario, per particolari attività, quali chioschi, luoghi di ristoro, ecc.

~~Art.21 ATTREZZATURE ED IMPIANTI PUBBLICI A CARATTERE TERRITORIALE~~

~~Le aree incluse in questa sottozona rimangono a tutti gli effetti agricole, di valore paesistico e sono computabili per eventuali richieste di concessioni fuori del comparto stesso, ma all'interno del comparto c'è vincolo assoluto di inedificabilità.~~

~~Questo vincolo serve per evitare la compromissione di aree situate in posizione strategica a ridosso del costituendo Parco Residenziale.~~

~~La destinazione d'uso, l'indice di volumetria, le modalità e i vincoli dell'intervento edificatorio stesso saranno (potranno essere) stabiliti in sede di progettazione esecutiva del sovracitato Parco Regionale dei Monti Lepini.)~~

~~Art. 22 VERDE PUBBLICO~~

~~Nelle zone destinate a verde pubblico sono ammesse le installazioni di costruzioni mobili o semipermanenti come chioschi e elementi destinati al gioco dei bambini.~~

~~Potranno in tal senso essere rilasciate concessioni all'uso privato fino ad un massimo del 20% dell'area totale purchè non sia compromessa un'agevole fruizione di tutta l'area destinata a verde e non si danneggino né alberature, né le caratteristiche panoramiche ed ambientali del luogo.)~~

Art. 23 AREA DI VERDE PUBBLICO CON POSSIBILITA' DI INSTALLAZIONE DI CAMPEGGI

Si tratta di una unica area di oltre 20 ettari che funzionerà da raccordo fra il parco naturale ed il centro storico.

L'attuale coltivazione a ceduo va modificata innestando o mettendo a dimora alberi di grande sviluppo nella misura di almeno 1 ogni 100mq.

CONCESSIONE DI ALLESTIMENTO - DOMANDA DI CONCESSIONE

La domanda di concessione per l'allestimento di camping, redatta in carta da bollo e firmata dal richiedente o da un suo rappresentante autorizzato e dal progettista responsabile ove ne ricorra l'obbligo in base alle leggi vigenti sulle competenze degli architetti, ingegneri, geometri deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) L'impegno di osservare le norme di regolamento edilizio, le leggi vigenti e le disposizioni di ogni genere relative ai camping emanate dalle autorità competenti per il territorio nazionale;
- b) L'elezione di domicilio nel comune da parte del richiedente;
- c) Il periodo di tempo per il quale si richiede la concessione e la data di apertura del camping;
- d) L'impegno di comunicare al comune il nominativo di persona residente nel comune ed ivi domiciliato responsabile del camping, nel periodo di chiusura, almeno 15 giorni prima della chiusura stessa.

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE

A corredo della domanda è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in cinque copie:

- a) orografia in scala 1: 10.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) estratto autentico di mappa rilasciato in data non anteriore ai sei mesi con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- c) planimetria quotata della località in scala non inferiore ad 1 : 500 con le indicazioni delle alberature d'alto fusto esistenti, delle zone di macchia o sottobosco esistenti, delle colture esistenti, degli edifici ed ogni altro manufatto esistente la larghezza delle strade esistenti, i nomi dei proprietari confinanti;
- d) planimetria come al precedente punto a) con indicate tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza, con le quote principali sufficienti alla completa individuazione delle opere stesse;
- e) prospetti o piante delle opere murarie;
- f) dettagli esecutivi di tutti i servizi igienici, sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc....

L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

La domanda dovrà inoltre essere corredata da una relazione con l'indicazione della natura giuridica del diritto di uno del suolo per cui si chiede la concessione, il modo di alimentazione dell'acqua potabile ed il fabbisogno giornaliero, il tipo ed il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque luride, il modo di rimozione quotidiana dell'immondizie, il modo di illuminazione, il numero massimo di campeggiatori, la descrizione dei tipi di tende cabine, "tueul", ecc... adottati stabilmente, la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle opere murarie, le disposizioni adottate per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia del camping, i modi di recinzione.

