



# **REGIONE LAZIO**

Provincia di Roma

## **COMUNE DI MONTELIBRETTI**

### **VARIANTE GENERALE**

### **AL P.R.G.**

## **Norme tecniche di attuazione**

Testo coordinato con le modifiche e/o integrazioni di cui al voto n° 225/2 in data 22 ottobre 2015 ed al voto n° 244/2 del 27 ottobre 2016 del COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO della REGIONE LAZIO.

**APPROVAZIONE CON D.G.R.L. N° 350 DEL 20.06.2017**

Arch. Andrea Luciani  
Via Ettore Sacconi n° 28,  
01016 Tarquinia (VT)  
P. IVA 00741410567

Arch. Auro Gilardi  
Piazza Vittorio Veneto n° 9,  
00018 Palombara Sabina (Roma)  
P. IVA 00333991008

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile Area  
Urbanistica

Data: luglio 2017

Pres. il

SCALA

Adott. il

Approv. il

**.Tav. 2**

## SOMMARIO:

### **Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI**

Articolo 1; Estensione del Piano Regolatore Generale	pag. 3
Articolo 2; Contenuto del Piano Regolatore Generale	pag. 3
Articolo 3; Suddivisione del territorio comunale in macrozone	pag. 3
Articolo 4; Norme di carattere generale	pag. 4

### **Titolo II – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Articolo 5; Attuazione del Piano Regolatore Generale	pag. 7
Articolo 6; Comprensori, densità, e distribuzione delle aree	pag. 7
Articolo 7; Zona “A” - Centro storico conservazione e risanamento	pag. 10
Articolo 8; Zona “B” - Edilizia attuale e di completamento	pag. 14
Articolo 9; Zona “C” - Espansione residenziale	pag. 23
Articolo 10; Zona “D” - Impianti produttive	pag. 28
Articolo 11; Zona “E” - Attività agricole	pag. 33
Articolo 12; Zona “F” - Attrezzature e impianti d’interesse generale, servizi pubblici e privati	pag. 39
Articolo 13; Zone ad uso pubblico, vincoli e norme generali	pag. 50

Legenda :

Modificazioni

Ablazioni

Luglio 2017

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI

### **Articolo 1; Estensione del Piano Regolatore Generale.**

A norma della Legge 18 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni e in base alla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale tutto il territorio del comune di Montelibretti si intende interessato dal P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del quale fanno parte integrante le presenti Norme Tecniche di Attuazione che, per brevità, saranno indicate negli articoli che seguono con la dizione N.T.A. .

Il Piano Regolatore Generale detta tutte le norme e prescrizioni necessarie all'attuazione delle trasformazioni urbanistiche del territorio, nonché per il rilascio dei permessi a costruire o autorizzazioni in base alla vigente legislazione nazionale e regionale.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme o in altri elaborati del P.R.G. dovranno intendersi modificate in seguito all'entrata in vigore di norme di legge statali o regionali contenenti diverse prescrizioni dichiarate prevalenti su contrastanti prescrizioni del Piano Regolatore Generale.

### **Articolo 2; Contenuto del Piano Regolatore Generale**

Il Piano Regolatore Generale del comune di Montelibretti si compone degli elaborati seguenti:

- Tav. n° 1 = Relazione programmatica;
- Tav. n° 2 = Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. n° 3 = Inquadramento territoriale e le sua infrastrutture;
- Tav. n° 4 = Vincoli territoriali;
- Tav. n° 5 = Usi civici e aree boscate;
- Tav. n° 6 = individuazione delle proprietà notevoli;
- Tav. n° 7 = Servizi e infrastrutture;
- Tav. n° 8/a = Zonizzazione quadro d'unione;
- Tav. n° 8/b = Zonizzazione quadro d'unione;
- Tav. n° 8/c = Zonizzazione;
- Tav. n° 8/d = Zonizzazione;
- Tav. n° 8/e = Zonizzazione;
- Tav. n° 9 = Verifica superfici e standard urbanistici

### **Art. 3 – Suddivisione del territorio comunale in macrozone**

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi l'intero territorio comunale è ripartito nelle seguenti macrozone territoriali omogenee:

Zona A: Centro Storico;

Zona B: Zone di edilizia attuale e completamento;

Zona C: Zone di espansione residenziale;

Zona D: Zone produttive, impianti industriali e assimilati

Zona E: Zone per attività agricole

Zona F: Zone per attrezzature e impianti d'interesse generale, servizi pubblici e privati.

Le zone territoriali omogenee sono quelle elencate ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 06/08/1967 n° 765 e dell'art. 2 del D.M. 02/04/1968 n° 1444 e s.m.i. e si dividono in sottozone con specifiche caratteristiche.

La suddivisione del territorio comunale in zone e sottozone, le cui caratteristiche sono stabilite dalle norme contenute negli articoli che seguono, sono indicate nella planimetria fondamentale di P.R.G. nelle tavole n° 8 .

#### **Articolo 4; Norme di carattere generale**

Salvo le specifiche prescrizioni e le maggiori precisazioni di cui agli articoli successivi, l'attuazione del presente P.R.G. sul territorio del comune di Montelibretti deve rispondere alle seguenti norme generali:

- 1) - Ogni Zona nel territorio comunale di Montelibretti è vincolata alla destinazione d'uso assegnata dal presente P.R.G., negli articoli relativi ad ogni singola macrozona e sottozona è precisata, quando richiesti, i Piani Particolareggiati di esecuzione.

La conseguente destinazione d'uso dei fabbricati deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio dei permessi a costruzione, di abitabilità, di agibilità e di esercizio.

Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso potranno essere autorizzati, su richiesta del proprietario, previo parere dell'ufficio competente, si procederà alla revoca delle licenze di esercizio o di agibilità dei locali non rispondenti alle destinazioni d'uso dichiarate.

- 2) - Le zone A, B e C, devono essere, salvo le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle presenti norme in relazione ad ogni singola zona, destinate prevalentemente a civile abitazione nelle percentuali previste dalle norme. Potranno, comunque, essere consentiti, oltre ad piccole attività commerciali e attività non residenziali, laboratori artigiani [per piccole industrie], le cui installazioni non producano rumore, né odori molesti e nocivi [e qualsiasi forma di inquinamento] limitatamente ai fondi e al piano terreno o ubicati in edifici a sé stanti e con la tipologia consentita nella zona e del tutto analoga a quella residenziale.
- 3) - I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazioni.

Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere adibiti ad abitazioni, comprese quelle di portieri o persone di servizio, solo i locali interamente fuori terra e che rispettino le norme igienico sanitarie.

- 4) - Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume abitabile fuori terra maggiore di quello previsto dall'indice di zona; qualora la differenza di quota fra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento dei livelli dei piani, la costruzione può svilupparsi a gradoni secondo l'andamento del terreno nel modo più opportuno a condizione di non superare mai, sul fronte a valle, la massima altezza consentita e sempreché la soluzione architettonica risulti soddisfacente e conforme al Regolamento Edilizio.

Il Comune potrà intervenire per imporre la demolizione delle eccedenze di cubatura fuori terra che dovessero verificarsi in conseguenza di arbitrari abbassamenti del piano di spicco della costruzione.

In ogni modo in nessun caso il piano interrato non può essere superiore alla proiezione del massimo ingombro esterno misurato nei punti di massima sporgenza aumentato del 20%.

- 5) - Le altezze degli edifici non devono superare le altezze massime assolute previste dalle presenti N.T.A., con le limitazioni imposte, salvo deroghe nei casi previsti dalle norme, per la variazione da concedersi con il rispetto della procedura di cui alla Legge 21/12/1955, n° 1357 e di quanto contenuto all'art. 8 del D.M. 2/4/1968 n° 1444.

Le altezze consentite per i vari edifici, misurate dal piano di calpestio del terreno alla copertura o alla linea di gronda del tetto, vanno intese in senso assoluto.

Fanno eccezione, oltre i parafulmini e le antenne radio e televisive, soltanto i cosiddetti volumi tecnici che sono computati agli effetti della cubatura costruibile e che comprendono le cabine idriche e i lavatoi (ove necessari), gli extracorsa degli ascensori, le scale, gli stenditoi, i comignoli.

Tali volumi tecnici devono essere comunque realizzati secondo una composizione architettonica unitaria, ovvero opportunamente inseriti e avere un'altezza lorda non superiore a mt. 3.

Nel caso di copertura a tetto con pendenza superiore al 35%, le altezze, anziché alla linea di gronda, vanno misurate a due terzi della pendenza.

- 6) - Salvo ulteriori limitazioni contenute nelle presenti norme, dovranno essere rispettati i limiti di distanza fra i fabbricati previste nelle presenti norme, salvo le deroghe di cui all'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n° 1444.
- 7) - Nelle fasce di distacco dei lotti non è consentita la costruzione di locali accessori anche se questi abbiano carattere di dipendenza dall'edificio principale.
- 8) - Allo scopo di evitare eccessive altezze e squilibrio di volumi nelle costruzioni affaccianti su strade a diversa quota, che non incrociano in corrispondenza del lotto, l'altezza competente al fronte stradale superiore viene diminuita come appresso:
  - ricavata la differenza di quota tra i punti medi dei confini a monte e a valle, si divide per metà;
  - sottraendo tale risultato dalla massima altezza consentita per quel tipo edilizio, si ottiene l'indicazione dell'altezza da rispettare. Sul fronte stradale inferiore resta invece immutata l'altezza massima.Fermo restando gli obblighi di cui ai paragrafi precedenti del presente articolo, la costruzione considerata nella sezione mediana trasversale delle due strade dovrà svilupparsi seguendo l'andamento altimetrico del terreno senza peraltro superare il massimo assoluto di altezza consentito per quel determinato tipo edilizio.
- Nel caso in cui un fabbricato si trovi su un fronte stradale inclinato e i corpi di fabbrica contigui abbiano altezze differenti si deve considerare il termine più basso la media tra le altezze di pari piano.
- 9) - Salvo le precisazioni degli articoli successivi per tutte le macrozone, nelle zone B, i parcheggi, debbono essere ricavati, al di fuori delle sedi stradali, in ragione di almeno 10 mq per ogni 100 mc lordi costruiti fuori terra, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della legge 06/08/1967 n° 765.
- 10) - Nel caso in cui è ammessa la trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde attuali o originarie, il permesso a costruire, **se per ragioni storiche non fosse rinvenibile o esistente il titolo abilitativo**, è subordinato al preciso rilevamento di detti volumi, attraverso documentazioni fotografiche, grafica e eventualmente documentaria. Nella misura dei volumi si deve tener conto soltanto dei volumi fuori terra, compresi quelli dei locali accessori, purché regolamentari.
- 11) - In tutti i casi in cui per la determinazione della superficie copribile e della volumetria totale realizzabile, sia necessaria la disponibilità di aree inedificate al servizio della costruzione, il permesso a costruire deve essere subordinata alla trascrizione di vincolo inedificanti, accettato dal proprietario per sé, successori ed aventi causa.  
Anche per la modifica o l'annullamento del vincolo, si procede alle formalità della trascrizione.
- 12) - Le aree vincolate ad inedificabilità possono essere calcolate esclusivamente agli effetti del computo della cubatura da realizzare **per cause diverse dal punto precedente** nelle aree finitime aventi stessa destinazione tuttavia le fasce di rispetto considerate devono essere assolutamente inedificate.
- 13) - Nel rilascio della licenza di abitabilità deve anche essere accertata l'osservanza delle presenti norme; in particolare il permesso a costruire verrà negato se risultasse cambiata la destinazione d'uso di cui al n° 1 del presente articolo.
- 14) - **[Non costituisce mutamento di destinazione d'uso la variazione della destinazione d'uso fino ad un massimo del 30% della superficie lorda delle singole unità immobiliari, ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di permesso a**

costruire od autorizzazione e, in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti ufficiali] Per i cambi di destinazione d'uso si applica il D.P.R. 380/2001.

### **Articolo 5; Attuazione del Piano Regolatore Generale**

L'attuazione del presente P.R.G. avviene attraverso o l'intervento edilizio diretto quando previsto dalle norme o con l'intervento urbanistico preventivo (piani particolareggiati d'iniziativa pubblica o privata, lottizzazioni convenzionate, strumenti attuativi per l'edilizia residenziale pubblica, piani di recupero e piani delle aree da destinare ad attività produttive).

L'intervento edilizio diretto consistente nell'edificazione delle singole opere edilizie e d'urbanizzazione a cura di soggetti sia pubblici sia privati, nei modi consentiti dalle leggi statali e regionali che regolano la materia.

Quando particolari ragioni di attuazione urbanistica di ambiti territoriali ben circoscritti e definiti (comparti o comprensori) necessitano dell'approvazione di un piano attuativo che non ricopra tutto l'ambito, esso, dovrà essere subordinato all'approvazione di uno studio preventivo di assetto generale, piano quadro, [che pianifichi tutto il predetto ambito garantendo le infrastrutture e gli standard che deve contenere ogni singolo piano attuativo in maniera da renderlo autonomo e funzionale] Il predetto ambito, riguardo alle infrastrutture e alla localizzazione degli standard che deve contenere ogni singolo piano attuativo in maniera da renderlo autonomo e funzionale e, al contempo, garantisca un disegno omogeneo.

L'intervento urbanistico preventivo ha lo scopo di programmare in modo organico l'uso e la trasformazione del territorio, garantendo, in esso, la dotazione minima ed inderogabile degli standard, dei servizi e delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

### **Articolo 6; Comprensori, densità e distribuzione delle aree**

- 1) - Nella redazione dei Piani Particolareggiati di esecuzione del P. R. G., relativi alla zona omogenea devono essere osservate le prescrizioni del presente articolo.
- 2) - Le nuove zone residenziali sono raggruppate in sottozone omogenee definite comparti o comprensori e sono rappresentate con una campitura e tratteggio di diverso intervallo, che indica la densità comprensoriale da considerarsi pertinente all'intera area interessata, il cui perimetro è realizzato con il tratto continuo.
- 3) - La progettazione urbanistica dei comparti o comprensori deve avere carattere unitario e deve rispecchiare la distribuzione percentuale delle aree relative alle diverse destinazioni precisata al successivo punto 4.

Pertanto, devono essere rispettate le quantità e i posizionamenti individuati nel piano quadro d'assetto.

- 4) - Ai fini della determinazione della distribuzione percentuale di cui al precedente punto 3, devono essere osservati i dati e gli indici riportati nelle presenti norme per singola zona o sottozona.

Per densità comprensoriale s'intende il rapporto tra il numero massimo ammissibile degli abitanti e la superficie dell'intero comparto o comprensorio.

Le superfici minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico e a parcheggi sono determinate in base al rapporto percentuale fra le aree ad essa destinata e la superficie comprensoriale e determinate con applicazione delle norme dettate dal D.M. 2 Aprile 1968 n° 1444. Tale rapporto deve essere inteso come minimo.

Le superfici minime da destinare alla rete viaria interna sono determinate in base al rapporto percentuale tra le superfici destinate alla rete viaria interna e la superficie comprensoriale, comunque la larghezza della sede della viabilità principale di piano attuativo non deve essere inferiore a ml. 6,50 esclusi i marciapiedi che devono avere una larghezza minima pari a ml. [1,60] 1,50

Le superfici minime destinate all'edificazione residenziale sono determinate in base al rapporto tra le aree ad essa destinate e la superficie comprensoriale.

Tali aree comprendono i complessi edilizi veri e propri, il verde privato condominiale e la viabilità secondaria e gli accessi.

I valori sono desunti attribuendo ad ogni abitante 100 mc. di cui: 80 mc. residenziali corrispondenti a 25 mq. e 20 mc. corrispondenti a 5 mq. di non residenziale (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali ecc...).

Per cubature lorde massime ammissibili s'intende il valore massimo di cubatura degli edifici costruibili nelle varie aree, tale volume risulta dall'attribuzione, ad ogni abitante di 100 mc. così come suddivisi nel comma precedente, applicando per il calcolo delle cubature, un'altezza virtuale pari a ml. 3,20 per il residenziale e ml. 3,50 netta per le attività commerciali.

S T = superficie territoriale. Essa è definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati in attuazione delle previsioni di P.R.G. ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione vera e propria e delle rimanenti, comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria definite dagli elaborati del piano e dalle presenti norme. Da tale superficie sono da escludere le aree destinate alle reti principali della viabilità e dei trasporti prevista dal P.R.G., nonché le aree destinate ai relativi snodi e svincoli.

I T = indice di fabbricabilità territoriale (mc/ha). Si intende il rapporto tra il volume lordo massimo degli edifici e la superficie **[dell'intero comparto o comprensorio] territoriale.**

S M = superficie minima d'intervento (mq.). Definisce la superficie minima richiesta per gli interventi in subcomparti, nelle diverse zone d'attuazione del P.R.G. per la presentazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione planovolumetrico convenzionato sia d'iniziativa pubblica sia privata. Tale subcomparto deve essere funzionale, indipendente e contenere tutte le indicazioni di cui al D.M. 2 Aprile 1968 n° 1444 e le prescrizioni di zona, nel rispetto di una corretta programmazione.

R C = rapporto di copertura (%). Esprime il rapporto misurato in percentuale tra superficie coperta (S c) e la superficie fondiaria (S f).

S f = superficie fondiaria (mq o ha). E' definita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici. Essa è misurata, pertanto, dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo i parametri stabiliti dalle presenti norme.

I f = indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq). S'intende il rapporto tra il volume lordo massimo edificabile e la superficie **[netta dei lotti] fondiaria.**

S c = superficie coperta (mq). Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra con l'esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

V = volume degli edifici (mc). Ai fini del calcolo del volume degli edifici, si considera la loro altezza prevista fuori terra. Nel caso in cui non si raggiunga la volumetria ammessa per la zona o sottozona in cui essi ricadono, potranno essere realizzati a edifici a gradoni. I volumi che ne derivano non rientrano nel calcolo della cubatura ammessa se i lati risultano completamente interrati. I spazi tecnici (vani corsa ascensori, stenditoi e soffitte, ecc.) se inferiori a ml 2,20 di altezza, non concorrono al calcolo della volumetria.

H = altezza massima consentita (ml). Ai fini del calcolo dell'altezza degli edifici, si considera quella prevista fuori terra degli edifici medesimi misurata dal piano di spicco, a sistemazione esterna avvenuta del terreno circostante, sino all'estradosso del solaio di copertura se a terrazzo o all'attacco della falda del tetto, con la facciata corrispondente.

L'altezza massima deve rispettare l'altezza media delle quattro pareti (la somma delle quote medie delle quattro pareti non deve derogare all'altezza massima consentita).