L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere in merito il parere delle competenti autorità igienico-sanitarie, forestali, ecc... anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

~~Gli alloggiati alla domanda , convenientemente piegati , dovranno avere le dimensioni di cm. 21 x 29,7.~~

~~L'amministrazione comunale rilascerà al richiedente una ricevuta a lui intestata , la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.~~

~~ISTRUTTORIA - RILASCIO DELLA CONCESSIONE , VALIDITA' , DURATA , DECADENZA , RESPONSABILITA'~~

~~Valgono per l' istruttoria , il rilascio , i termini ed i modi di validità della concessione , per analogia le norme fissate dal regolamento edilizio.~~

~~E' facoltà dell' amministrazione comunale disporre per un aumento dell' area o per una riduzione del numero dei campeggiatori al fine di garantire il perfetto rispetto delle norme tecniche ed igieniche , nonché le esigenze del paesaggio e del patrimonio forestale.~~

~~NORME TECNICHE - OCCUPAZIONE E STATO DEL SUOLO~~

~~Edifici ed altre installazioni devono essere comprese in una parte dell' area del campeggio , non superiore a 1/3 dell' area totale.~~

~~Dei restanti : 1/3 dovrà restare allo stato naturale salvo opera di piantumazione e rimboschimento nel caso in cui al successivo comma 5 : 1/3 dovrà essere attrezzato con esclusione di qualsiasi manufatto coperto.~~

~~E' fatto assoluto divieto di procedere a movimenti di terra , spianamenti di dune , scavo di trincee , ecc...~~

~~E' vietato procedere all' abbattimento di qualsiasi albero di alto fusto ed alla rimozione di eventuale sottobosco e macchia per più di un 1/5 dell' area del camping e previa specifica indicazione dell' autorità forestale competente.~~

~~Devono essere rilasciati allo stato naturale , salvo in corrispondenza degli accessi , i primi dieci metri lungo i confini del camping.~~

~~Al di fuori delle strade , il terreno deve essere tenuto a prato secondo le caratteristiche vegetali del manto naturale della zona.~~

~~STRADE E PARCHEGGI~~

~~Nell' area destinata a camping , è consentita l' apertura di sentieri e di strade pedonali , mentre la transitabilità automobilistica deve essere prevista solo in caso di emergenza.~~

~~E' comunque vietato effettuare movimenti di terra od abbattere alberi d' alto fusto per l' apertura di qualsiasi tipo di strada.~~

~~Il rivestimento antipolvere delle strade carrabili è facoltativo ; esso deve essere comunque realizzato con sistemi che garantiscano la permeabilità almeno parziale e non alterino il regime superficiale delle acque piovane.~~

~~All' ingresso del camping devono essere predisposte una e più aree appositamente segnalate per la sosta di veicoli dei campeggiatori , la sosta delle automobili nel resto del camping sarà di regola vietata.~~

~~Le aree per il parcheggio saranno situate in modo da non doversi procedere al taglio di alcuna alberatura ; per gli alberi che potrebbero essere danneggiati dalle manovre degli autoveicoli dovrà essere disposta adeguata protezione.~~

~~Nell' area destinata a camping dovranno essere appositamente indicate le zone in cui è consentito il passaggio e la sosta delle roulotte ; tali zone saranno scelte in modo da non arrecare alcun danno alla vegetazione esistente ; per le zone percorribili dalle roulotte , dovrà indicarsi la dimensione massima della roulotte ammessa.~~

~~DIMENSIONAMENTO DEI CAMPING E DEI SERVIZI~~

~~L' area minima per l' attrezzatura di un camping è di mq 20.000~~

~~Il numero massimo dei campeggiatori presenti non può oltrepassare il numero di 120 per ettaro dell' area totale del campeggio.~~

~~Il numero delle installazioni fisse e mobili di qualsiasi genere (tende , cabine , carovane , " tucel " ecc...) deve essere in ragione di una installazione ogni 90 mq dell' area effettivamente utilizzabile per il campeggio pari a 1/3 dell' area totale~~