P = parcheggi (mq/mc). Indica la superficie minima inderogabile da destinare a parcheggio pubblico o privato necessaria all'intervento, calcolata sulla base di 10 mq per ogni 100 mc di costruzione.

D f = distacchi tra i fabbricati (mt). Indica il distacco tra i fabbricati pari a minimo di 10 mt e comunque non inferiore alla proiezione dell'altezza della facciata più alta tra quelle frontistanti, salvo quanto stabilito dall'art. 9 del D.M. 2.4.68, n° 1444.

E' consentita la costruzione in aderenza nelle zone omogenee se rispettano le norme antisismiche.

D s = distacchi dalla strada (mt). Indica il distacco tra i fabbricati e il ciglio stradale così come stabilito dal codice della strada e dal regolamento edilizio, sono ammessi gli allineamenti **nella zona [omogenee A e] B nei casi di disponibilità di cubatura e nella zona A nei casi previsti dal piano preventivo.**

D c = distacchi dai confini (mt). Indica il distacco tra i fabbricati e il confine di proprietà che deve essere pari o maggiore a 5 ml, a seconda della zona in cui ricade, è consentita la costruzione in aderenza nelle zone omogenee se rispettano le norme antisismiche.

Su = superficie per l'urbanizzazione primaria e secondaria (mq). Misura la superficie delle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria come definita nei successivi articoli delle presenti norme per ciascuna zona d'intervento.

- 5) - Ogni singolo comprensorio deve essere considerato un tutto unitario circa l'applicazione dell'indice di fabbricabilità, ai fini della dislocazione delle cubature fondiari medie.

Il volume ricavabile con l'indice di fabbricabilità territoriale fissato dal P.R.G. può essere distribuito liberamente anche all'interno dei singoli lotti entro i limiti d'altezza massima consentita, nei parametri urbanistici e in relazione alle caratteristiche edilizie e orografiche dell'ambiente purché previsti nei piani attuativi.

Le cubature esistenti dovranno essere computate nel calcolo della cubatura ammissibile del comparto o comprensorio.

- 6) - Ne consegue che, fermo restando la quantità totale, possono variare le quantità parziali in relazione ai tipi edilizi, le attrezzature e gli impianti di interesse generale da prevedere nei Piani attuativi.

## Articolo 7; Zona “A” - Centro Storico, conservazione e risanamento

(1) La zona interessa l'antico nucleo urbano e edifici di valore storico architettonico presente nel centro antico. Tutti gli edifici esistenti o all'interno della zona A, indicata dalla planimetria di zonizzazione e gli edifici storici sono da sottoporre alle ex leggi 1497/39 e 1089/39 ora disciplinata dal D. Leg . 22/01/2004 n° 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, in attuazione e ai sensi dell'art. 10 della L. 06/07/2002 n° 137.

[(2) Le zone A sono da considerarsi anche aree degradate e possono essere sottoposte a piani di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

(3) I piani di recupero della zona A saranno redatti ai sensi dell'art. 31 lettere a) b) c) d) della Legge 457/78 devono in particolare prescrivere le regole di cui al presente articolo.]

(4) Nella zona A il P.R.G. assume l'obiettivo del risanamento conservativo ed il restauro dell'edilizia esistente e si attua sia con interventi diretti che con le limitazioni e prescrizioni delle seguenti norme sia con Piani particolareggiati di iniziativa pubblica preventivi ai sensi della L. 1150/42 e successive modificazioni e L. 457/78.

[(5) Nelle more d'approvazione dei piani particolareggiati valgono le seguenti regole e limitazioni il cui contenuto dovrà anche essere recepito nella normativa dei futuri Piani attuativi:

- In questa zona, oltre alle residenze, sono ammesse le attività non rumorose e moleste purché consone all'ambiente e tali da non comportare alterazioni estetiche o strutturali agli edifici che le accolgono e il non residenziale nei limiti sopra descritti;]

- Ad eccezione delle opere di normale manutenzione, quali ad esempio, le tinteggiature esterne degli edifici, nella zona A non si può procedere a nessuna opera di rinnovamento o di trasformazione esterna prima dell'approvazione dei relativi piani particolareggiati, salvo nei casi di comprovata indifferibilità e urgenza e devono essere mirati esclusivamente al restauro conservativo e alla bonifica interna delle unità immobiliari;

- I progetti dovranno essere corredati da una esauriente documentazione grafica, fotografica e documentale a supporto e giustificazione dell'intervento;

- il comune ha facoltà d'imporre alle proprietà interessate, per pubblico interesse, l'esecuzione d'opere (rifacimento d'intonaci, di coperture, d'assetti, di porticati, d'infissi, di pavimentazioni aperte al pubblico, sostituzione di gronde pluviali comignoli, insegne, vetrine, ripristino di giardini o aree a verde etc.) con specifiche ordinanze previa formale diffida. In difetto potrà farsi ricorso all'esecuzione in danno a cura dell'Amministrazione con oneri a carico del privato.

Gli interventi di cui sopra dovranno rispettare le prescrizioni normative dell'articolo appresso riportate.

Anche per gli edifici pericolanti o parti di essi che per lo stato di abbandono arrechino danni a terzi, il comune previa formale diffida ai proprietari, ha facoltà di eseguire lavori in danno a cura del Comune ed a spese dei proprietari medesimi, ovvero di espropriare gli stessi immobili per preminente e rilevante interesse pubblico ai sensi e con gli effetti dell'art. 28 della Legge 457/1978.

Tutte le macrozone dove rispettare le prescrizioni di normativa a loro assegnate nel presente articolo e di seguito riportate.

<b>Zona</b>	<b>A - Centro Storico conservazione e risanamento</b>
<b>Descrizione della zona</b>	Ambito interessato dall'antico insediamento di Montelibretti
<b>ST</b>	Mq. 11.600
<b>Interventi consentiti</b>	In questa zona si può intervenire solo con piano urbanistico attuativo ai sensi della L. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni o Piano di Recupero ai sensi della L. 457/78 [estesi a tutto l'ambito o] può riferirsi anche a parti di esso. In assenza di strumento attuativo sono consentiti solo interventi di : <ul style="list-style-type: none"><li>• manutenzione ordinaria;</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• manutenzione straordinaria;</li> <li>• interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico;</li> </ul>
<b>Intervento preventivo</b>	Piano particolareggiato attuativo ai sensi della L. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni d'iniziativa pubblica esteso alla totalità del comprensorio.
<b>Parametri edilizi</b>	Per gli interventi sul costruito vanno rispettati i parametri, le limitazioni e le prescrizioni di cui al presente articolo.
<b>I T</b>	Mc/ha preesistente salvo eliminazione di superfetazioni;
<b>I f</b>	Mc/mq preesistente salvo eliminazione di superfetazioni;
<b>V</b>	Mc preesistente salvo eliminazione di superfetazioni;
<b>H</b>	ml. preesistente salvo eliminazione di superfetazioni;
<b>D c</b>	ml. preesistente salvo demolizioni delle superfetazioni;
<b>D f</b>	ml. preesistente salvo demolizioni delle superfetazioni;
<b>D s</b>	ml. preesistente salvo demolizioni delle superfetazioni;
<b>Dest. Uso</b>	<p><b>Piani interrati e seminterrati:</b> locali di sgombero, cantine, locale caldaia, deposito legnaia etc., con esclusione del residenziale;</p> <p><b>Piani terra</b> - esercizi commerciali al dettaglio; - botteghe e laboratori artigianali di servizio purché non moleste (escluse quelle insalubri di prima e seconda classe contemplate dal D.M. 12.12.1971); - pubblici esercizi; - sedi culturali e circoli ricreativi; - abitazioni; - studi professionali; - servizi turistico ricettivi;</p> <p><b>Piani superiori</b> - abitazioni ; - studi professionali; - circoli culturali e ricreativi; - servizi turistico ricettivi;</p>
<b>Tipologia</b>	Quelle esistenti;
<b>Standards</b>	Gli standards sono soddisfatti al di fuori dell'area omogenea;
<b>Prescrizioni particolari</b>	<p>In caso di ripristino di parti d'edifici crollati, eseguiti sulla base di documentazione scientifica gli indici sopra indicati si riferiscono all'organismo esistente prima del crollo.</p> <p>Per le prescrizioni particolari vedi anche il paragrafo successivo <i>"Decoro del Centro Storico"</i></p>

### **Decoro del Centro Storico**

(Direttive per gli interventi nel Centro Storico)

Le seguenti regole si riferiscono agli edifici "d'impianto" ed esclude gli edifici di valore storico artistico per il quale valgono naturalmente principi norme e regole consolidate degli interventi di restauro scientifico. Le stesse si applicano per le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e sono recepite dagli strumenti attuativi che saranno successivamente approvati.

#### **- Coperture**

Le coperture di tutti gli edifici del C.S. devono essere realizzate a tetto, con coppi tradizionali alla romana di tonalità chiara, provenienti da recupero o anticate da produzione industriale e messe in opera in modo da integrarsi cromaticamente con i manti di copertura originali del contesto circostante.

I comignoli sui tetti devono uniformarsi ai materiali e ai caratteri cromatici delle coperture e devono, quindi, essere realizzati in muratura con tegole in laterizio di recupero sempre di tonalità chiara o anticate nella forma dei modelli tradizionali presenti nel luogo. Sono assolutamente vietati i comignoli metallici e quelli prefabbricati in cemento non rivestiti.

- Tetti

E' fatto obbligo il mantenimento, attraverso consolidamento (anche con sostituzioni delle parti fatiscenti) e restauro, delle strutture lignee tradizionali dei tetti /travi, capriate etc.).

Per un eventuale adeguamento antisismico sono ammessi cordoli perimetrali calcestruzzo armato e sistemi di consolidamento delle murature in elevazione, delle strutture in legno e delle falde (rete metallica e massetto alleggerito con isolante etc.). **E' vietata l'apertura di nuove finestre o lucernari.**

- Grondaie e discendenti

In tutto l'ambito del centro storico è obbligatorio l'impiego di grondaie in rame di sezione semicircolare, con tratto terminale resistente agli urti, verniciato con colore di tonalità scura.

E' tassativamente vietato l'impiego di gronde e discendenti in materiale plastico.

- Cornicioni e sbalzo spioventi

Il coronamento degli edifici va realizzato nel rispetto degli elementi formali e del periodo storico dell'edificio (cornicioni, sbalzi e spioventi) e dei materiali in uso negli edifici storici.

- Soffitti o controsoffitti e volte

Negli edifici di valore storico artistico gli ambienti voltati vanno conservati. Gli ambienti precedentemente voltati quando siano stati trasformati devono essere ripristinati in conformità a documentazione scientifica.

Negli edifici d'impianto gli ambienti voltati vanno mantenuti. Se gli ambienti sono stati precedentemente trasformati la ricomposizione non è obbligatoria.

- Pavimenti alloggi

I pavimenti interni degli alloggi dovranno essere realizzati con i seguenti materiali tradizionali o simili: cotto del tipo meridionale, monocottura con i toni ed i colori del cotto naturale di tipo meridionale, ammattonato con disegni tradizionali – tavolato o parquet a doghe larghe; pietra naturale.

- Pavimenti ai piani terra in locali aperti al pubblico (negozi)

Per gli ambienti che si trovano a contatto diretto con gli spazi pubblici, la pavimentazione deve essere realizzata in pietra naturale e specificatamente con i seguenti materiali: lastre o cubetti di porfido, basalto, travertino, calcare, peperino, pietra serena, tracheiti e simili.

- Intonaci e rivestimenti

Salvo quanto prescritto specificatamente nelle presenti Norme Tecniche d'Attuazione in tutti gli edifici ricadenti nel perimetro del centro storico, le opere di finiture devono rispettare le seguenti regole:

- gli intonaci degli edifici dovranno essere realizzati con i sistemi tradizionali a base di calce e pozzolana con pigmenti minerali (il colore sarà determinato dal Piano del Colore del Centro Storico che l'Amministrazione dovrà successivamente approvare).

- Sono anche ammessi i rivestimenti in pietra naturale come zoccolatura degli edifici, nei muretti di recinzione della proprietà.

Sono vietati i rivestimenti in cortina, in ceramica e gli intonaci ed i rivestimenti a base di quarzo plastico.

- Infissi (finestre portoni negozi)

Gli infissi degli edifici dovranno essere realizzati in legno, nella forma tradizionale (finestra con portellone o con persiana) verniciate a smalto nei colori tradizionali. I portoni d'ingresso per il quale si prescrive il modello a "specchi" in legno verniciato a smalto con accessori in ottone. Non sono ammessi gli infissi in alluminio anodizzato, in materie plastiche, in ferro, nonché gli avvolgibili in qualsiasi materiale realizzati.

- Vetrine

Le vetrine dei negozi dovranno essere comprese nel “sesto” del vano e realizzate solo con i seguenti materiali : vetro, metallo verniciato e legno. E’ tassativamente vietato l’uso dell’alluminio anodizzato.

- Aperture nelle facciate degli edifici (finestre, portoni, negozi, sopraluci)

Salvo quanto specificato per le varie tipologie le mostre che definiscono le bucatore nei prospetti degli edifici devono essere ripristinate nel rispetto delle forme, dei sistemi, e dei materiali tradizionali, cioè mostre del tipo “rigirante” realizzate in stucco o in lastre di pietra naturale quali: peperino, basalto, travertino, pietra serena, calcare, tufo arenario e simili.

Non sono consentite mostre, ancorché di materiale come sopra indicato, messe in opera a “coltello”.

I sopraluce in ferro battuto devono essere mantenuti a vista. Nel caso di sostituzione si prescrive l’adozione della medesima tipologia preesistente. I “sopraluce” rimossi vanno ripristinati utilizzando materiali e modelli figurativi della tradizione locale.

- Scale esterne

Le scale esterne (parapetti, gradi e sottogradi) dovranno essere realizzate in pietra naturale grezza. In particolare i gradini dovranno essere realizzati in pietra con spigoli arrotondati.

- Pavimento androni, corti interne

Il manto di pavimentazione sarà realizzato con trame a disegno secondo i modelli figurativi locali con uso misto dei materiali della tradizione locale: travertino, basalto o peperino.

- Inferriate e ringhiere parapetti

Se in metallo dovranno essere in ferro battuto verniciato nero secondo i modelli figurativi tradizionali locali di cui all’abaco dei dettagli.

I parapetti dovranno essere in muratura in pietrame a faccia vista o intonacati con copertina in pietra naturale levigata ma non lucidata con spigoli arrotondati.

- Insegne

Le insegne pubblicitarie dei negozi dovranno essere comprese nel sesto del vano. Quando le condizioni non rendono possibile il rispetto della suddetta norma, le stesse possono essere installate sulla parete dell’edificio purché realizzate con lettere singole in pietra naturale o in metallo nobile, retroilluminante, verificando che non rechino pregiudizio all’architettura dell’edificio. Non sono ammesse insegne realizzate con pannelli luminosi traslucidi o con luci al neon.

- Pavimentazioni esterne

Le pavimentazioni esterne saranno realizzate con trame e disegni della tradizione locale di cui all’abaco dei dettagli, utilizzando materiali quali travertino, basalto, porfido a lastre e in cubetti, peperino a lastre o in cubetti.

- Abaco dei dettagli

Successivamente all’adozione del P.R.G. l’Amministrazione dovrà redigere il “**Manuale del Restauro**” di Montelibretti nel quale dovranno essere indicati i sistemi costruttivi storici esistenti, le modalità d’intervento, i materiali ed un abaco d’elementi di riferimento relativo ai seguenti argomenti: lanterne, lampioni, comignoli, mostre, ringhiere, parapetti, balaustre, pavimenti esterni, interni, cotili, portoni, infissi, inferriate, dissuasori, sopraluci, edicole, votive, murature, coperte, solai etc.

Con apposite ordinanze il Sindaco disporrà la sostituzione dei materiali in contrasto con le presenti norme.

## Art. 8 – zona B

Le zone B, delimitate con i criteri esposti dall'art. 2 del D.M. 02.04.1968 n° 1444, comprendono aree interessate da fenomeni d'urbanizzazione già attuate o in corso di sviluppo di cui si sono accettati i caratteri edilizi, per il loro peso urbano ormai consolidato, ma le cui infrastrutture urbanistiche ed i relativi servizi si rilevano carenti.

Tale zona, per la peculiarità, per la discontinuità attuale dei caratteri e onde accogliere il più possibile i diversi segni dell'urbanizzazione in corso è articolata in cinque sottozone con valori differenti di densità.

Sono aree esterne al centro storico a destinazione prevalentemente residenziale nelle quali sono ammesse destinazioni d'uso differenti, le quali, in tal caso devono reperire, in aggiunta ai parcheggi di cui all'articolo 18 della L. 765/67, ulteriori aree private da destinare a parcheggi d'uso pubblico nella misura di 10 mq ogni 100 mc riportata dalla Legge n. 122/89 e s. m. e i..

Nella zona B4 è consentita il rilascio dei permessi a costruire senza piano attuativo preventivo solo per interventi singoli su singole proprietà. Qualsiasi altro tipo d'intervento richiede la redazione di uno strumento urbanistico preventivo assistito da convenzione da stipulare con il Comune ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sono fatte salve tutte le volumetrie e le destinazioni d'uso realizzate prima dell'adozione del P.R.G.

La zona B è articolata nelle seguenti cinque sottozone:

**B1 – Ambiti urbani costruiti in contiguità con il centro storico o sulle direttrici principali;**

**B2 – Strutture consolidate** (ambiti urbani realizzati senza interventi unitari o sulla base di piani preventivi o interventi che presentano tessuti riconoscibili);

**B3 – Zone di trasformazione e riconfigurazione edilizia;**

**B4 – Zone di trasformazione e riconfigurazione urbanistica e edilizia ;**

**B5 – Nuclei Spontanei (Borgo Santa Maria);**

Tutte le sottozone dovranno rispettare le prescrizioni di normativa a loro assegnate nel presente articolo e di seguito riportate.

**Zona B**

**Sottozona B1: Ambiti urbani costruiti in contiguità con il centro storico o sulle direttrici principali;**

**Descrizione della zona** Tale sottozona riguarda aree edificate o edificate solo parzialmente con notevole intensità edilizia.

**S T** Mq. 241.718

**Interventi consentiti** Intervento diretto per nuova edificazione su singolo lotto libero o completamento in lotti parzialmente edificati o marginali.

Per queste zone dove, il contenuto edificatorio è degradato, esaurito o esaurito in parte, sono ammessi interventi, secondo l'art. 31 L. 05/08/1978 n° 457 finalizzati a migliorare e definire la qualità degli edifici, degli spazi esterni circostanti, le strutture urbanistiche, gli spazi pubblici e privati, e cioè:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico, ristrutturazione edilizia e urbanistica;
- interventi di arredo dello spazio urbano pubblico;
- interventi di arredo degli spazi privati.

Qualora sia comprovata la necessità di un adeguamento alle norme igienico sanitarie di cui al D.M. 05/07/1975 è consentito un aumento una-tantum, non superiore al 10% del volume esistente, secondo i dettati dell'art. 45 titolo VI della L. 457/78 le seguenti opere:

-installazione nelle abitazioni di servizi igienici e la realizzazione di scale, in ambienti non direttamente accessibili; /.

-adeguanti delle altezze degli ambienti che devono essere minimo 2,70 per gli abitativi e 2,40 per i vani accessori;

Eventuali interventi di completamento possono essere realizzati in lotti liberi, interclusi, terminali, parzialmente edificati, purché in conformità con le prescrizioni del presente articolo.

**Interventi preventivi**  
**Parametri edilizi**

Non sono previsti piani attuativi perché si può intervenire con permesso a costruire diretto.

Per gli interventi sul costruito vanno rispettati i parametri edilizi seguenti:

- sono vietate le costruzioni accessorie negli spazi esterni;
- non sono ammesse utilizzazioni residenziali del sottotetto o delle mansarde, dove per altro dovranno essere consentiti i volumi tecnici strettamente necessari ;
- è ammessa la copertura del lastrico solare con strutture a tetto con manto di tegole in laterizio alla romana di tonalità chiara e di tipo anticato.  
I locali ricavati nel sottotetto non sono computabili ai fini della determinazione della volumetria quando: - l'altezza del colmo  $\leq$  ml 2,20 e l'imposta del tetto  $\leq$  ml 0,50 dall'intersezione della quota di calpestio del solaio con la parete verticale;
- i locali non hanno ingresso autonomo ma rappresentano esclusivamente una espansione della residenza sottostante di cui sono pertinenza trascritta con atto d'obbligo presso la conservatoria dei registri immobiliari.
- è consentita oltre all'altezza massima assoluta quanto previsto al punto 4 art. 6;
- le costruzioni esistenti che superano i limiti ammessi dal presente articolo potranno essere restaurate, trasformate mantenendo l'attuale cubatura o soggette a consolidamento statico;

- le nuove costruzioni o ampliamento delle esistenti hanno i seguenti parametri:

**I f**  
**H**  
**P**  
**D**

Mc/mq. 1,50, riferito alla superficie del lotto;

ml. 9,50 così come misurata al punto 4 dell'art. 6;

dovrà essere individuata la superficie a parcheggio di cui al punto 9 dell'art. 4;

I distacchi dai fabbricati, dai confini e dalle strade devono rispettare quanto stabilito al punto 4 dell'art. 6 e quanto stabilito nella D. C. n° 24/03 e D. G. R. 63/06;

**Dest. Uso consentito**

Sono fatte salve tutte le destinazioni d'uso attuali.

Nel caso d'interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova edificazione le destinazioni d'uso consentite sono:

***Piani interrati e seminterrati:***

- locali di sgombero, cantine, locale caldaia, deposito, legnaia, sala hobby etc. con esclusione del residenziale;

***Piani superiori:***

-residenziale.

-non residenziale

**Tipologie Standards**

Edifici uni e pluri familiari

Nelle aree contigue alle zone A e B sono state reperite le zone per gli "standard" di cui al D.M. 02.04.68 n° 1444

**Prescrizioni particolari**

Negli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e consolidamento, i materiali di finitura da adottare devono rientrare fra qui appresso indicati:

- tegole di laterizio del tipo romano di tonalità chiara anticante;
- gronde e pluviali in rame di sezione circolare;
- intonaci di tipo tradizionale o cortine a faccia vista di tipo naturale;
- infissi in legno o in metallo verniciato nei colori tradizionali del luogo;
- murature o rivestimenti in pietra locale messa in opera a faccia vista;        /.

- recinzioni in muratura a faccia vista di [h > 1 m con ringhiera in legno o in metal-lo verniciato, secondo fogge e modelli della tradizione locale] h massima 1 m con ringhiera soprastante in legno o in metallo verniciato, secondo fogge e modelli della tradizione locale.
- Le superfici di eventuali piani interrati, fermo restando il rispetto delle distanze sia dai confini, ml. 5,00, sia di quelle stradali, deve essere non superiore alla proiezione del massimo ingombro esterno misurato nei punti di massima sporgenza aumentato del 20%.

<b>Zona</b>	<b>B</b>
<b>Sottozona</b>	<b>B2 Zone sature con tessuto definito e consolidato</b>
<b>Descrizione della zona S.T.</b>	Ambiti costituiti prevalentemente da edifici plurifamiliari organizzati a tessuto e con urbanizzazione completa con media intensità edilizia Mq. 236.644
<b>Interventi consentiti</b>	Intervento diretto per nuova edificazione su singolo lotto libero o completamento in lotti parzialmente edificati. Per queste zone dove, il contenuto edificatorio è degradato, esaurito o esaurito in parte, sono ammessi interventi, secondo l'art. 31 L. 05/08/1978 n° 457 finalizzati a migliorare e definire la qualità degli edifici, degli spazi esterni circostanti, le strutture urbanistiche, gli spazi pubblici e privati, e cioè: <ul style="list-style-type: none"> <li>• manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico, ristrutturazione edilizia e urbanistica;</li> <li>• interventi di arredo dello spazio urbano pubblico;</li> <li>• interventi di arredo degli spazi privati;</li> </ul> Eventuali interventi di completamento possono essere realizzati in lotti liberi, interclusi, terminali, parzialmente edificati, purché in conformità con le prescrizioni del presente articolo.
<b>Interventi preventivi</b>	Non sono previsti piani attuativi perché si può intervenire con permesso a costruire diretto.
<b>Parametri edilizi</b>	Per gli interventi sul costruito vanno rispettati i parametri edilizi seguenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>• sono vietate le costruzioni accessorie;</li> <li>• non sono ammesse utilizzazioni residenziali del sottotetto o delle mansarde, dove per altro dovranno essere consentiti i volumi tecnici strettamente necessari ;</li> <li>• è consentita oltre all'altezza massima assoluta quanto previsto al punto 4 art. 6;</li> <li>• è ammessa la copertura del lastrico solare con strutture a tetto con manto di tegole in laterizio alla romana di tonalità chiara e di tipo anticato.</li> </ul> I locali ricavati nel sottotetto non sono computabili ai fini della determinazione della volumetria quando: - l'altezza del colmo $\leq$ ml 2,20 e l'imposta del tetto $\leq$ ml 0,50 dall'intersezione della quota di calpestio del solaio con la parete verticale; <ul style="list-style-type: none"> <li>• le costruzioni esistenti che superano i limiti ammessi dal presente articolo potranno, fermo restando la cubatura, effettuare: manutenzione ordinaria e straordinaria restauro e consolidamento statico;</li> <li>• le nuove costruzioni o ampliamento delle esistenti hanno i seguenti parametri;</li> </ul>
<b>I f</b>	Mc/mq. 2,00, riferito alla superficie del lotto così ripartito: minimo 1/4 riservato ai servizi strettamente connessi con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi, studi professionali, ecc.); 3/4 riservato alle abitazioni vere e proprie.
<b>H</b>	ml. 7,50 così come misurata al punto 4 dell'art. 6. La maggiore altezza sul fronte degli edifici determinata dalla rampa d'ingresso ai "garage" non è computabile. L'altezza va misurata secondo le indicazioni della circolare della Regione Lazio del 15.11.1994.



<b>P</b>	dovrà essere individuata la superficie a parcheggio di cui al punto 9 dell'art. 4.
<b>D c</b>	≥ 5 ml o in aderenza
<b>D f</b>	≥ 10 ml o quanto stabilito nella D. C. n° 24/03 e D. G. R. 63/06;
<b>D s</b>	≥ 5 ml. o allineamento con le giaciture delle pareti degli edifici contigui.
<b>Dest. Uso consentito</b>	Sono fatte salve tutte le destinazioni d'uso esistenti. Nei casi di cambio di destinazione, ampliamento e nuove costruzioni si adottano le seguenti prescrizioni: <b>Piani interrati e seminterrati:</b> - autorimesse, garage, locali di sgombero, cantine, spazi tecnologici, deposito, legnaia, sala hobby etc. con esclusione del residenziale; <b>Piani terra:</b> - residenziale; - esercizi commerciali al dettaglio con atto d'obbligo registrato a norma di legge sul mantenimento della destinazione d'uso; - botteghe e laboratori artigianali non molesti; - pubblici esercizi (bar, ristoranti, tavole calde, farmacie); - uffici privati; <b>Piani superiori:</b> - residenziale; uffici privati. In caso di ristrutturazione dell'intero edificio o di demolizione e ricostruzione è consentita la destinazione d'uso alberghiera nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.A.
<b>Tipologie Standards</b>	Edifici unifamiliari e plurifamiliari Nelle aree contigue alle zone A e B sono state reperite le zone per gli standards di cui al D.I. 02.04.68 n. 1444. I parcheggi privati nel rapporto 1 mq/10 mc di cui alla Legge 122/89 possono essere realizzati negli interrati e nei seminterrati. L'area destinata a parcheggio deve essere vincolata a tale uso con atto d'obbligo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.
<b>Prescrizioni particolari</b>	Negli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e consolidamento, sopraelevazione e completamento i materiali di finitura da adottare devono rientrare fra qui appresso indicati: <ul style="list-style-type: none"> <li>• tegole di laterizio del tipo romano di tonalità chiara anticate;</li> <li>• gronde e pluviali in rame di sezione circolare;</li> <li>• intonaci di tipo tradizionale o cortine a faccia vista di tipo naturale;</li> <li>• infissi in legno o in metallo verniciato nei colori tradizionali del luogo;</li> <li>• murature o rivestimenti in pietra locale messa in opera a faccia vista;</li> <li>• recinzioni in muratura a faccia vista di h &gt; 1 m con ringhiera in legno o in metallo verniciato, secondo fogge e modelli della tradizione locale.</li> <li>• Le superfici d'eventuali piani interrati, fermo restando il rispetto delle distanze sia dai confini, ml. 5,00, sia di quelle stradali, deve essere non superiore alla proiezione del massimo ingombro esterno misurato nei punti di massima sporgenza aumentato del 20%.</li> </ul>
<b>Zona</b>	<b>B</b>
<b>Sottozona</b>	<b>B3 Trasformazione e riconfigurazione edilizia</b>
<b>Descrizione della zona</b>	Tali zone sono formate da edifici di diversa tipologia, altezza, consistenza e qualità tanto da configurare un ambiente urbano fortemente degradato.
<b>S.T.</b>	Mq. 125.385
<b>Interventi consentiti</b>	Intervento diretto per nuova edificazione su singolo lotto libero o completamento di lotti parzialmente edificati.

Per queste zone dove, il contenuto edificatorio è degradato, sono ammessi interventi secondo l'art. 31 L. 05/08/1978 n° 457 finalizzati a definire le strutture urbanistiche, a migliorare la qualità degli edifici degli spazi pubblici e privati, e cioè:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico;
- ristrutturazione edilizia totale;
- demolizione con ricostruzione;
- sopraelevazione;
- nuove costruzioni;
- interventi di arredo dello spazio urbano pubblico come previsto nelle tavole di P.R.G.;
- interventi di arredo degli spazi privati.

Gli interventi previsti sull'edilizia esistente, per le sopraelevazioni i completamenti, le demolizioni con ricostruzione comportano l'adeguamento dell'edificio alle presenti N.T.A. e la copertura dell'edificio a tetto con manto di tegole in laterizio. Sono ammesse sopraelevazioni di un piano per gli edifici costituiti solo da piano terra **nei limiti dell'I.f.**

**Interventi preventivi  
Parametri edilizi**

Non sono previsti piani attuativi perché si può intervenire con permesso a costruire diretto.

Per gli interventi sul costruito vanno rispettati i parametri edilizi seguenti:

- sono vietate le costruzioni accessorie;
- non sono ammesse utilizzazioni residenziali del sottotetto o delle mansarde, dove per altro dovranno essere consentiti i volumi tecnici strettamente necessari ;  
I locali ricavati nel sottotetto non sono computabili ai fini della determinazione della volumetria quando: - l'altezza del colmo  $\leq$  ml 2,20 e l'imposta del tetto  $\leq$  ml 0,50 dall'intersezione della quota di calpestio del solaio con la parete verticale;
- è consentita oltre all'altezza massima assoluta quanto previsto al punto 4 art. 6;
- le nuove costruzioni o ampliamento delle esistenti hanno i seguenti parametri.

**I f** Mc/mq. 1,00, riferito alla superficie del lotto così ripartito: minimo 1/5 riservato ai servizi strettamente connessi con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi, studi professionali, ecc.); 4/5 riservato alle abitazioni vere e proprie.

**H** ml. 7,50 così come misurata al punto 4 dell'art. 6. La maggiore altezza sul fronte degli edifici determinata dalla rampa d'ingresso ai "garage" non è computabile.  $\dot{\prime}$ . L'altezza va misurata secondo le indicazioni della circolare della R. Lazio del 15.11.'94.

**P** dovrà essere individuata la superficie a parcheggio di cui al punto 9 dell'art. 4.

**D c**  $\geq$  5 ml o in aderenza;

**D f**  $\geq$  10 ml o quanto stabilito nella D. C. n° 24/03 e D. G. R. 63/06;

**D s**  $\geq$  5 ml. o allineamento con le giaciture delle pareti degli edifici contigui.

**Dest. Uso** Sono fatte salve tutte le destinazioni d'uso esistenti.

**consentito** Nei casi di cambio di destinazione, ampliamenti, completamenti e nuove costruzioni si adottano le seguenti prescrizioni:

**Piani interrati e seminterrati:**

- autorimesse, garage, locali di sgombero, cantine, spazi tecnologici, deposito, legnaia, sala hobby etc. con esclusione del residenziale;

**Piani terra:**

- **residenziale;**

- esercizi commerciali al dettaglio **con atto d'obbligo registrato a norma di legge sul**

**mantenimento della destinazione d'uso;**

- botteghe e laboratori artigianali non molesti;
- pubblici esercizi (bar, ristoranti, tavole calde, farmacie);
- uffici privati;

**Piani superiori:**

- residenziale;
- uffici privati.

In caso di ristrutturazione o di demolizione con ricostruzione è consentita la destinazione d'uso alberghiera nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.A.

Edifici unifamiliari e plurifamiliari

Nelle aree contigue alle zone A e B sono state reperite le zone per gli standards di cui al D.M. 02.04.68 n° 1444. I parcheggi privati nel rapporto 1 mq/10 mc di cui alla Legge 122/89 possono essere realizzati negli interrati e nei seminterrati. L'area destinata a parcheggio deve essere vincolata a tale uso con atto d'obbligo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

**Tipologie Standards**

**Prescrizioni particolari**

- Copertura a tetto in tegole in laterizi alla romana;
- Rivestimenti esterni in intonaco o pietra naturale con esclusione di qualsiasi altro materiale;
- Infissi in legno o metallo purché verniciati nei colori tradizionali locali;
- Ringhiere per balconi in muratura, in ferro lavorato nelle forge tradizionali e verniciato in unico colore (grigio o nero) o miste muratura e ferro;
- Recinzioni con i seguenti materiali: siepi, muratura di pietra locale a faccia vista, ringhiere in ferro o in legno, lavorato nelle fogge tradizionali, gli ingressi carrabili devono essere arretrati della larghezza del cancello con un minimo di ml. 4,00 dal ciglio stradale.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante al P.R.G. ed aventi copertura a terrazza è consentita la realizzazione della copertura a tetto.

I locali ricavati nel sottotetto non sono computabili ai fini della determinazione della volumetria quando:

- L'altezza del colmo  $\leq$  ml 2,20
- L'imposta del tetto  $\leq$  ml 0,50 dall'intersezione della quota di calpestio del solaio con la parete verticale;
- In caso d'edificazione lungo le strade principali dovranno essere rispettati gli allineamenti preesistenti **[o quelli che saranno stabiliti dal Comune]**.
- Le superfici d'eventuali piani interrati, fermo restando il rispetto delle distanze sia dai confini, ml. 5,00, sia di quelle stradali, deve essere non superiore alla proiezione del massimo ingombro esterno misurato nei punti di massima sporgenza aumentato del 20%.

**Zona**

**B**

**Sottozona**

**B4 Trasformazione e riconfigurazione urbanistica e edilizia**

**Descrizione della zona**

Ambiti la cui edificazione estensiva non è stata completata, formate da edifici di diversa tipologia, altezza, consistenza e qualità tanto da configurare un ambiente urbano fortemente degradato o incompleto di urbanizzazioni e in punti orografici delicati.

**S.T.**

Mq. 108.148

**Interventi consentiti**

Intervento diretto per nuova edificazione su singolo lotto libero o completamento in lotti parzialmente edificati.

Con piano di lottizzazione convenzionata o atto d'obbligo per tutti gli interventi che riguardano più lotti e che superano la superficie di mq. 5.000, in questo caso l'Amministrazione dovrà fornire prima della stesura del piano attuativo tutte le prescrizioni in ordine agli allineamenti e ai distacchi e esigenze relativi alla viabilità

prevista dal P.R.G..

Per queste zone dove, il contenuto edificatorio è degradato, sono ammessi interventi secondo l'art. 31 L. 05/08/1978 n° 457 finalizzati a definire le strutture urbanistiche, a migliorare la qualità degli edifici degli spazi pubblici e privati, e cioè:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico;
- ristrutturazione edilizia totale; %
- demolizione con ricostruzione;
- sopraelevazione;
- nuove costruzioni;
- interventi di arredo dello spazio urbano pubblico;
- interventi di arredo degli spazi privati.

Gli interventi previsti sull'edilizia esistente, per le sopraelevazioni i completamenti, le demolizioni con ricostruzione comportano l'adeguamento dell'edificio alle presenti Norme Tecniche e la copertura dell'edificio a tetto con manto di tegole in laterizio. Sono ammesse sopraelevazioni di un piano per gli edifici costituiti solo da piano terra nei limiti delle cubature ammesse.

#### **Interventi preventivi**

Piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata esteso alla totalità dell'area oggetto d'intervento e deve rivestire un carattere di complesso organico e funzionale.