~~=~~

~~I servizi igienici dovranno comprendere al minimo : una doccia ogni 30 campeggiatori o frazione di 30 , 1 lavabo od affine ogni 20 campeggiatori o frazione di 20 ; 1 WC ogni 20 campeggiatori o frazione di 20.~~

~~Nei camping in cui un certo numero di docce , lavabi , WC sono individuali , le quantità minime sopraindicate dovranno essere verificate per i campeggiatori senza servizi individuali.~~

~~L' approvvigionamento idrico dovrà garantire almeno 50 litri al giorno per campeggiatore.~~

~~Se il camping ospita più di 300 campeggiatori tale quantità va aumentata di lt. 10 a campeggiatore per ogni ulteriore 300 campeggiatori e frazione di 300.~~

~~L' approvvigionamento idrico dovrà essere totalmente ed esclusivamente di acqua potabile . La distribuzione di acqua non potabile all' interno del camping è vietata.~~

~~Per lo scarico delle immondizie dovrà essere predisposto al minimo un recipiente chiuso , inodoro , lavabile , di almeno 75 litri di capacità ogni 30 campeggiatori.~~

~~I recipienti dovranno essere disposti all' ombra , ad almeno m. 30 dalla più vicina installazione , quotidianamente vuotati , lavati , disinfettati . Dovranno appoggiare su terreno solido e facilmente lavabile.~~

~~In ogni camping dovrà essere almeno un contenitore antincendio in provato stato di funzionamento ogni cento campeggiatori ; gli estintori dovranno essere ubicati in modo da non distare più di m. 50 dall' installazione più lontana.~~

~~Per quanto concerne i servizi igienico-sanitari del progetto dettagliato presentato secondo la lettera f) dovrà risultare l'adozione dei più aggiornati ed efficienti sistemi atti a garantire:~~

~~la distribuzione dell'acqua senza disperdimenti, la massima pulizia e l'assoluta assenza di odori nei locali docce, lavabi, WC, comunque disposti; la perfetta tenuta anti-esalazione, anti-odori, e il nessun spandimento nel suolo di fogna, pozzetti, fosse di raccolta, ecc.~~

~~L'immissione delle acque di scarico in acque pubbliche dovrà avvenire solo previa depurazione e nei punti che saranno indicati dall'Amministrazione.~~

~~COSTRUZIONI FISSE~~

~~Le costruzioni fisse di qualsiasi tipo non potranno coprire più di 1/20 dell'area effettivamente utilizzata a camping pari a 1/3 dell'area totale e non potranno comunque superare l'altezza massima di m. 4,50.~~

~~Esse dovranno essere comunque costruite senza il taglio di alcuna alberatura di alto fusto. Sono consentiti nelle costruzioni in muratura:~~

~~servizi igienici;~~

~~guardania e custodia;~~

~~ristorante, cucine, bar e servizi compresi;~~

~~residenze per non più del 25% del totale dei campeggiatori;~~

~~eventuali servizi tecnici connessi con attività speciali del camping.~~

~~Per le costruzioni fisse valgono tutte le altre disposizioni del regolamento edilizio per i fabbricati in genere.~~

~~DIVIETI~~

~~E' vietato l'allestimento dei camping: lungo le strade statali, provinciali, comunali e locali ai sensi del decreto ministeriale 1° Aprile 1963, per le distanze ivi stabilite maggiorate di m. 20,00; in un raggio di m. 200 delle opere vincolate ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089 sulla tutela delle cose d'interesse artistico e storico; in un raggio di m. 200 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile.)~~

Zona H - destinata a complessi ricettivi campeggistici .

Tale zona è destinata a complessi ricettivi campeggistici, la cui attuazione viene disciplinata da quanto stabilito dalla legge regionale 3 maggio 1985 , n. 59 e dal successivo regolamento di attuazione

Art. 24 AREE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Le aree di uso pubblico e di interesse generale comprendono :

- aree per la viabilità

- aree di sosta e di parcheggio per le zone residenziali e per le zone destinate ad attrezzature a verde pubblico ;

- zone d' acqua .