#### **Parametri edilizi**

Per gli interventi sul costruito vanno rispettati i parametri edilizi seguenti:

- sono vietate le costruzioni accessorie;  
non sono ammesse utilizzazioni residenziali del sottotetto o delle mansarde, dove per altro dovranno essere consentiti i volumi tecnici strettamente necessari.  
I locali ricavati nel sottotetto non sono computabili ai fini della determinazione della volumetria quando: - l'altezza del colmo  $\leq$  ml 2,20 e l'imposta del tetto  $\leq$  ml 0,50 dall'intersezione della quota di calpestio del solaio con la parete verticale;

- è consentita oltre all'altezza massima assoluta quanto previsto al punto 4 art. 6; le nuove costruzioni o ampliamento delle esistenti hanno i seguenti parametri.

#### **I f**

Mc/mq. 0,80, riferito alla superficie del lotto così ripartito: minimo [1/3] 1/5 riservato ai servizi strettamente connessi con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi, studi professionali, ecc.); [2/3] 4/5 riservato alle abitazioni vere e proprie.

#### **H**

ml. 7,50 così come misurata al punto 4 dell'art. 6.

La maggiore altezza sul fronte degli edifici determinata dalla rampa d'ingresso ai "garage" non è computabile. L'altezza va misurata secondo le indicazioni della circolare della Regione Lazio del 15.11.1994.

#### **P**

dovrà essere individuata la superficie a parcheggio di cui al punto 9 dell'art. 4.

#### **D c**

$\geq$  5 ml o in aderenza

#### **D f**

$\geq$  10 ml o quanto stabilito nella D. C. n° 24/03 e D. G. R. 63/06;

#### **D s**

$\geq$  5 ml. o allineamento con le giaciture delle pareti degli edifici contigui.

#### **Dest. Uso**

Sono fatte salve tutte le destinazioni d'uso esistenti.

#### **consentito**

Nei casi di cambio di destinazione si adottano le seguenti prescrizioni:

##### **Piani interrati e seminterrati:**

- autorimesse, garage, locali di sgombero, cantine, spazi tecnologici, deposito, legnaia, sala hobby etc. con esclusione del residenziale;

##### **Piani terra:**

- **residenziale;**

- esercizi commerciali al dettaglio **con atto d'obbligo registrato a norma di legge sul**

**mantenimento della destinazione d'uso;**

- botteghe e laboratori artigianali non molesti e di piccola entità;
- pubblici esercizi (bar, ristoranti, tavole calde, farmacie);
- uffici privati;

**Piani superiori:**

- residenziale;
- uffici privati.

In caso di ristrutturazione o di demolizione con ricostruzione è consentita la destinazione d'uso alberghiera nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.A.

**Tipologie**

Edifici unifamiliari e plurifamiliari

**Standards**

Nelle aree contigue alle zone A e B sono state reperite le zone per gli standards di cui al D.M. 02.04.68 n° 1444. I parcheggi privati nel rapporto 1 mq/10 mc di cui alla Legge 122/89 possono essere realizzati negli interrati e nei seminterrati. L'area destinata a parcheggio deve essere vincolata a tale uso con atto d'obbligo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. In caso di piano attuativo è applicato quanto previsto dal D.M. 02/04/1968 n° 1444.

**Prescrizioni particolari**

L'area residua che contribuisce alla determinazione della volumetria deve essere destinata interamente a giardino privato o in parte a parcheggio privato nel rispetto della Legge 122/89. la parte del parcheggio prevista in superficie non potrà superare il 25% dell'area libera. La rimanente quota di parcheggio dovrà essere realizzata ai piani interrati o seminterrati.

I caratteri costruttivi dovranno rispettare le seguenti regole:

- Copertura a tetto in tegole in laterizi alla romana;
- Finiture esterne con intonaco nei colori della tradizione locale o con materiali naturali della tradizione locale (pietra calcarea o travertino) messa in opera come rivestimento, con tamponatura a faccia vista o nei casi possibili come struttura portante.

Eventuali interventi di sopraelevazione oltre a rispettare gli indici metrici e le densità previste nella zona devono rispettare anche i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio preesistente.

Per gli edifici esistenti alla data d'adozione della variante al P.R.G. i corpi di fabbrica aventi un numero di piani  $\leq$  a due è consentito completare gli edifici fino alla realizzazione del 2° piano purché la sopraelevazione insista esclusivamente sulla parte del lastrico solare edificato esistente e sia coperta a tetto nel rispetto della cubatura realizzabile.

I locali interrati o seminterrati sono realizzati in un solo piano e le loro superfici, fermo restando il rispetto delle distanze sia dai confini, ml. 5,00, sia di quelle stradali, deve essere non superiore alla proiezione del massimo ingombro esterno misurato nei punti di massima sporgenza aumentato del 20%.

**Zona**

**B**

**Sottozona**

**B5 Nuclei spontanei, Borgo Santa Maria L. R. 28/1980**

**Descrizione della zona**

Ambiti urbanizzati sottoposti alla normativa vigente di zona dettata dal piano attuativo approvato con D.G.R.L. n° 8227 del 01.10.91 e D.C. del 18.01.88 n° 7. Tali sottozone sono formate da edifici di diversa tipologia, altezza, consistenza e qualità.

**S.T.**

Mq. 121.355

**Interventi consentiti**

Nuova edificazione in lotti liberi o completamento in lotti parzialmente edificati secondo le procedure della L.R. 28/80 (art. 4 e art. 8) e L.R. n. 78/85 e piano attuativo approvato con D.G.R.L. n° 8227 del 01.10.91 e D.C. del 18.01.88 n° 7.

<b>Interventi preventivi</b>	Come da piano attuativo approvato con D.G.R.L. n° 8227 del 01.10.91 e D.C. del 18.01.88 n° 7.
<b>Parametri edilizi</b>	Come da piano attuativo approvato con D.G.R.L. n° 8227 del 01.10.91 e D.C. del 18.01.88 n° 7.
<b>[I f</b>	Come da piano attuativo approvato con D.G.R.L. n° 8227 del 01.10.91 e D.C. del 18.01.88 n° 7.
<b>H</b>	Come da piano attuativo approvato con D.G.R.L. n° 8227 del 01.10.91 e D.C. del 18.01.88 n° 7.
<b>P</b>	Come da piano attuativo approvato con D.G.R.L. n° 8227 del 01.10.91 e D.C. del 18.01.88 n° 7.
<b>D c</b>	≥ 5 ml o in aderenza
<b>D f</b>	≥ 10 ml
<b>D s</b>	≥ 5 ml. o allineamento con le giaciture delle pareti degli edifici contigui.
<b>Dest. Uso consentito</b>	Come da piano attuativo approvato con D.G.R.L. n° 8227 del 01.10.91 e D.C. del 18.01.88 n° 7.
<b>Tipologie</b>	Come da piano attuativo approvato con D.G.R.L. n° 8227 del 01.10.91 e D.C. del 18.01.88 n° 7.
<b>Standards</b>	Come da piano attuativo approvato con D.G.R.L. n° 8227 del 01.10.91 e D.C. del 18.01.88 n° 7.
<b>Prescrizioni particolari</b>	Come da piano attuativo approvato con D.G.R.L. n° 8227 del 01.10.91 e D.C. del 18.01.88 n° 7.]

## Art. 9 Macrozona C – Nuovi insediamenti residenziali

Zone parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, seppur con parametri urbanistici inferiori a quelli previsti per le zone B dell'art. 2 D.M. 1444 02.04.68 e zone inedificate e non urbanizzate.

La macrozona C è articolata suddivisa nelle seguenti sottozone:

**C1 Nuovi insediamenti residenziali di tipo estensivo;**

**C2 Nuovi insediamenti residenziali di tipo semiestensivo ;**

**C3 Lottizzazioni approvate;**

Tutte le sottozone dovranno rispettare le prescrizioni di normativa a loro assegnate nel presente articolo e di seguito riportate.

<b>Zona</b>	<b>C</b>
<b>Sottozona</b>	<b>C1 Nuovi insediamenti residenziali di tipo estensivo</b>
<b>Descrizione della zona</b>	Nuovi interventi di edilizia residenziale privata in zone non edificate ricadenti in ambiti esterni a vincoli e geomorfologicamente idonei per interventi di urbanizzazione estensiva.
<b>S T</b>	Mq. 102.933
<b>Interventi consentiti</b>	Nuovi nuclei abitativi con carattere unitario, interventi sottoposti a piano particolareggiato d'esecuzione o lottizzazione convenzionata. In queste zone, dove vi sono costruzioni esistenti si possono, prima dell'approvazione dei piani attuativi, eseguire solo <b>interventi di cui all'art. 3, c.1, lett. a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001.</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>[manutenzione ordinaria;</b></li><li>• <b>manutenzione straordinaria;</b></li><li>• <b>interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico;]</b></li></ul>
<b>Intervento preventivo</b>	Piano quadro particolareggiato di iniziativa privata esteso alla totalità del comprensorio o comparto con eventuale individuazione dei subcomparti che devono rivestire un carattere di complesso autonomo, organico e funzionale.
<b>S M</b>	Mq 10.000 d'intervento nei subcomparti come individuati al punto 4 dell'art. 6.
<b>Parametri edilizi</b>	Per gli interventi sull'edificando vanno rispettati i parametri edilizi seguenti: non sono ammesse utilizzazioni residenziali del sottotetto o delle mansarde, dove per altro dovranno essere consentiti i volumi tecnici strettamente necessari; i locali ricavati nel sottotetto non sono computabili ai fini della determinazione della volumetria quando: - l'altezza del colmo $\leq$ ml 2,20 e l'imposta del tetto $\leq$ ml 0,50 dall'intersezione della quota di calpestio del solaio con la parete verticale; è consentita oltre all'altezza massima assoluta quanto previsto al punto 4 art. 6; le nuove costruzioni hanno i seguenti parametri.
<b>I T</b>	mc/mq. 0,50 riferito alla superficie fondiaria del comparto o comprensorio così come definite al punto 4 dell'art. 6.
<b>I f</b>	Da stabilire in sede di strumento attuativo
<b>H</b>	ml. 6,70 così come misurata al punto 4 dell'art. 6. La maggiore altezza sul fronte degli edifici determinata dalla rampa d'ingresso ai "garage" non è computabile. L'altezza va misurata secondo le indicazioni della circolare della Regione Lazio del 15.11.1994.
<b>P</b>	dovrà essere individuata una superficie a parcheggio pubblico, al di fuori delle sedi

stradali, in ragione di almeno 10 mq per ogni 100 mc lordi di costruito fuori terra oltre quanto previsto dal D.M. 02/04/1968 n° 1444 e dalla L. 122/89.

**D c**  $\geq 5$  ml

**D f**  $\geq 10$  ml

**D s**  $\geq 5$  ml.

**Dest. Uso** Sono fatte salve tutte le destinazioni d'uso esistenti.

**consentito** Nei casi di cambio di destinazione si adottano le seguenti prescrizioni:

**Piani interrati e seminterrati:**

- autorimesse, garage, locali di sgombero, cantine, spazi tecnologici, deposito, magazzini, sala hobby etc. con esclusione del residenziale;

**Piani Terra**

- residenziale;

- non residenziale.

**Piani Superiori**

- residenziale;

- non residenziale.

**Tipologie** Abitazioni con giardino.

**Standards** I Piani Particolareggiati dovranno prevedere la quantità minima di standard pubblici di cui al D.M. 02.04.1968 n° 1444 oltre a 10,00 mq. parcheggi pubblici per ogni 100,00 mc. d'edificabili, inoltre devono essere previste .

I parcheggi privati di cui alla Legge 122/89 possono essere realizzati sia negli interrati e sia nella superficie esterna. L'area destinata a parcheggio deve essere vincolata a tale uso con atto d'obbligo trascritto presso la conservatoria dei R. I.

**Prescrizioni particolari** Nel piano particolareggiato devono essere previste adeguati spazi destinati ad attività collettive e d'incontro (come le piazze) atte alla ricucitura e alla riqualificazione delle aree urbane circostanti.

L'area residua che contribuisce alla determinazione del lotto d'intervento deve essere destinata interamente a giardino privato o in parte a parcheggio privato nel rispetto della L. 122/89, la parte del parcheggio prevista in superficie non potrà superare il 10% dell'area libera. La rimanente quota di parcheggio dovrà essere realizzata ai piani interrati o seminterrati.

I caratteri costruttivi dovranno rispettare le seguenti regole:

- Manto di copertura in tegole in laterizi alla romana;
- Finiture esterne con intonaco nei colori della tradizione locale o con materiali naturali della tradizione locale (pietra calcarea o travertino) messa in opera come rivestimento, con tamponatura a faccia vista o nei casi possibili come struttura portante.
- Recinzioni con muretti in pietra locale, a facciavista sormontati da ringhiere metalliche verniciate di un unico colore e lavorate nelle forge della tradizione locale e verniciato in un unico colore o in legno;
- I cancelli d'ingresso dovranno essere realizzati in ferro lavorato nelle forge della tradizione locale e verniciato in un unico colore o in legno;

La maggiore altezza sul fronte degli edifici determinata dalla rampa d'ingresso ai "garage" non è computabile. I locali interrati o seminterrati sono realizzati in un solo piano e le loro superfici, fermo restando il rispetto delle distanze sia dai confini, ml. 5,00, sia di quelle stradali, deve essere non superiore alla proiezione del massimo ingombro esterno misurato nei punti di massima sporgenza aumentato del 20%.

Nel rispetto delle direttive regionali, i sottotetti non possono essere abitati e sono consentiti solo se accessibili esclusivamente dal sottostante alloggio di cui risultano accessori; da trascrivere e vincolare a tale uso con regolare atto d'obbligo da registrare presso la conservatoria dei R.I.



<b>Zona</b>	<b>C</b>
<b>Sottozona</b>	<b>C2 Nuovi insediamenti residenziali di tipo semiestensivo</b>
<b>Descrizione della zona</b>	Nuovi interventi di edilizia residenziale di iniziativa privata in zone non edificate di espansione, idonea per interventi di urbanizzazione semiestensiva.
<b>S.T.</b>	Mq. 27.536
<b>Interventi consentiti</b>	Nuovi nuclei abitativi con carattere unitario, interventi sottoposti a piano particolareggiato d'esecuzione o lottizzazione convenzionata. In queste zone, dove vi sono costruzioni esistenti si possono, prima dell'approvazione dei piani attuativi, eseguire solo: <ul style="list-style-type: none"> <li>• manutenzione ordinaria;</li> <li>• manutenzione straordinaria;</li> <li>• interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico;</li> </ul>
<b>Intervento preventivo</b>	Piano quadro particolareggiato di iniziativa privata esteso alla totalità del comprensorio o comparto con eventuale individuazione dei subcomparti che devono rivestire un carattere di complesso autonomo, organico e funzionale.
<b>S M</b>	Mq 10.000 d'intervento nei subcomparti come individuati al punto 4 dell'art. 6.
<b>Parametri edilizi</b>	Per gli interventi sull'edificando vanno rispettati i parametri edilizi seguenti: non sono ammesse utilizzazioni residenziali del sottotetto o delle mansarde, dove per altro dovranno essere consentiti i volumi tecnici strettamente necessari; i locali ricavati nel sottotetto non sono computabili ai fini della determinazione della volumetria quando: - l'altezza del colmo $\leq$ ml 2,20 e l'imposta del tetto $\leq$ ml 0,50 dall'intersezione della quota di calpestio del solaio con la parete verticale; è consentita oltre all'altezza massima assoluta quanto previsto al punto 4 art. 6; le nuove costruzioni hanno i seguenti parametri.
<b>I T</b>	Mc/mq. 0,75 riferito alla superficie fondiaria del comparto così come definite al punto 4 dell'art. 6.
<b>I f</b>	Da stabilire in sede di strumento attuativo
<b>H</b>	ml. 6,70 così come misurata al punto 4 dell'art. 6. La maggiore altezza sul fronte degli edifici determinata dalla rampa d'ingresso ai "garage" non è computabile. L'altezza va misurata secondo le indicazioni della circolare della Regione Lazio del 15.11.1994.
<b>P</b>	dovrà essere individuata una superficie a parcheggio pubblico, al di fuori delle sedi stradali, in ragione di almeno 10 mq per ogni 100 mc lordi di costruito fuori terra oltre quanto previsto dal D.M. 02/04/1968 n° 1444 e dalla L. 122/89.
<b>D c</b>	$\geq$ 5 ml
<b>D f</b>	$\geq$ 10 ml
<b>D s</b>	$\geq$ 5 ml.
<b>Dest. Uso consentito</b>	Sono fatte salve tutte le destinazioni d'uso esistenti. Nei casi di cambio di destinazione si adottano le seguenti prescrizioni: <b>Piani interrati e seminterrati:</b> - autorimesse, garage, locali di sgombero, cantine, spazi tecnologici, deposito, magazzini, sala hobby etc. con esclusione del residenziale; <b>Piani Terra</b> - residenziale; - non residenziale. <b>Piani Superiori</b> - residenziale; - non residenziale.
<b>Tipologie Standards</b>	Abitazioni con giardino. I Piani Particolareggiati dovranno prevedere la quantità minima di standard pubblici

di cui al D.M. 02.04.1968 n° 1444 oltre a 10,00 mq. parcheggi pubblici per ogni mc. 100,00 di edificabili.

I parcheggi privati di cui alla Legge 122/89 possono essere realizzati sia negli interrati e sia nella superficie esterna. L'area destinata a parcheggio deve essere vincolata a tale uso con atto d'obbligo trascritto presso la conservatoria dei R. I.

### **Prescrizioni particolari**

Nel piano particolareggiato devono essere previste adeguati spazi destinati ad attività collettive e d'incontro (come le piazze) atte alla ricucitura e alla riqualificazione delle aree urbane circostanti.

L'area residua che contribuisce alla determinazione del lotto d'intervento deve essere destinata interamente a giardino privato o in parte a parcheggio privato nel rispetto della L. 122/89, la parte del parcheggio prevista in superficie non potrà superare il 10% dell'area libera. La rimanente quota di parcheggio dovrà essere realizzata ai piani interrati o seminterrati.

I caratteri costruttivi dovranno rispettare le seguenti regole:

- Manto di copertura in tegole in laterizi alla romana;
- Finiture esterne con intonaco nei colori della tradizione locale o con materiali naturali della tradizione locale (pietra calcarea o travertino) messa in opera come rivestimento, con tamponatura a faccia vista o nei casi possibili come struttura portante.
- Recinzioni con muretti in pietra locale, a facciavista sormontati da ringhiere metalliche verniciate di un unico colore e lavorate nelle forge della tradizione locale e verniciato in un unico colore o in legno;
- I cancelli d'ingresso dovranno essere realizzati in ferro lavorato nelle fogge della tradizione locale e verniciato in un unico colore o in legno;

La maggiore altezza sul fronte degli edifici determinata dalla rampa d'ingresso ai "garage" non è computabile. I locali interrati o seminterrati sono realizzati in un solo piano e le loro superfici, fermo restando il rispetto delle distanze sia dai confini, ml. 5,00, sia di quelle stradali, deve essere non superiore alla proiezione del massimo ingombro esterno misurato nei punti di massima sporgenza aumentato del 20%.

Nel rispetto delle direttive regionali i sottotetti non possono essere abitati e sono consentiti solo se accessibili esclusivamente dal sottostante alloggio di cui risultano accessori; da trascrivere e vincolare a tale uso con regolare atto d'obbligo da registrare presso la conservatoria dei R.I.

### **Zona**

**C**

### **Sottozona**

**C3 Lottizzazioni approvate;**

### **Descrizione della zona**

Interventi di edilizia residenziale di iniziativa privata in attuazione ai piani planovolumetrici di lottizzazione approvati prima dell'adozione del presente P.R.G. dove valgono le norme tecniche di attuazione del piano attuativo.

### **S.T.**

Mq. 121.245

### **Interventi consentiti**

Come già definito e convenzionato nel piano planovolumetrico di lottizzazione.

### **Interventi preventivi**

---

### **Parametri edilizi**

[Come già definito e convenzionato nel piano planovolumetrico di lottizzazione.]  
Per tale sottozona C3 si fa riferimento al Piano Attuativo vigente.

### **I f**

Come già definito e convenzionato nel piano planovolumetrico di lottizzazione.

### **H**

Come già definito e convenzionato nel piano planovolumetrico di lottizzazione.

### **P**

Come già definito e convenzionato nel piano planovolumetrico di lottizzazione.

### **D c**

Come già definito e convenzionato nel piano planovolumetrico di lottizzazione.

<b>D f</b>	Come già definito e convenzionato nel piano planovolumetrico di lottizzazione.
<b>D s</b>	Come già definito e convenzionato nel piano planovolumetrico di lottizzazione.
<b>Dest. Uso consentito</b>	Come già definito e convenzionato nel piano planovolumetrico di lottizzazione.
<b>Tipologie</b>	Come già definito e convenzionato nel piano planovolumetrico di lottizzazione.
<b>Standards</b>	Come già definito e convenzionato nel piano planovolumetrico di lottizzazione.
<b>Prescrizioni particolari]</b>	Come già definito e convenzionato nel piano planovolumetrico di lottizzazione.

## Art. 10 Macrozona D – Zone per attività produttive

Queste zone sono riservate alle attività produttive di carattere commerciale, artigianale e di servizio agli insediamenti industriali del territorio escluse quelle insalubri di prima e seconda classe, contemplate dal D.M. 12.02.1971, e per la trasformazione di prodotti agricoli.

Gli edifici [industriali] devono presentare soluzioni architettoniche mirate alla tutela dei caratteri ambientali di tutta la zona. Non dovranno in altre parole essere ammessi manufatti privi di caratteri architettonici e morfologici realizzati attraverso semplice assemblaggio d'elementi prefabbricati.

Ogni singolo lotto contenente il manufatto dovrà essere definito da apposita recinzione realizzata con sistemi misti di muratura, siepi ringhiere e cancellate metalliche ed essere arretrato in corrispondenza dell'ingresso per una profondità pari alla larghezza del cancello per motivi di sicurezza.

Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza la preventiva depurazione come previsto dalla legislazione vigente. A questa norma dovranno adeguarsi anche quei manufatti già realizzati che non dispongono di tali impianti. Il Sindaco con specifica ordinanza impone il rispetto di tale prescrizione normativa.

Fra le attività artigianali ammesse non rientrano quelle relative ai depositi di solo materiale inerte e quelle relative alle demolizioni delle automobili.

In tali zone la disciplina del Piano Regolatore prevede, per gli edifici esistenti nel territorio, interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, ampliamento o sopraelevazione e nuovi nuclei, da realizzare attraverso Piani di Insediamento Produttivi di cui alla L. 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni, per lottizzazioni convenzionate ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/41 e successive modificazioni ed integrazioni.

Negli edifici esistenti destinati ad attività artigianale industriale sono ammesse le case di abitazione, solo per il proprietario o il conduttore dell'attività o per il personale di custodia, purché localizzate al piano superiore all'interno della volumetria ammissibile ed in modo da restare direttamente connesse agli spazi riservati alle rispettive attività.

Gli alloggi suddetti non possono essere superiori ad uno per singolo impianto e non superare i mq 100 di superficie lorda.

La macrozona D è articolata suddivisa nelle seguenti sottozone:

### **D1 Zona Artigianale**

### **D2 Zona industriale e commerciale, miste**

### **D3 Zona insediamenti C.N.R.**

Tutte le sottozone dovranno rispettare le prescrizioni di normativa a loro assegnate nel presente articolo e di seguito riportate.

<b>Zona</b>	<b>D</b>
<b>Sottozona</b>	<b>D1 Zona Artigianale</b>
<b>Descrizione della zona</b>	Nuclei d'impianti artigianali.
<b>S.T.</b>	Mq. 222.116
<b>Interventi consentiti</b>	Interventi finalizzati a realizzare aree per attività artigianali nonché alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli con annessi depositi e magazzini, di interesse locale e sovracomunale con esclusione di quelle insalubri di prima e seconda classe contemplate dal D.M. 12.02.1971. Interventi sottoposti a piano particolareggiato

pubblico o privato d' esecuzione o lottizzazione convenzionata. In queste zone, dove vi sono costruzioni esistenti si possono, prima dell' approvazione dei piani attuativi, eseguire solo **gli interventi di cui all' art. 3, c.1, lett. a), b), c), d) ed e) del D.P.R. 380/2001.**

- **[manutenzione ordinaria;**
- **manutenzione straordinaria;**
- **interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico]**

**Intervento preventivo**

Piano particolareggiato di lottizzazione convenzionato privato o ad iniziativa pubblica ai sensi dell' art. 27 L. 22.10.71 n° 865 (P.I.P.), **[o piano quadro con eventuale individuazione dei subcomparti che devono rivestire un carattere di complesso autonomo, organico e funzionale esteso alla totalità dell' area del comparto.]**

**S M  
Parametri edilizi**

Mq 20.000 d' intervento nei subcomparti come individuati al punto 4 dell' art. 6.

Per gli interventi sull' edificando vanno rispettati i parametri edilizi seguenti: sono ammesse utilizzazioni residenziali pari al 10% della superficie lorda del corpo di fabbrica con un massimo di mq. 100,00 lordi da destinare al titolare dell' azienda medesima, al personale addetto alla sorveglianza e/o manutenzione dell' impianti, a condizione che la realizzazione avvenga contemporaneamente a quella di almeno il 50% dell' intero volume del corpo di fabbrica ammesso per il lotto interessato.

Nei piani attuativi devono essere previsti adeguati impianti di depurazione in base alle disposizioni che saranno impartite dall' ufficio sanitario, ai sensi delle leggi nazionali e regionali che governano la materia.

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

I piani attuativi dovranno essere formati sulla base dei seguenti parametri.

**R C**

25 % (1/4) così come misurata al punto 4 dell' art. 6.

**I T**

0,70 mc/mq.

**H**

ml. 7,50 così come misurata al punto 4 dell' art. 6.

**P**

dovrà essere individuata una superficie a parcheggio  $\geq$  al 20% della S f .

**D c**

$\geq$  7,50 ml

**D f**

$\geq$  10,00 ml.

**D s**

$\geq$  10,00 ml.

**Desti. Uso consentito**

Attività artigianali non nocive nonché per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli depositi e magazzini, guardiania e/o residenza, con annessa attività per la commercializzazione della propria produzione.

**Tipologie Standards**

Capannoni industriali.

I Piani Particolareggiati dovranno prevedere la quantità minima di standard pubblici di cui all' art. 5 del D.M. 02.04.1968 n° 1444 **e della L.R. 33/99.**

Se l' attività prevede l' esposizione e la vendita dei prodotti artigianali si applicano le norme del punto 2 dell' art 5 del D.M. 02/04/1968 oltre le superfici varie.

Le aree destinate a parcheggio privato devono essere vincolate a tale uso con atto d' obbligo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

**Prescrizioni particolari**

Gli edifici industriali devono presentare soluzioni architettoniche mirate alla tutela dei caratteri ambientali di tutta la zona. Non dovranno cioè essere ammessi manufatti privi di caratteri architettonici e morfologici realizzati attraverso semplice assemblaggio d' elementi prefabbricati.

Non è consentito l' uso di pannellatura in lamiera, in plastica ed in cemento-amianto utilizzate anche come copertura.

Ogni singolo lotto contenente il manufatto dovrà essere definito con apposita recinzione realizzata con sistemi misti di muratura, siepi ringhiere e cancellate metalliche, gli ingressi carrabili devono essere arretrati per una distanza pari alla larghezza

del cancello stesso, mentre gli spazi antistanti dovranno essere sistemati con componentistica e verde di arredo utilizzando le essenze tipiche locali.

Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza la preventiva depurazione come previsto dalla legislazione vigente. A questa norma dovranno adeguarsi anche quei manufatti già realizzati che non dispongono di tali impianti.

Fra le attività artigianali ammesse non rientrano quelle relative solo ai depositi di materiale inerte e quelle relative alle demolizioni delle automobili.

Gli alloggi non possono essere in numero superiore a uno per impianto e localizzati al piano superiore ed in modo da restare direttamente connessi agli spazi riservati alle rispettive attività. **Tali alloggi devono essere computati all'interno della volumetria ammessa.**

<b>Zona</b>	<b>D</b>
<b>Sottozona</b>	<b>D2 Zona industriale e commerciale, mista</b>
<b>Descrizione della zona</b>	Impianti industriali, commerciali o misti.
<b>S T</b>	Mq. 577.389
<b>Interventi consentiti</b>	Interventi finalizzati a realizzare aree per attività industriali e commerciale, miste con annessi depositi e magazzini, di interesse locale e sovracomunale con esclusione di quelle insalubri di prima e seconda classe contemplate dal D.M. 12.02.1971. Interventi sottoposti a piano particolareggiato pubblico o privato d'esecuzione o lottizzazione convenzionata. In queste zone, dove vi sono costruzioni esistenti si possono, prima dell'approvazione dei piani attuativi, eseguire solo: <ul style="list-style-type: none"><li>• manutenzione ordinaria;</li><li>• manutenzione straordinaria;</li><li>• interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico;</li></ul>
<b>Intervento preventivo</b>	Piano particolareggiato di lottizzazione planovolumetrico convenzionato privato o ad iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 27 L. 22/10/1971 n° 865 (P.I.P.), o piano quadro preventivo di iniziativa pubblica o privata esteso a tutta l'area indicata negli elaborati grafici <b>[con eventuale individuazione dei subcomparti che devono rivestire un carattere di complesso completo, organico e funzionale.]</b> Il piano quadro dovrà definire, nei subcomparti, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la localizzazione degli standard urbanistici e i oggetti che realizzano i singoli interventi dovranno stipulare atto d'obbligo con assunzione degli oneri di urbanizzazione per rendere il subcomparto autonomo e funzionale.
<b>S M</b>	Mq 20.000 d'intervento nei subcomparti come individuati al punto 4 dell'art. 6.
<b>Parametri edilizi</b>	Per gli interventi sull'edificando vanno rispettati i parametri edilizi seguenti: sono ammesse utilizzazioni residenziali pari al 10% della superficie lorda del corpo di fabbrica con un massimo di mq. 100,00 lordi da destinare al titolare dell'azienda medesima, al personale addetto alla sorveglianza e/o manutenzione dell'impianti, a condizione che la realizzazione avvenga contemporaneamente a quella di almeno il 50% dell'intero volume del corpo di fabbrica ammesso per il lotto interessato. <b>Tali alloggi devono essere computati all'interno della volumetria ammessa.</b> Nei piani attuativi devono essere previsti adeguati impianti di depurazione in base alle disposizioni che saranno impartite dall'ufficio sanitario, ai sensi delle leggi nazionali e regionali che governano la materia. Nella realizzazione degli impianti dovranno essere adottate tutte le misure necessarie ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque e dovranno essere garantite le condizioni di salubrità degli ambienti di lavoro. I piani attuativi dovranno essere formati sulla base dei seguenti parametri.

<b>R C</b>	25 % ( <sup>1</sup> / <sub>4</sub> ) così come misurata al punto 4 dell'art. 6.
<b>I f</b>	2,00 mc/mq.
<b>H</b>	ml. 10,50 così come misurata al punto 4 dell'art. 6.
<b>P</b>	dovrà essere individuata una superficie a parcheggio $\geq$ al 25% della S f.
<b>D c</b>	$\geq$ 7,50 ml.
<b>D f</b>	$\geq$ 10,00 ml. o la proiezione dell'edificio più alto.
<b>D s</b>	$\geq$ 15,00 ml.
<b>Dest. Uso consentito</b>	Attività industriali non nociva nonché commerciali o miste, con annessi depositi e magazzini, guardiana e/o residenza, dove la quota parte del volume per attività commerciali deve essere $\geq$ al 30% (trenta per cento) del volume realizzando.
<b>Tipologie Standards</b>	Capannoni industriali o simili. I Piani Particolareggiati dovranno prevedere la quantità minima di standard pubblici di cui all'art. 5 del D.M. 02.04.1968 n° 1444 oltre le sedi viarie che dovranno avere una larghezza minima di ml. 8,00 oltre i marciapiedi. Le aree destinate a parcheggio per le eventuali attività commerciali vanno calcolate in funzione della grandezza dell'intervento nel rispetto del D.M. 02.04.1968 n° 1444 e della L. R. 33/99. Le aree destinate a parcheggio privato devono essere vincolate a tale uso con atto d'obbligo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.
<b>Prescrizioni particolari</b>	Gli edifici industriali devono presentare soluzioni architettoniche mirate alla tutela dei caratteri ambientali di tutta la zona. Non dovranno cioè essere ammessi manufatti privi di caratteri architettonici e morfologici realizzati attraverso semplice assemblaggio d'elementi prefabbricati. Non è consentito l'uso di pannellatura in lamiera, in plastica ed in cemento-amianto utilizzate anche come copertura. Ogni singolo lotto contenente il manufatto dovrà essere definito con apposita recinzione realizzata con sistemi misti di muratura, siepi ringhiere e cancellate metalliche, gli ingressi carrabili devono essere arretrati per una distanza pari alla $\frac{1}{3}$ larghezza del cancello stesso, mentre le aree esterne dovranno essere dotate di adeguati spazi destinati alla sosta, al parcheggio e la manovra di autoveicoli nella misura minima prevista per legge, la rimanente area dovrà essere sistemata con componentistica e verde di arredo utilizzando le essenze tipiche locali. Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza la preventiva depurazione come previsto dalla legislazione vigente. A questa norma dovranno adeguarsi anche quei manufatti già realizzati che non dispongono di tali impianti. Negli edifici destinati ad attività industriale e/o commerciale sono vietate le case di abitazione, eccetto quelle per il personale di custodia, purché localizzate al piano superiore ed in modo da restare direttamente connesse agli spazi riservati alle rispettive attività. Gli alloggi non possono essere in numero superare a uno per impianto e localizzati al piano superiore ed in modo da restare direttamente connesse agli spazi riservati alle rispettive attività.
<b>Zona</b>	<b>D</b>
<b>Sottozona</b>	<b>D2* Zona industriale e commerciale, mista</b>
<b>Descrizione della zona</b>	<b>Impianti industriali, commerciali o misti</b>
	La trasformazione dei luoghi avviene secondo le modalità statuite per la sottozona

D2, ad eccezione dell'indice di edificabilità fondiaria (I.f.) che è pari a mc/mq 2,20.

<b>Zona</b>	<b>D</b>
<b>Sottozona</b>	<b>D3 Zona insediamenti C.N.R.</b>
<b>Descrizione della zona</b>	Impianti destinati ad insediamenti per conto del C.N.R. .
<b>S T</b>	Mq. 644.960
<b>Interventi consentiti</b>	Interventi sottoposti a piano particolareggiato pubblico o privato d'esecuzione o lottizzazione convenzionata. In queste zone, dove vi sono costruzioni esistenti si possono, prima dell'approvazione dei piani attuativi, eseguire solo: <ul style="list-style-type: none"><li>• manutenzione ordinaria;</li><li>• manutenzione straordinaria;</li><li>• interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico;</li></ul>
<b>Intervento preventivo</b>	Piano particolareggiato di lottizzazione planovolumetrico convenzionato privato o ad iniziativa pubblica.
<b>Parametri edilizi</b>	<p>Per gli interventi sull'edificando vanno rispettati i parametri edilizi seguenti: sono ammesse utilizzazioni residenziali pari al 10% della superficie lorda del corpo di fabbrica con un massimo di mq. 100,00 lordi da destinare al titolare dell'azienda medesima, al personale addetto alla sorveglianza e/o manutenzione degli impianti, a condizione che la realizzazione avvenga contemporaneamente a quella di almeno il 50% dell'intero volume del corpo di fabbrica ammesso per il lotto interessato. <b>Tali alloggi devono essere computati all'interno della volumetria ammessa.</b></p> <p>Nei piani attuativi devono essere previsti adeguati impianti di depurazione in base alle disposizioni che saranno impartite dall'ufficio sanitario, ai sensi delle leggi nazionali e regionali che governano la materia.</p> <p>Nella realizzazione degli impianti dovranno essere adottate tutte le misure necessarie ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque e dovranno essere garantite le condizioni di salubrità degli ambienti di lavoro.</p> <p>I piani attuativi dovranno essere formati sulla base dei seguenti parametri.</p>
<b>I f</b>	1,20 mc/mq
<b>H</b>	ml. <b>7,50 9,50</b> così come misurata al punto 4 dell'art. 6.
<b>D c</b>	≥ 20,00 ml.
<b>D f</b>	≥ 15,00 ml.
<b>D s</b>	≥ 40,00 ml.
<b>Dest. Uso consentito</b>	Attività destinati ad insediamenti per conto del C.N.R. .
<b>Tipologie Standards</b>	<p>Edifici singoli.</p> <p>I Piani Particolareggiati dovranno prevedere la quantità minima di standard pubblici di cui al D.M. 02.04.1968 n° 1444 oltre le sedi viarie che dovranno avere una larghezza minima di ml. 8,00 oltre i marciapiedi.</p> <p>Le zone a parcheggio dovranno essere individuate fuori della sede stradale.</p>
<b>Prescrizioni particolari</b>	<p>Gli edifici devono presentare soluzioni architettoniche mirate alla tutela dei caratteri ambientali di tutta la zona. Non dovranno cioè essere ammessi manufatti privi di caratteri architettonici e morfologici realizzati attraverso semplice assemblaggio di elementi prefabbricati.</p> <p>Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere definite con apposite siepi o alberature e dotate di adeguati spazi destinati alla sosta, al parcheggio e la manovra di autoveicoli nella misura minima prevista per legge, la rimanente area dovrà essere sistemata con componentistica e verde di arredo utilizzando le essenze tipiche locali, gli ingressi carrabili devono essere arretrati per una distanza pari alla</p>



larghezza del cancello stesso.

Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza la preventiva depurazione come previsto dalla legislazione vigente. A questa norma dovranno adeguarsi anche quei manufatti già realizzati che non dispongono di tali impianti.

### **[Art. 11 Zona E – Agricole**

La zona E comprende tutte le parti del territorio comunale destinata alla salvaguardia conservazione ed allo sviluppo delle attività agricole zootecnica, silvo-pastorale e ad attività comunque connesse con l'agricoltura.

In queste zone possono essere rilasciate concessioni solo ai proprietari operatori ed imprenditori agricoli, agli affittuari e ai mezzadri che, ai sensi della Legge 15.09.64 n° 756 rispettivamente, hanno acquisito il diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della richiesta di concessioni di cui sopra.

Tali concessioni possono essere altresì ottenute gratuitamente dagli imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 9 maggio 1975 n° 153.

Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive, che discendono dall'applicazione di leggi specifiche attinente la materia.

Nelle zone agricole sono consentite, con i limiti e le specificazioni di cui al successivo articolo, nuove costruzioni, attività ed interventi su fabbricati esistenti di cui alle seguenti lettere:

- a) case di civili abitazioni per i diretti coltivatori della terra, per operatori ed imprenditori agricoli; b) fabbricati di servizio dell'azienda quali rustici, fienili, depositi, e in genere edifici per allevamenti strettamente integrati all'attività agricola dell'azienda;
- c) stalle con annessi fabbricati di servizio nonché abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza agricola specifica;
- d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite, comunque, alla lavorazione dei prodotti della zona circostante, nonché abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza agricola specifica;

Nell'ambito di detta zona sono tassativamente escluse tutte quelle attività che non si armonizzano con quelle agricole, quali ad esempio cave, campeggi o similari, lavorazioni di tipo insalubri di prima e seconda classe contemplate dal D.M. 12.02.1971, ad eccezione degli allevamenti animali, e delle industrie adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici di cui alla lettera c), d), le domande di concessione ad edificare possono essere inoltrate anche da soggetti diversi da quelli precedentemente elencati purché ne abbiano il diritto a tutti gli effetti di legge. Sono, altresì escluse le costruzioni di nuove strade o modifiche sostanziali di quelle esistenti ad eccezione di strade vicinali, consortili, interpoderali o di quelle previste nel P.R.G., impianti di demolizione auto o di rottamazione e relativi depositi. E' fatta eccezione per la sola viabilità a fondo cieco, al servizio di edifici.

Per il rilascio della concessione gratuita relativa alle costruzioni di cui ai paragrafi a), b), c), d), del presente articolo, i richiedenti dovranno essere comunque in possesso dei requisiti di Legge 28.01.1977 n° 10; ai residenti che non sono in possesso di tali requisiti è consentito di ottenere il rilascio della concessione onerosa solo per la parte destinata dalle presenti N.T.A. alla residenza.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificate, ma la cui superficie è stata comunque nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'utilizzazione dei parametri d'insediamento urbanistico edilizio di zona restano in edificabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo è espressamente indicato, ove previsto, nei documenti a corredo della domanda di concessione ed è trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari. Ai fini del calcolo della superficie minima d'intervento richiesto possono concorrere anche le superfici del fondo eventualmente interessate dai vincoli di rispetto. I volumi destinati ad abitazione debbono essere separati da quelli destinati ad attrezzature necessarie alla conduzione del fondo agricolo aperti.

Per tutti gli interventi d'ampliamento o di nuova edificazione nelle zone agricole sono sempre richiesti i distacchi dalle strade con l'osservanza del D.M. 01.04.1968 n° 1444; del D.P.R. 26.04.1993 n° 147 ed il rispetto di una distanza minima dai confini di zona e/o di proprietà di 5 ml.

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

Nella zona E non sono consentiti impianti per la demolizione di auto e loro depositi.

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

Nelle zone vincolate per scopi idrogeologici o forestali, prima di iniziare qualsiasi costruzione, deve essere presentata regolare "nulla-osta" da parte dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste a norma dell'art. 20 del R.D. 10.05.1920 n° 1126.

E' vietato l'abbattimento nonché ogni grave indebolimento della potenzialità vegetale d'alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale. Il Comune ne può utilizzare l'abbattimento solo per inderogabili esigenze di pubblica incolumità e purché sia accertata l'impossibilità di attuare soluzioni tecniche alternative.

L'abbattimento di alberi di particolare valore naturalistico ed ambientale annulla il contenuto edificatorio previsto dal Piano per l'area relativa e la continuazione ed il completamento dell'opera equivale ad interventi in totale difformità sezionabile ai sensi della legislazione vigente.

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

Le attività agrituristiche sono regolate dalla L. R. 10.11.1997 n° 36. Le stesse, potranno essere svolte in zone agricole compatibilmente con le indicazioni, i contenuti, gli indici ed i parametri previsti dalla L. R. 22.12.1999 n° 38.

Per i manufatti residenziali esistenti nelle zone agricole sono ammessi interventi per piccoli ampliamenti finalizzati ad un miglioramento degli "standards" abitativi.

Gli interventi sono compresi in un progetto unitario architettonicamente definito in conformità alle regole e alle prescrizioni delle presenti norme tecniche relativamente alle zone agricole.

E' fatto assoluto divieto di manomettere alberi o nuclei alberati ancorché non strettamente connessi alla attività agricola e alle utilizzazioni legnose e che presentino caratteristiche di pregio ambientale.

E' consentita la realizzazione di impianti tecnologici relativi alla rete degli acquedotti, degli elettrodotti, delle fognature, delle linee telefoniche e simili, per i quali comunque valgono i vincoli di rispetto.

Tutte le possibilità edificatorie previste per la zona agricola dalle presenti norme si intendono utilizzabili una sola volta.

I fondi ineditati, la cui superficie è stata comunque computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini della utilizzazione dei parametri d'insediamento urbanistico edilizio di zona, restano ineditabili anche nel caso di frazionamento successivo.

Nel caso in cui parte delle zone fossero soggette al vincolo paesaggistico ai sensi della L.1497/39 e 431/85 varrebbe la disciplina dettata dal Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) e comunque la norma che risultasse la più restrittiva.

Le prescrizioni edilizie sono specificate come qui di seguito:

la zona E è articolata nelle seguenti sottozone:

**E1 – Agricola normale;**

**E2 – Agricola boschiva;**

**E3 – Agricola ecologica vincolata;**

Tutte le sottozone dovranno rispettare le prescrizioni di normativa a loro assegnate nel presente articolo e di seguito riportate.

<b>Zona</b>	<b>E</b>
<b>Sottozona</b>	<b>E1 Agricola normale;</b>
<b>Descrizione della zona</b>	Ambiti pianeggianti, precollinari, e collinari comunque finalizzati al mantenimento della vocazione rurale, dei caratteri agricoli e paesaggistici dei luoghi.
<b>Interventi consentiti</b>	Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zone agricole è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle a loro connesse. Eventuali edificazioni sono ad intervento diretto in base alla L. R. n°38/99 e s.m.i.. Gli edifici esistenti nella zona possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento una-tantum, non superiore al 10% delle sole superfici residenziali per l'adeguamento alle norme igienico sanitarie di cui al D.M. 05/07/1975. Fabbricati di servizio alle aziende.
<b>Intervento preventivo</b>	Piano di utilizzazione aziendale (P.U.A.) secondo le modalità dell'art. 36, comma 2°, lettera a) della L. R. 14/99, corredati da SIP di cui agli artt. 29 e 30 L. R. 24/98 in deroga ai massimi stabiliti (art. 57 L. R. 38/99).
<b>Parametri edilizi</b>	L'edificazione deve attenersi alle disposizioni contenute al Capitolo IV°, Capo I° e II° della L. R. n°38/99 e s.m.i.. Nella realizzazione delle stalle e dei locali per prime lavorazioni e confezioni dei prodotti agricoli, dovranno essere adottate tutte le misure necessarie ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque e dovranno essere garantite le condizioni ambientali caratteristiche in base alle disposizioni che saranno impartite dall'ufficio sanitario, ai sensi delle leggi nazionali e regionali che governano la materia. Si devono asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono con atto d'obbligo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. Per gli interventi edificatori vanno rispettati i parametri edilizi seguenti.
<b>I f</b>	0,01 mq/mq con un massimo di 300,00 mq. per le residenze; 20,00 mq./5.000,00mq. per annessi agricoli.
<b>H</b>	ml. 6,50 (altezze superiori sono consentite solo per silos o speciali ambienti di servizio per la quale è dimostrata la necessità per il funzionamento dell'azienda).
<b>D c</b>	≥ 15,00 ml.
<b>D f</b>	≥ 10,00 ml.
<b>D s</b>	Come da nuovo Codice della Strada (D.M. 01.04.1968 n° 1404; del D.P.R. 26.04.1993 n° 147).
<b>S. M</b>	≥ 30.000,00 mq.
<b>Dest. Uso consentito</b>	Residenziale, agriturismo e annessi agricoli.
<b>Tipologie</b>	Per la residenza:

- case rurali unifamiliari.

Per annessi agricoli:

- deposito degli attrezzi, rimessa per mezzi meccanici agricoli, deposito e magazzini per i prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri per animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni dei prodotti agricoli;

- manufatti funzionali allo sviluppo delle attività agricole consentite.

## **Standards**

---

### **Prescrizioni particolari**

I fabbricati di servizio all'azienda devono essere staccati dall'edificio residenziale.

I manufatti devono rispettare i caratteri architettonici, tipologici ed ambientali degli edifici rurali tradizionali mirate alla tutela dei caratteri ambientali di tutta la zona e più specificatamente devono rispettare le seguenti regole:

- copertura a tetto con manto in tegole di laterizio;

- pareti esterne intonacate e pigmentate nei colori della tradizione locale o realizzate in pietra locale (travertino o calcare);

- infissi in legno;

- recinzioni in legno, muratura in pietra locale a faccia vista, metallo lavorato nelle forge tradizionali, siepi.

Le serre agricole potranno essere realizzate su lotti inferiori alla superficie minima stabilita in ottemperanza alla normativa specifica, purché non comportino la realizzazione di manufatti per i quali valgono le norme di P.R.G. relativamente alle zone agricole.

Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza il preventivo trattamento come previsto dalla legislazione vigente. A questa norma dovranno adeguarsi anche quei manufatti già realizzati che non dispongono di tali impianti.

## **Zona**

**E**

### **Sottozona**

**E2 Agricola boschiva;**

### **Descrizione della zona**

Aree boscate, parzialmente boscate o soggette a rimboschimento, aree percorse dal fuoco.

### **Interventi consentiti**

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zone agricola boschiva è ad intervento diretto ed è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività connesse. Gli edifici esistenti nella zona possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento una-tantum, non superiore al 10% delle sole superfici residenziali per l'adeguamento alle norme igienico sanitarie di cui al D.M. 05/07/1975.

### **Intervento preventivo**

Piano di utilizzazione aziendale (P.U.A.) secondo le modalità dell'art. 36, comma 2°, lettera a) della L. R. 14/99, corredati da SIP di cui agli artt. 29 e 30 L. R. 24/98 in deroga ai massimi stabiliti dall'art. 57 L. R. 38/99.

### **Parametri edilizi**

L'edificazione deve attenersi alle disposizioni contenute al Capitolo IV°, Capo I° e II° della L. R. n°38/99 e s.m.i.. Nella realizzazione dei manufatti funzionali alle attività delle aziende agricole dovranno essere adottate tutte le misure necessarie ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque e dovranno essere garantite le condizioni ambientali caratteristiche in base alle disposizioni che saranno impartite dall'ufficio sanitario, ai sensi delle leggi nazionali e regionali che governano la materia. Si devono asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono con atto d'obbligo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. Per gli interventi edificatori vanno rispettati i parametri edilizi seguenti.

### **I f**

0,01 mq/mq con un massimo di 300,00 mq. per le residenze;

	20,00 mq./5.000,00mq. per annessi agricoli.
<b>H</b>	ml. 5,00 (altezze superiori possono essere consentite solo per silos o speciali ambienti di servizio di cui se ne possa dimostrare la necessità per il funzionamento dell'azienda).
<b>D c</b>	≥ 25,00 ml.
<b>D f</b>	≥ 10,00 ml.
<b>D s</b>	Come da nuovo Codice della Strada (D.M. 01.04.1968 n° 1404; del D.P.R. 26.04.1993 n° 147).
<b>S. M</b>	≥ 100.000,00 mq.
<b>Dest. Uso consentito</b>	Fabbricati di servizio delle aziende agricole. E' consentita la residenza per i coltivatori a titolo principale, agriturismo.
<b>Tipologie</b>	Per la residenza: - case rurali unifamiliari. Per annessi agricoli: - manufatti funzionali alla lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli, l'allevamento del bestiame e allo sviluppo delle attività delle aziende agricole.
<b>Standards</b>	---
<b>Prescrizioni particolari</b>	I fabbricati di servizio all'azienda devono essere staccati dall'edificio residenziale. I manufatti devono rispettare i caratteri architettonici, tipologici ed ambientali degli edifici rurali tradizionali mirate alla tutela dei caratteri ambientali di tutta la zona e più specificatamente devono rispettare le seguenti regole: - copertura a tetto con manto in tegole di laterizio; - pareti esterne intonacate e pigmentate nei colori della tradizione locale o realizzate in pietra locale (travertino o calcare); - infissi in legno; - recinzioni in legno, muratura in pietra locale a faccia vista, metallo lavorato nelle forge tradizionali, siepi. Nel caso in cui l'area boschiva riguardi una parte del lotto sul quale si richiede la concessione il contenuto edificatorio relativo all'area in questione deve essere realizzato sulla restante parte non boschiva. Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza la preventivo trattamento come previsto dalla legislazione vigente. A questa norma dovranno adeguarsi anche quei manufatti già realizzati che non dispongono di tali impianti.
<b>Zona</b>	<b>E</b>
<b>Sottozona</b>	<b>E3 Agricola ecologica vincolata;</b>
<b>Descrizione della zona</b>	Ambiti territoriali sottoposti a vincolo del PTP o del PTPR.
<b>Interventi consentiti</b>	Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zone agricole ecologiche vincolate è ad intervento diretto ed è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e delle attività connesse. Gli edifici esistenti nella zona possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento una-tantum, non superiore al 10% delle sole superfici residenziali per l'adeguamento alle norme igienico sanitarie di cui al D.M. 05/07/1975.
<b>Intervento preventivo</b>	Piano di utilizzazione aziendale (P.U.A.) secondo le modalità dell'art. 36, comma 2°, lettera a) della L. R. 14/99, corredati da SIP di cui agli artt. 29 e 30 L. R. 24/98 in deroga ai massimi stabiliti dall'art. 57 L. R. 38/99.
<b>Parametri edilizi</b>	L'edificazione deve attenersi alle disposizioni contenute al Capitolo IV°, Capo I° e II° della L. R. n°38/99 e s.m.i.. Nella realizzazione dei manufatti funzionali alle

attività delle aziende agricole dovranno essere adottate tutte le misure necessarie ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque e dovranno essere garantite le condizioni ambientali caratteristiche in base alle disposizioni che saranno impartite dall'ufficio sanitario, ai sensi delle leggi nazionali e regionali che governano la materia. Si devono asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono con atto d'obbligo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. Per gli interventi edificatori vanno rispettati i parametri edilizi seguenti.

<b>I f</b>	0,01 mq/mq con un massimo di 300,00 mq. per le residenze; 10,00 mq./5.000,00mq. per annessi agricoli.
<b>H</b>	ml. 5,00 (altezze superiori possono essere consentite solo per silos o speciali ambienti di servizio di cui se ne possa dimostrare la necessità per il funzionamento dell'azienda).
<b>D c</b>	≥ 25,00 ml.
<b>D f</b>	≥ 20,00 ml.
<b>D s</b>	Come da nuovo Codice della Strada (D.M. 01.04.1968 n° 1404; del D.P.R. 26.04.1993 n° 147).
<b>S. M</b>	≥ 150.000,00 mq.
<b>Dest. Uso consentito</b>	Fabbricati di servizio delle aziende agricole. E' consentita la residenza per i coltivatori a titolo principale, agriturismo, pascolo e allevamento allo stato brado..
<b>Tipologie</b>	Per la residenza: - case rurali unifamiliari. Per annessi agricoli: - manufatti funzionali alla lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli, l'allevamento del bestiame e allo sviluppo delle attività delle aziende agricole.
<b>Standards</b>	---
<b>Prescrizioni particolari</b>	I fabbricati di servizio all'azienda devono essere staccati dall'edificio residenziale. I manufatti devono rispettare i caratteri architettonici, tipologici ed ambientali degli edifici rurali tradizionali mirate alla tutela dei caratteri ambientali di tutta la zona e più specificatamente devono rispettare le seguenti regole: - copertura a tetto con manto in tegole di laterizio; - pareti esterne intonacate e pigmentate nei colori della tradizione locale o realizzate in pietra locale (travertino o calcare); - infissi in legno; - recinzioni in legno, muratura in pietra locale a faccia vista, metallo lavorato nelle forge tradizionali, siepi. Inoltre qualsiasi intervento di trasformazione in aree resta subordinato al preventivo nulla-osta regionale. Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza il preventivo trattamento come previsto dalla legislazione vigente. A questa norma dovranno adeguarsi anche quei manufatti già realizzati che non dispongono di tali impianti.]

In attesa che, sulla base di appositi criteri ed indirizzi dettati dalla G.R. Lazio, in attuazione dell'art. 65 bis della L.R. 38/99 e s.m. e i., per la definizione delle diverse aree produttive, conformemente alla Deliberazione n° 2503 del 12-12-2000, il Comune adempia ai sensi dell'art. 52 della citata Legge Regionale, la trasformazione die luoghi è disciplinata dal Titolo IV della Legge richiamata (L.R. 38/1999 e s.m.e i.).