Art. 25 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

L' indicazione grafica in scala 1 :2000 di queste aree che comprendono strade e parcheggi ha valore soltanto di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell' opera .

Art. 26 SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO PUBBLICO NELLE ZONE RESIDENZIALI O DESTINATE AD ATTREZZATURE A VERDE

Nella planimetria di P.R.G. sono indicate le aree di sosta e di parcheggio relativi ai servizi di carattere generale o a zone e sottozone nelle quali è previsto l' intervento edilizio diretto .

Per quanto riguarda le zone , gli spazi di sosta e di parcheggio saranno individuati nei piani preventivi e nella quantità di volta in volta specificata negli articoli precedenti .

Per attrezzature pubbliche , impianti sportivi e verde pubblico queste aree vanno calcolate in ragione di almeno un posto- macchina (20 mq) ogni 10/20 possibili utenti .

Art. 27 ZONE D' ACQUA

Le zone d' acqua sono quelle occupate da corsi o specchi di acqua e le aree demaniali sui lati dei fiumi e torrenti ; queste aree possono essere destinate ad opera di sistemazione idrogeologica ed alle attrezzature tecnologiche che richiedono la vicinanza del corso d' acqua .

In tale zona è esclusa la destinazione residenziale .

Nella tavola grafica in scala 1 :2000 tali aree vengono assimilate alle aree a vincolo di rispetto ai corsi d' acqua .

Art. 28 ~~VINCOLI~~

~~Indipendentemente dalla destinazione di cui agli articoli precedenti alcune parti del territorio sono sottoposte ai seguenti vincoli:~~

- ~~–vincolo cimiteriale~~
- ~~–vincolo idrogeologico~~
- ~~–vincolo di rispetto della viabilità~~
- ~~–vincolo archeologico e paesistico~~
- ~~–vincolo di rispetto agli elettrodotti ed acquedotti~~
- ~~–vincolo di rispetto ai corsi d' acqua~~

~~VINCOLO CIMITERIALE~~

~~Tale vincolo è indicato con apposito simbolo grafico nelle planimetrie di P.R.G.~~

~~Le aree sottoposte a vincolo sono soggette alle limitazioni di cui all' articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie 27/7/1934 n° 1265 , modificate con legge 17/10/1957 n° 983 e la legge 4/12/1956 n°1428.~~

~~Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l' onoranza dei defunti .~~

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

~~VINCOLO IDROGEOLOGICO~~

~~Sono sottoposte a tale vincolo , ai sensi del R.D.L. del 30/12/1923 , tutte le aree demaniali e private poste fuori dal centro abitato.~~

~~Nelle zone agricole sottoposte a tale vincolo , prima del rilascio di qualsiasi concessione edilizia , deve essere richiesto il nullaosta dei competenti uffici statali e regionali .~~

~~VINCOLO DI RISPETTO DELLA VIABILITA'~~

~~Le fasce di rispetto della viabilità sono sottoposte alle limitazioni stabilite dall' art. 19 1° e 2° comma della legge 6/8/67 n° 765 , e dalle relative norme di applicazione contenute nel D.L. 1404 del 1/4/1968 .~~

~~In tali fasce è vietata ogni 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 per gli accessi alle sedi stradali .~~

~~E' rigorosamente vietato il collocamento anche temporaneo di insegne , mostre , cartelli o affissi pubblicitari di qualsiasi tipo .~~

~~VINCOLO ARCHEOLOGICO E PAESISTICO~~

~~E' sottoposta a tale vincolo una ampia zona del territorio comunale .~~

~~Le limitazioni all' uso delle suddette zone sono stabilite dalle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n° 1497 e del R.D. 3/6/1940 n° 1357 .~~

~~VINCOLO DI RISPETTO AGLI ELETTRODOTTI ED ACQUEDOTTI~~

~~Nella edificazione delle varie zone devono essere rispettate , tra le costruzioni e le infrastrutture , salvo norme restrittive , previste con leggi particolari , le seguenti distanze :~~