## Art. 12 - Macrozona F

La zona comprende aree già edificate ed aree da edificare destinate a soddisfare il fabbisogno sociale di servizi verde e parcheggi e alle attrezzature ed impianti di interesse generale ai sensi del D.M. 02.04.1968 n° 1444.

In questa macrozona ricadono anche i servizi e le zone verdi di proprietà privata non destinata all'esproprio per pubblica utilità.

La macrozona F si divide nelle sette sottozone seguenti:

- F 1 Zona a parchi e giardini pubblici;**
- F 2 Zona a verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport;**
- F 3 Zona a verde privato;**
- F 4 Zona servizi militari;**
- F 5 Zona enti locali;**
- F 6 Zona servizi pubblici e spazi riservati alle attività collettive e ai parcheggi;**
- F 7 Zona a servizi privati assistenziali, sanitari, sportivi e ricreativi;**
- F 8 Zona a servizi privati scolastici, commerciali, culturali, turistico ricettivi, religiosi e amministrativi;**
- F 9 Zone per impianti tecnologici;**
- F 10 Zona insediamenti marcati pubblici;**
- F 11 Zone di previsione progetti ASI e SCAMBIO INTERNODALE FF.SS. .**

Tutte le sottozone dovranno rispettare le prescrizioni di normativa a loro assegnate nel presente articolo e di seguito riportate.

<b>Zona</b>	<b>F</b>
<b>Sottozona</b>	<b>F1 Zona a parchi e giardini pubblici;</b>
<b>Descrizione della zona</b>	Aree di valore naturalistico o aree per dotazione di standard a parchi e giardini pubblici
<b>S.T.</b>	Mq. 118.654
<b>Interventi consentiti</b>	Sono consentite piccole costruzioni a carattere strettamente connesse con la conservazione e la valorizzazione del verde, con intervento diretto per nuova edificazione, finalizzati a migliorare e definire la qualità degli spazi esterni pubblici. Il rilascio delle concessioni sarà subordinato alla verifica da parte del Comune sulla base della carta delle alberature esistenti certificata e alle reali esigenze. In queste zone, dove vi sono costruzioni esistenti si possono eseguire solo <b>gli interventi di cui all'art. 3 c.1, lett. a), b), c), e d) del D.P.R. 380/2001</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>[manutenzione ordinaria;</b></li><li>• <b>manutenzione straordinaria;</b></li><li>• <b>interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico;]</b><ul style="list-style-type: none"><li>• interventi di arredo dello spazio urbano pubblico;</li></ul></li></ul>
<b>Parametri edilizi</b>	Per gli interventi sull'edificando vanno rispettati i parametri edilizi seguenti: Nelle aree in essa comprese è consentito il rifacimento parziale o totale degli edifici esistenti, la demolizione e la ricostruzione a parità di volume anche se posizionato in maniera differente rispetto all'originale posizione. Potranno essere realizzate anche costruzioni per la gestione ed utilizzazione del bene che dovranno essere formati sulla base dei seguenti parametri.
<b>I f</b>	Strettamente funzionale alle esigenze.
<b>H</b>	ml. 3,00
<b>D c</b>	≥ 10 ml.
<b>D f</b>	≥ 15 ml.
<b>D s</b>	≥ 15 ml. o come da nuovo Codice della Strada s.m.i. (D.P.R. 26.04.1993 n° 147).
<b>Dest. Uso</b>	Attività destinati alla valorizzazione del verde sistemazioni e manufatti di carattere

<b>consentito</b>	ornamentale di attrezzature necessarie per la migliore fruibilità pubblica (chioschi, servizi igienici, ecc.).
<b>Tipologie</b>	Edifici singoli.
<b>Standards</b>	dotazione di standard
<b>Prescrizioni particolari</b>	La zona è destinata alla conservazione e alla creazione dei parchi di interesse generale e locale. Gli edifici devono presentare soluzioni architettoniche mirate alla tutela dei caratteri ambientali di tutta la zona e dovranno risultare omogeneo con quello dell'edilizia circostante attraverso soluzioni progettuali che prevedano l'uso dei materiali e delle finiture dell'edilizia civile (coperture a tetto con tegole in laterizio, finiture con intonaci pigmentati con i colori della tradizione locale, muratura a faccia vista ecc.) le recinzioni dovranno essere in legno o in muratura a secco. Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza la preventiva depurazione come previsto dalla legislazione vigente. A questa norma dovranno adeguarsi anche quei manufatti già realizzati che non dispongono di tali impianti. Le aree coperte da boschi non possono essere utilizzate per l'edificazione, e' vietato il taglio di essenze arboree rare di alto fusto. Inoltre qualsiasi intervento di trasformazione in aree boscate resta subordinato al preventivo nulla-osta regionale.

<b>Zona</b>	<b>F</b>
<b>Sottozona</b>	<b>F2 Verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport;</b>
<b>Descrizione della zona S.T.</b>	Aree destinate a verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport ed il tempo libero o aree per dotazione di standard, aree di accoglienza per le calamità naturali. Mq. 43.767
<b>Interventi consentiti</b>	Nelle aree in essa comprese potranno essere realizzati impianti sportivi e costruzioni destinate allo svolgimento delle di attività sportive, culturali e ricreative, con intervento diretto per nuova edificazione, finalizzati a migliorare e definire la qualità dei servizi pubblici. In queste zone, dove vi sono costruzioni esistenti si possono eseguire solo <b>gli interventi di cui all'art. 3 c.1, lett. a), b), c), e d) del D.P.R. 380/2001</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>[manutenzione ordinaria;</b></li> <li>• <b>manutenzione straordinaria;</b></li> <li>• <b>interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico];</b></li> <li>• interventi di arredo dello spazio urbano pubblico;</li> </ul>
<b>Parametri edilizi</b>	Per gli interventi sull'edificando vanno rispettati i parametri edilizi seguenti: Nelle aree in essa comprese è consentito il rifacimento parziale o totale degli edifici esistenti, la demolizione e la ricostruzione. Potranno essere realizzate anche costruzioni che dovranno essere formate sulla base dei seguenti parametri.
<b>I f</b>	Fissato nel progetto d'esecuzione in funzione delle esigenze.
<b>H</b>	10,00 ml.
<b>D c</b>	≥ 10 ml.
<b>D f</b>	≥ 15 ml.
<b>D s</b>	≥ 15 ml. o come da nuovo Codice della Strada s.m.i. (D.P.R. 26.04.1993 n° 147).
<b>Dest. Uso consentito</b>	Attività sportive, culturali, ricreative e per il tempo libero.
<b>Tipologie</b>	Edifici semplici o complessi.
<b>Standards</b>	dotazione di standard
<b>Prescrizioni particolari</b>	Nei progetti di esecuzione verranno fissate: l'ubicazione, le quantità e la volumetria degli impianti e delle attrezzature, tali costruzioni dovranno essere circondate da spazi verdi, non dovranno arrecare alcun pregiudizio alle alberature esistenti di



pregio, gli edifici devono presentare soluzioni architettoniche mirate alla tutela dei caratteri ambientali e panoramici di tutta la zona e dovranno risultare omogeneo con quello dell'edilizia circostante attraverso soluzioni progettuali che prevedano l'uso dei materiali e delle finiture dell'edilizia civile, le recinzioni dovranno essere in legno o in muratura a secco e gli ingressi arretrati.

Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza la preventiva depurazione come previsto dalla legislazione vigente. A questa norma dovranno adeguarsi anche quei manufatti già realizzati che non dispongono di tali impianti.

Le aree coperte da boschi non possono essere utilizzate per l'edificazione, e' vietato il taglio di essenze arboree rare di alto fusto.

<b>Zona</b>	<b>F</b>
<b>Sottozona</b>	<b>F3 Verde privato</b>
<b>Descrizione della zona</b>	Sono definite zone a verde privato o parco, aree libere o parzialmente edificate dotate d'alberature o sistemazioni naturali di pregio paesistico, prive delle caratteristiche delle zone B C.
<b>S.T.</b>	
<b>Interventi consentiti</b>	Concessione diretta, la zona è destinata alla tutela d'ambiti di valore ambientale e storico tipologico. <b>Sull'edificato sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, c.1, lett. a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001.</b> Le zone a verde privato sono vincolate all'obbligo di rispettare e di mantenere il verde esistente. Il rilascio delle concessioni sarà subordinato alla verifica da parte del Comune sulla base della carta delle alberature esistenti certificata.
<b>Parametri edilizi</b>	Per gli interventi sull'edificando vanno rispettati i parametri edilizi seguenti: Nelle aree in essa comprese è consentito il rifacimento parziale o totale degli edifici esistenti, la demolizione e la ricostruzione a parità di volume anche se posizionato in maniera differente rispetto all'originale posizione. Potranno essere realizzati <b>eventuali manufatti strettamente legati alla conservazione del verde [anche costruzioni per la gestione ed utilizzazione del bene che dovranno essere formati]</b> sulla base dei seguenti parametri.
<b>I f</b>	<b>Mc/mq 0,14 Strettamente funzionale alle esigenze.</b>
<b>H</b>	ml. 3,00
<b>D c</b>	≥ 10 ml.
<b>D f</b>	≥ 15 ml.
<b>D s</b>	≥ 15 ml. o come da nuovo Codice della Strada s.m.i. (D.P.R. 26.04.1993 n° 147).
<b>R C</b>	<b>1/25 dell'area</b>
<b>P</b>	<b>10 mq./100 mc.</b>
<b>Dest. Uso consentito</b>	<b>Residenziale e non residenziale, nuclei di verde locale o urbano organizzati con impianti arborei d'alto fusto per l'incontro la sosta il passeggio; residenziale agriturismo (in conformità alla legislazione vigente) ed attività ricettiva solo nell'edificio esistente]. Manufatti strettamente legati alla conservazione del verde.</b>
<b>Tipologie Standards</b>	Edifici singoli. Gli standards sono soddisfatti al di fuori dell'area omogenea. Rispetto della L. 122/89.
<b>Prescrizioni particolari</b>	La zona è destinata alla conservazione e alla creazione dei parchi o giardini. Gli edifici devono presentare soluzioni architettoniche mirate alla tutela dei caratteri ambientali di tutta la zona e dovranno risultare omogeneo con quello dell'edilizia circostante attraverso soluzioni progettuali che prevedano l'uso dei materiali e delle finiture dell'edilizia civile (coperture a tetto con tegole in laterizio, finiture con intonaci pigmentati con i colori della tradizione locale, muratura a faccia vista ecc.) le

recinzioni dovranno essere in legno o in muratura a secco.

Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza la preventiva depurazione come previsto dalla legislazione vigente. A questa norma dovranno adeguarsi anche quei manufatti già realizzati che non dispongono di tali impianti.

Le aree coperte da boschi non possono essere utilizzate per l'edificazione, e' vietato il taglio di essenze arboree rare di alto fusto.

Inoltre qualsiasi intervento di trasformazione in aree boscate resta subordinato al preventivo nulla-osta dell'ente preposto per il vincolo.

<b>Zona</b>	<b>F</b>
<b>Sottozona</b>	<b>F4 Zona servizi militari</b>
<b>Descrizione della zona</b>	Tale zona corrisponde alle aree che attualmente sono occupate da impianti militari o comunque di proprietà del Demanio Militare, il P.R.G. [non prevede diverse destinazioni]. La trasformazione dei luoghi è statuita dal titolo VII del D.Lgs 66/2010.
<b>[S.T.] Interventi consentiti</b>	In queste zone, è consentito: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico, il parziale e completo rifacimento degli edifici esistenti con la costruzione di locali di servizio per l'adeguamento igienico sanitario (bagno, cucina ed accessori) non superiore al 10% del volume esistente. L'edificazione in queste aree è regolamentata, per le opere che non riguardano la difesa nazionale, dal D.P.R. 06/06/2001 n° 380. Le aree ove cessasse l'attuale destinazione d'uso militare o che fossero cedute dal Demanio Militare durante la validità del presente P.R.G. saranno soggette, fino all'approvazione di una eventuale variante, alla normativa delle zone agricole.
<b>Intervento preventivo</b>	In relazione alle specifiche esigenze verranno redatti piani attuativi in base alle normative nazionali e regionali in materia.
<b>Parametri edilizi</b>	---
<b>I f</b>	---
<b>H</b>	---
<b>P</b>	---
<b>D c</b>	≥ 7,50 ml.
<b>D f</b>	≥ 10 ml.
<b>D s</b>	≥ 25 ml. o come da nuovo Codice della Strada s.m.i. (D.P.R. 26.04.1993 n° 147).
<b>Dest. Uso consentito</b>	---
<b>Tipologie</b>	---
<b>Standards</b>	I Piani dovranno prevedere la quantità minima di standard prevista per legge.
<b>Prescrizioni particolari</b>	E' prescritta la tutela assoluta delle alberature. Il taglio d'alberi annulla il contenuto edificatorio dell'area. Nella zona non sono consentiti scarichi senza la preventiva depurazione come previsto dalla legislazione vigente. A questa norma dovranno adeguarsi anche quei manufatti già realizzati che non dispongono di tali impianti.]

<b>Zona</b>	<b>F</b>
<b>Sottozona</b>	<b>F5 Zona enti locali</b>
<b>Descrizione della zona</b>	Tali zone corrispondono alle aree di proprietà di enti autonomi che attualmente sono occupate da impianti o comunque di proprietà di enti pubblici, il P.R.G. non prevede diverse destinazioni..

**S.T.**

<b>Interventi consentiti</b>	<p>Interventi sottoposti a piano particolareggiato pubblico o privato d'esecuzione o lottizzazione convenzionata. In queste zone, dove vi sono costruzioni esistenti si possono, prima dell'approvazione dei piani attuativi, eseguire solo <b>gli interventi di cui all'art. 3, c.1, lett.a), b) c) e d) del D.P.R. 380/2001.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• [manutenzione ordinaria;</li> <li>• manutenzione straordinaria;</li> <li>• interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico;]</li> </ul>
<b>Intervento preventivo Parametri edilizi</b>	<p>Piano particolareggiato di lottizzazione planovolumetrico convenzionato privato o ad iniziativa pubblica.</p> <p>Per gli interventi sull'edificando vanno rispettati i parametri edilizi seguenti:</p> <p>Nelle aree in essa comprese è consentito il rifacimento parziale o totale degli edifici esistenti, la demolizione e la ricostruzione a parità di volume anche se posizionato in maniera differente rispetto all'originale posizione, [è ammesso il cambio di destinazione d'uso compatibile con le finalità dell'ente proprietario. Potranno essere realizzate anche costruzioni per la gestione ed utilizzazione delle necessità e finalità dell'ente che dovranno essere formati sulla base dei seguenti parametri.] Nei piani attuativi devono essere previsti adeguati impianti di depurazione in base alle disposizioni che saranno impartite dall'ufficio sanitario, ai sensi delle leggi nazionali e regionali che governano la materia.</p> <p>Nella realizzazione degli impianti dovranno essere adottate tutte le misure necessarie ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque e dovranno essere garantite le condizioni di salubrità degli ambienti di lavoro.</p> <p>I piani attuativi dovranno essere formati sulla base dei seguenti parametri.</p>
<b>I f</b>	0,80 mc/mq
<b>H</b>	ml. 7,50 così come misurata al punto 4 dell'art. 6.
<b>D c</b>	≥ 10 ml.
<b>D f</b>	≥ 15 ml.
<b>D s</b>	≥ 20 ml. o come da nuovo Codice della Strada s.m.i. (D.P.R. 26.04.1993 n° 147).
<b>Dest. Uso consentito</b>	Destinazione d'uso compatibile con le finalità dell'ente proprietario, <b>con esclusione delle residenze.</b>
<b>Tipologie Standards</b>	Edifici singoli o complessi.
<b>Prescrizioni particolari</b>	<p>I Piani Particolareggiati dovranno prevedere la quantità minima di standard oltre le sedi viarie interne che dovranno avere una larghezza minima di ml. 6,00 oltre i marciapiedi. Le zone a parcheggio dovranno essere individuate fuori dalle sedi stradali.</p> <p>Gli edifici devono presentare soluzioni architettoniche mirate alla tutela dei caratteri ambientali di tutta la zona. Non dovranno cioè essere ammessi manufatti privi di caratteri architettonici e morfologici realizzati attraverso semplice assemblaggio d'elementi.</p> <p>Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere definite con apposite siepi o alberature e dotate di adeguati spazi destinati alla sosta, al parcheggio e la manovra di autoveicoli nella misura minima prevista per legge, la rimanente area dovrà essere sistemata con componentistica e verde di arredo utilizzando le essenze tipiche locali, gli ingressi carrabili devono essere arretrati per una distanza pari alla larghezza del cancello stesso.</p> <p>Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza la preventiva depurazione come previsto dalla legislazione vigente. A questa norma dovranno adeguarsi anche quei manufatti già realizzati che non dispongono di tali impianti.</p>

<b>Zona</b>	<b>F</b>
<b>Sottozona</b>	<b>F6 Servizi pubblici e spazi riservati alle attività collettive e ai parcheggi</b>
<b>Descrizione della zona</b>	Le aree incluse in questa sottozona sono destinate ad attrezzature di servizi pubblici a livello locale. Impianti per servizi pubblici o gestiti da enti pubblici, aree destinate alle attività collettive e ai parcheggi pubblici.
<b>S.T.</b>	Mq. 188.033
<b>Interventi consentiti</b>	Intervento diretto per impianti e per servizi pubblici.
<b>Parametri edilizi</b>	Per gli interventi sull'edificando vanno rispettati i parametri edilizi seguenti: Nelle aree in essa comprese è consentito il rifacimento parziale o totale degli edifici esistenti, la demolizione e la ricostruzione anche se posizionato in maniera differente rispetto all'originale posizione, [è ammesso il cambio di destinazione d'uso compatibile con le finalità dell'ente proprietario. Potranno essere realizzate anche costruzioni per la gestione ed utilizzazione delle necessità e finalità dell'ente che dovranno essere formati sulla base dei seguenti parametri.] Nei progetti devono essere previsti adeguati impianti di depurazione in base alle disposizioni che saranno impartite dall'ufficio sanitario, ai sensi delle leggi nazionali e regionali che governano la materia. Nella realizzazione degli impianti dovranno essere adottate tutte le misure necessarie ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque e dovranno essere garantite le condizioni di salubrità degli ambienti di lavoro. Gli interventi [I piani attuativi] dovranno essere formati sulla base dei seguenti parametri.
<b>I f</b>	2 mc/mq. [Nell'interesse della Comunità sono consentite deroghe]
<b>H</b>	ml. 9,50 Nell'interesse della Comunità sono consentite deroghe.
<b>D c</b>	≥ 5 ml. Nell'interesse della Comunità sono consentite deroghe.
<b>D f</b>	≥ 10 ml. Nell'interesse della Comunità sono consentite deroghe.
<b>D s</b>	≥ 5 ml. Nell'interesse della Comunità sono consentite deroghe.
<b>Dest. Uso consentito</b>	a) pubblica amministrazione e vigilanza; b) attrezzature sanitarie, sociali e assistenziali, poliambulatori, ambulatori specializzati, centri sociali, centri assistenziali etc.); c) attrezzature culturali e religiose, chiese, edifici per il culto; d) biblioteche, centri culturali polivalenti e per convegni, musei; e) servizi scolastici ed attrezzature per l'istruzione; f) servizi cimiteriali; l) aree di accoglienza per le calamità naturali.
<b>Tipologie Standards</b>	---
<b>Prescrizioni particolari</b>	dotazione di standard Gli edifici devono presentare soluzioni architettoniche mirate alla tutela dei caratteri ambientali di tutta la zona. Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere definite con apposite siepi o alberature e dotate di adeguati spazi destinati alla sosta, al parcheggio e la manovra di autoveicoli nella misura minima prevista per legge, la rimanente area dovrà essere sistemata con componentistica e verde di arredo utilizzando le essenze tipiche locali, gli ingressi carrabili devono essere arretrati per una distanza pari alla larghezza del cancello stesso. Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza la preventiva depurazione come previsto dalla legislazione vigente. A questa norma dovranno adeguarsi anche quei manufatti già realizzati che non dispongono di tali impianti.