- ~~–dagli elettrodotti : ml. 15,00 dall' asse~~
- ~~–dagli acquedotti : ml.10,00 dall' asse .~~

~~Nelle aree vincolate sono consentite solamente opere di sistemazione idrogeologica e quelle necessarie alla manutenzione e potenziamento delle alberature e del verde esistente .~~

~~VINCOLO DI RISPETTO DEI CORSI D' ACQUA~~

~~In tutto il territorio Comunale gli edifici , a qualunque uso siano adibiti , non possono sorgere ad una distanza inferiore dal ciglio alto delle sponde dei corsi d' acqua arginati pari a ml. 50,00 e non arginati pari a ml. 100,00 compresi negli elenchi delle acque pubbliche .~~

~~Nel caso di fossi non compresi negli elenchi di cui sopra la distanza di ml. 50,00 viene misurata dall' asse del fosso .~~

~~Nelle aree vincolate sono consentite solamente opere di sistemazione idrogeologica e quelle necessarie alla manutenzione del verde esistente .~~

Aree sottoposte a vincolo di rispetto .

Riguardano aree del territorio comunale , aventi già una propria destinazione d' uso e relativa normativa , per le quali secondo la natura del vincolo a cui sono sottoposte , valgono le disposizioni di cui ai seguenti punti .La superficie relativa alle aree di rispetto potrà essere computata come area edificabile agli effetti del calcolo corrispondente alle sottozone su cui è imposto il rispetto .

Le aree sottoposte a vincolo di rispetto si dividono nelle seguenti categorie :

vincolo cimiteriale : nelle planimetrie di piano regolatore generale è riportata la superficie coperta da vincolo di inedificabilità ai sensi dell' art. 338 del testo unico della legge sanitaria 27 luglio 1934 , n. 1265 e della legge 17 ottobre 1957 , n. 983.

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni nè l' ampliamento di quelle esistenti ; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di ristrutturazione , senza aumento di volume degli edifici esistenti , oltrechè la realizzazione di parcheggi e piccole costruzioni a carattere provvisorio per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l' onoranza dei defunti ;

vincolo idrogeologico : tutto il territorio comunale è soggetto a vincolo idrogeologico ai sensi del regio decreto - legge 30 dicembre 1923 , n. 3267 . Pertanto , ai fini della conservazione dell' equilibrio idrogeologico e dell' assetto morfologico di tutto il territorio comunale , ogni forma di costruzione o di trasformazione del suolo , anche se consentita dalle norme della relativa zona di piano , non è ammessa senza la preventiva autorizzazione degli uffici regionali competenti ;

vincolo di rispetto della viabilità principale: in tutte le zone sottoposte a tale vincolo è vietata ogni costruzione anche di carattere provvisorio . Salvo maggiori vincoli derivanti dalle indicazioni degli elaborati di piano regolatore generale , lungo le strade statali e provinciali non possono sorgere costruzioni nelle fasce laterali alle strade stesse in conformità a quanto stabilito dal decreto ministeriale 1° aprile 1968 , n. 1404 .

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di ristrutturazione , senza aumento di volume degli edifici esistenti e sono unicamente ammesse destinazioni ai percorsi pedonali o ciclabili , piantumazioni o sistemazione a verde , conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e , ove occorra , parcheggi pubblici .Può essere concessa la costruzione a carattere provvisorio ad impianti per la distribuzione del carburante , da collocare ad una reciproca distanza non inferiore a ml500 .

E' rigorosamente vietato il collocamento anche temporaneo di insegne , mostre , cartelli o affissi pubblicitari di qualsiasi tipo;

vincolo di rispetto degli elettrodotti ed acquedotti: in tali aree non sono ammesse nuove costruzioni anche se a carattere provvisorio , salvo i manufatti necessari all' esercizio dell' impianto ;

vincolo di rispetto dei corsi d' acqua: in tutto il territorio comunale gli edifici , a qualunque uso siano adibiti , non possono sorgere ad una distanza inferiore dal ciglio alto delle sponde dei corsi d' acqua , se arginati pari a ml 50,00 e non arginati pari a ml 100 , compresi negli elenchi delle acque pubbliche .

Nel caso di fossi non compresi negli elenchi di cui sopra , la distanza di ml 50,00 viene misurata dall' asse del fosso .

In tali aree sono consentite esclusivamente quelle opere di sistemazione idrogeologica e quelle necessarie alla manutenzione e al potenziamento del verde esistente .

Tali aree sono comunque vincolate ai sensi della legge n. 431 / 1985;

vincolo di rispetto per impianti di depurazione: secondo le norme tecniche generali in attuazione dell' art. 2 della legge 10 maggio 1976 , n. 319 , le aree circostanti agli impianti di depurazione , costituiscono zone di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità ;

vincolo di rispetto archeologico e monumentale : in corrispondenza delle località indicate negli elaborati di piano regolatore ed interessate da presenze di reperti archeologici ovvero di costruzioni di interesse storico , paesistico , monumentale od ambientale , nessuna concessione edilizia , ampliamento o trasformazione può essere rilasciata nè alcun intervento infrastrutturale può essere realizzato senza il preventivo benestare della soprintendenza ai beni ambientali e ove trattasi di resti o siti archeologici , anche della soprintendenza archeologica competente per territorio.

Inoltre su tutto il territorio comunale , a prescindere dalla vocazione o utilizzazione delle zone , si richiama all' ottemperanza delle leggi vigenti sulla tutela del patrimonio artistico , storico ed archeologico ed in particolare alla legge n. 1089 del 1° giugno 1939 , con particolare riferimento alla disciplina e regolamentazione delle scoperte fortuite;

Art. 29 NORME RIGUARDANTI LA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli art. 27 e 28 della legge 30/3/1971 n° 118 e dalle leggi regionali n° 67/74 e n° 72/ 74 art .4 e dal D.P.R. del27/4/1978 n° 34 , nella elaborazione degli strumenti attuativi del Piano Regolatore Generale (piani particolareggiati , PEEP , e piani di lottizzazione convenzionata) le soluzioni progettuali urbanistico - architettoniche dovranno tener conto delle cosiddette " barriere architettoniche " e cioè degli ostacoli che incontrano individui con difficoltà motoria nel muoversi nell' ambito degli spazi urbani e negli edifici .

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini , risalti , dislivelli , scale ecc...) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezze di ambienti (strettoie , cabine di ascensori , aperture di porte ecc...)

Pertanto allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle progettazioni , in special modo per quanto concerne le attrezzature e gli edifici pubblici o di uso pubblico , nonchè per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale , spazi di verde attrezzato , parcheggi , ecc...) devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti , ovvero siano previsti percorsi appositi eventualmente in alternativa , che facilitano l' uso e la fruizione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle handicappate .Sarà indispensabile perciò tener conto di quanto indicato nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 4409 del 19/6/1968 che precisa “ norme per assicurare la utilizzazione degli edifici sociali da parte dei minorati fisici e per migliorare la godibilità generale “.

Art. 30 POTERI DI DEROGA

Il Sindaco ha la facoltà di avvalersi dei poteri di deroga nei modi e nelle forme previste dall' art. 16 della legge 6/8/1967 n° 765 .

ART. 31 USI CIVICI

I terreni, siano essi del demanio collettivo che privati gravati da uso civico o per i quali pendono od esistano controversie o denunce di uso civico , non possono essere interessati da edificazione o da fruizione non compatibile con la gestione collettiva degli stessi ai fini agro - silvo - pastorali . Inoltre, per quanto attiene alle prescrizioni contenute nella legge n. 1766 / 27, non possono essere utilizzati per il conseguimento del lotto minimo imposto dallo strumento urbanistico, anche ove si ipotizzi che l' edificazione sia posizionata all' esterno della parte sottoposta a vincolo;