<b>Zona</b>	<b>F</b>
<b>Sottozona</b>	<b>F7 Servizi privati assistenziali, sanitari, sportivi e ricreativi;</b>
<b>Descrizione della zona</b>	Le aree incluse in questa sottozona sono destinate ad attrezzature di servizi a livello locale e da livello comprensoriale.
<b>S.T.</b>	
<b>Interventi consentiti</b>	Impianti e servizi d'iniziativa privata intervento diretto.
<b>Parametri edilizi</b>	Per gli interventi sull'edificando vanno rispettati i parametri edilizi seguenti: non sono ammesse utilizzazioni residenziali del sottotetto o delle mansarde, dove per altro dovranno essere consentiti i volumi tecnici strettamente necessari; i locali ricavati nel sottotetto non sono computabili ai fini della determinazione della volumetria quando: - l'altezza del colmo $\leq$ ml 2,20 e l'imposta del tetto $\leq$ ml 0,50 dall'intersezione della quota di calpestio del solaio con la parete verticale; è consentita oltre all'altezza massima assoluta quanto previsto al punto 4 art. 6; le nuove costruzioni hanno i seguenti parametri.
<b>I f</b>	Mc/mq. 1,50 riferito alla superficie del comparto così come definite al punto 4 dell'art. 6.
<b>H</b>	ml. 9,50 così come misurata al punto 4 dell'art. 6. La maggiore altezza sul fronte degli edifici determinata dalla rampa d'ingresso ai piani interrati non è computabile. L'altezza va misurata secondo le indicazioni della circolare della Regione Lazio del 15.11.1994.
<b>P</b>	dovrà essere individuata la superficie a parcheggio in relazione al tipo di servizio applicando le norme in materia.
<b>D c</b>	$\geq$ 5 ml
<b>D f</b>	$\geq$ 10 ml
<b>D s</b>	$\geq$ 10 ml. o come da nuovo Codice della Strada s.m.i. (D.P.R. 26.04.1993 n° 147).
<b>Dest. Uso consentito</b>	Sono fatte salve tutte le destinazioni d'uso esistenti. Nei casi di cambio di destinazione si adottano le seguenti prescrizioni: a) attrezzature sanitarie, sociali e assistenziali, poliambulatori, ambulatori specializzati, centri sociali, centri assistenziali etc. [con massimo 1/5 commerciale ; b) impianti sportivi e per il tempo libero con massimo 1/5 commerciale; c) impianti ricreativi con massimo 1/5 commerciale.]
<b>Tipologie Standards</b>	Complesse. Dovranno essere ricavati 10,00 mq. di parcheggi pubblici per ogni 100,00 mc. di edificabile, in oltre dovranno essere individuate le superfici a parcheggio in relazione al tipo di servizio progettato applicando le norme in materia.
<b>Prescrizioni particolari</b>	L'area residua che contribuisce alla determinazione della volumetria deve essere destinata interamente a giardino privato o in parte a parcheggio privato nel rispetto del punto 9 dell'art. 4, la parte del parcheggio prevista in superficie non potrà superare il 20% dell'area libera. La rimanente quota di parcheggio dovrà essere realizzata ai piani interrati o seminterrati. I caratteri costruttivi dovranno rispettare le seguenti regole: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manto di copertura in tegole in laterizi alla romana;</li> <li>• Finiture esterne con intonaco nei colori della tradizione locale o con materiali naturali della tradizione locale (pietra calcarea o travertino) messa in opera come rivestimento, con tamponatura a faccia vista o nei casi possibili come struttura portante.</li> <li>• Recinzioni con muretti in pietra locale, a facciavista sormontati da ringhiere metalliche verniciate di un unico colore e lavorate nelle forge della tradizione</li> </ul>

locale e verniciato in un unico colore o in legno;

- I cancelli d'ingresso dovranno essere realizzati in ferro lavorato nelle fogge della tradizione locale e verniciato in un unico colore o in legno;

La maggiore altezza sul fronte degli edifici determinata dalla rampa d'ingresso ai piani interrati non è computabile. I locali interrati o seminterrati sono realizzati in un solo piano e le loro superfici, fermo restando il rispetto delle distanze sia dai confini, ml. 5,00, sia di quelle stradali, deve essere non superiore alla proiezione del massimo ingombro esterno misurato nei punti di massima sporgenza aumentato del 20%.

<b>Zona</b>	<b>F</b>
<b>Sottozona</b>	<b>F8 Zona a servizi privati scolastici, commerciali, culturali, turistico ricettivi, religiosi e amministrativi;</b>
<b>Descrizione della zona</b>	Le aree incluse in questa sottozona sono destinate ad attrezzature di servizi privati a livello locale e livello comprensoriale.
<b>S.T.</b>	
<b>Interventi consentiti</b>	Impianti e servizi d'iniziativa privata intervento diretto.
<b>Parametri edilizi</b>	Per gli interventi sull'edificando vanno rispettati i parametri edilizi seguenti: non sono ammesse utilizzazioni residenziali del sottotetto o delle mansarde, dove per altro dovranno essere consentiti i volumi tecnici strettamente necessari; i locali ricavati nel sottotetto non sono computabili ai fini della determinazione della volumetria quando l'altezza del colmo $\leq$ ml 2,20 e l'imposta del tetto $\leq$ ml 0,50 dall'intersezione della quota di calpestio del solaio con la parete verticale; è consentita oltre all'altezza massima assoluta quanto previsto al punto 4 art. 6; non sono ammesse costruzioni accessorie; le nuove costruzioni hanno i seguenti parametri.
<b>I f</b>	Mc/mq. 1,50 riferito alla superficie del lotto [così ripartito: minimo 70% riservato ai servizi privati (scolastici, commerciali, culturali, turistico ricettivi, religiosi e amministrativi ecc.); massimo il 30% riservato al residenziale e pertinenze.] Sono ammesse utilizzazioni residenziali nella misura massima di mq 80 da riservare alle attività di guardiania per i soli edifici scolastici. Tale superficie deve essere inclusa nella volumetria del fabbricato da realizzare
<b>H</b>	ml. 9,50 così come misurata al punto 4 dell'art. 6. La maggiore altezza sul fronte degli edifici determinata dalla rampa d'ingresso ai piani interrati non è computabile. L'altezza va misurata secondo le indicazioni della circolare della Regione Lazio del 15.11.1994.
<b>P</b>	Oltre a quanto previsto dalla L. 122/89 dovranno essere ricavati 10,00 mq. di parcheggi pubblici per ogni 100,00 mc. di edificabile, i parcheggi privati di cui alla Legge 122/89 possono essere realizzati sia negli interrati e sia nella superficie esterne. In oltre dovranno essere individuate le superfici a parcheggio in relazione al tipo di servizio progettato applicando le norme in materia.
<b>D c</b>	$\geq$ 5 ml
<b>D f</b>	$\geq$ 10 ml
<b>D s</b>	$\geq$ 5 ml. o come da nuovo Codice della Strada s.m.i. (D.P.R. 26.04.1993 n° 147).
<b>Dest. Uso consentito</b>	Sono fatte salve tutte le destinazioni d'uso esistenti. Nei casi di cambio di destinazione si adottano le seguenti prescrizioni: scolastici, commerciali, culturali, turistico ricettivi, religiosi e amministrativi, per il residenziale sono ammesse le pertinenze, garage o magazzini nell'ambito della percentuale delle cubature spettanti.
<b>Tipologie Standards</b>	Complesse. Le aree destinate a parcheggio per le eventuali attività commerciali vanno calcolate

in funzione della grandezza dell'intervento nel rispetto del D.M. 02.04.1968 n° 1444 e della L. R. 33/99 s.m.i..

Le aree destinate a parcheggio devono essere vincolate a tale uso con atto d'obbligo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

**Prescrizioni particolari**

L'area residua che contribuisce alla determinazione della volumetria deve essere destinata interamente a verde e a parcheggio nel rispetto delle norme in materia.

I caratteri costruttivi dovranno rispettare le seguenti regole:

- Manto di copertura in tegole in laterizi alla romana;
- Finiture esterne con intonaco nei colori della tradizione locale o con materiali naturali della tradizione locale (pietra calcarea o travertino) messa in opera come rivestimento, con tamponatura a faccia vista o nei casi possibili come struttura portante.
- Recinzioni con muretti in pietra locale, a facciavista sormontati da ringhiere metalliche verniciate di un unico colore e lavorate nelle forge della tradizione locale e verniciato in un unico colore o in legno;
- I cancelli d'ingresso dovranno essere realizzati in ferro lavorato nelle fogge della tradizione locale e verniciato in un unico colore o in legno;

La maggiore altezza sul fronte degli edifici determinata dalla rampa d'ingresso ai piani interrati non è computabile. I locali interrati o seminterrati, fermo restando il rispetto delle distanze sia dai confini, ml. 5,00 e sia dalla sede stradale, deve essere non superiore alla proiezione del massimo ingombro esterno misurato nei punti di massima sporgenza aumentato del 20%.

Per le attrezzature scolastiche valgono le norme specifiche in materia.

**Zona**

**F**

**Sottozona**

**F9 Zone per impianti tecnologici;**

**Descrizione della zona**

Le aree incluse in questa sottozona sono destinate ad attrezzature servizi tecnologici livello locali gestiti da enti pubblici.

**S.T.**

**Interventi consentiti**

Intervento diretto per nuova edificazione su singolo lotto libero o completamento di lotti parzialmente edificati. Impianti per servizi pubblici.

**Parametri edilizi**

Per gli interventi sull'edificando vanno rispettati i parametri edilizi seguenti:

Nelle aree in essa comprese è consentito il rifacimento parziale o totale degli edifici e impianti esistenti, la demolizione e la ricostruzione anche se posizionato in maniera differente rispetto all'originale posizione, è ammesso il cambio di destinazione d'uso compatibile con le finalità del servizio e in base alle disposizioni che saranno impartite dall'ufficio sanitario, ai sensi delle leggi nazionali e regionali che governano la materia.

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

Tali aree, per il loro carattere eminentemente pubblico, non sono soggetti ad ulteriore normativa, a particolari vincoli vigenti se non quello della destinazione d'uso derivante dalle leggi e regolamenti per i singoli impianti.

**Dest. Uso consentito**

Impianti e servizi tecnologici.

**Tipologie**

---

**Prescrizioni particolari**

Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere definite con apposite siepi o alberature e dotate di adeguati spazi destinati alla sosta, al parcheggio e la manovra di autoveicoli nella misura minima prevista per legge, la rimanente area dovrà essere sistemata con componentistica e verde di arredo utilizzando le essenze tipiche

locali, gli ingressi carrabili devono essere arretrati per una distanza pari alla larghezza del cancello stesso.

<b>Zona</b>	<b>F</b>
<b>Sottozona</b>	<b>F 10 Zona insediamenti marcati pubblici</b>
<b>Descrizione della zona</b>	Impianti destinati ad insediamenti di mercati pubblici.
<b>S T</b>	
<b>Intervento preventivo</b>	Piano particolareggiato [di lottizzazione planovolumetrico d'esecuzione convenzionato privato o] ad iniziativa pubblica.
<b>Parametri edilizi</b>	Per gli interventi sull'edificando vanno rispettati i parametri edilizi seguenti. [sono ammesse utilizzazioni residenziali pari al 10% della superficie lorda di intervento con un massimo di mq. 100,00 lordi da destinare al titolare dell'azienda medesima, al personale addetto alla sorveglianza e/o manutenzione dell'impianti, a condizione che la realizzazione avvenga contemporaneamente a quella di almeno il 50% dell'intero volume dell'intervento.] Nei piani attuativi devono essere previsti adeguati impianti di depurazione in base alle disposizioni che saranno impartite dall'ufficio sanitario, ai sensi delle leggi nazionali e regionali che governano la materia. Nella realizzazione degli impianti dovranno essere adottate tutte le misure necessarie ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque e dovranno essere garantite le condizioni di salubrità degli ambienti di lavoro. I piani attuativi dovranno essere formati sulla base dei seguenti parametri.
<b>I f</b>	1,00 mc/mq
<b>H</b>	ml. 7,50 così come misurata al punto 4 dell'art. 6.
<b>D c</b>	≥ 20,00 ml.
<b>D f</b>	≥ 15,00 ml.
<b>D s</b>	≥ 40,00 ml.
<b>Dest. Uso consentito</b>	Attività destinati ad insediamenti di mercati pubblici.
<b>Tipologie Standards</b>	Complesso di corpi di fabbrica aggregati. I Piani Particolareggiati dovranno prevedere la quantità minima di standard pubblici di cui al D.M. 02.04.1968 n° 1444 oltre le sedi viarie che dovranno avere una larghezza minima di ml. 8,00 oltre i marciapiedi. Le zone a parcheggio dovranno essere individuate fuori della sede stradale ed essere proporzionati per le attività svolte.
<b>Prescrizioni particolari</b>	Gli edifici devono presentare soluzioni architettoniche mirate alla tutela dei caratteri ambientali di tutta la zona. Non dovranno cioè essere ammessi manufatti privi di caratteri architettonici e morfologici realizzati attraverso semplice assemblaggio di elementi prefabbricati. Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere definite con apposite siepi o alberature e dotate di adeguati spazi destinati alla sosta, al parcheggio e la manovra di autoveicoli nella misura minima prevista per legge, la rimanente area dovrà essere sistemata con componentistica e verde di arredo utilizzando le essenze tipiche locali. Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza la preventiva depurazione come previsto dalla legislazione vigente.



<b>Zona</b>	<b>F</b>
<b>Sottozona</b>	<b>F 11 Zone di previsione progetti ASI e SCAMBIO INTERNODALE FF.SS.</b>
<b>Descrizione della zona</b>	Aree destinate ad insediamenti e alle previsioni dei progetti dell'ASI e dello "SCAMBIO INTERNODALE".
<b>S T</b>	
<b>Intervento preventivo</b>	[Piano Particolareggiato di lottizzazione planovolumetrico d'esecuzione convenzionato privato o ad iniziativa pubblica.] Piano ASI
<b>Parametri edilizi</b>	Per gli interventi sull'edificando vanno rispettati i parametri edilizi seguenti: nei piani attuativi devono essere previsti adeguati impianti di depurazione in base alle disposizioni che saranno impartite dall'ufficio sanitario, ai sensi delle leggi nazionali e regionali che governano la materia. Nella realizzazione degli impianti dovranno essere adottate tutte le misure necessarie ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque e dovranno essere garantite le condizioni di salubrità degli ambienti di lavoro. I piani attuativi dovranno essere formati sulla base dei seguenti parametri.
<b>I f</b>	Come le previsioni dei progetti dell'ASI e dello "SCAMBIO INTERNODALE".
<b>H</b>	ml. 10,50 così come misurata al punto 4 dell'art. 6.
<b>D c</b>	≥ 20,00 ml.
<b>D f</b>	≥ 15,00 ml.
<b>D s</b>	≥ 30,00 ml.
<b>Dest. Uso consentito</b>	Attività destinati ad insediamenti produttivi.
<b>Tipologie Standards</b>	Complesso di corpi di fabbrica aggregati. I Piani Particolareggiati dovranno prevedere la quantità minima di standard pubblici di cui al D.M. 02.04.1968 n° 1444 oltre le sedi viarie che dovranno avere una larghezza minima di ml. 10,00 oltre i marciapiedi. Le zone a parcheggio dovranno essere individuate fuori della sede stradale ed essere proporzionati per le attività svolte.
<b>Prescrizioni particolari</b>	Gli edifici devono presentare soluzioni architettoniche mirate alla tutela dei caratteri ambientali di tutta la zona. Non dovranno cioè essere ammessi manufatti privi di caratteri architettonici e morfologici realizzati attraverso semplice assemblaggio di elementi prefabbricati. Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere definite con apposite siepi o alberature e dotate di adeguati spazi destinati alla sosta, al parcheggio e la manovra di autoveicoli nella misura minima prevista per legge, la rimanente area dovrà essere sistemata con componentistica e verde di arredo utilizzando le essenze tipiche locali. Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza la preventiva depurazione come previsto dalla legislazione vigente.

## **Articolo 13 - Zone ad uso pubblico e vincoli**

- **Le aree d'uso pubblico e d'interesse generale**

Comprendono:

- aree destinate alla viabilità;
- spazi di sosta e di parcheggio per le zone residenziali e non, per le zone destinate a verde pubblico;
- zone d'acqua.

- **Aree destinate alla viabilità**

In sede di progettazione di nuove strade dovrà essere posto particolare riguardo al rispetto della L.R. 13/90.

Le aree destinate alla viabilità comprendono;

- strade;
- nodi e parcheggi.

L'indicazione grafica nella planimetria di P.R.G. delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera che ne determinerà il reale tracciato e consistenza.

La viabilità principale esistente è soggetta, ove possibile, ad interventi di razionalizzazione dei percorsi, allargamenti della carreggiata, marciapiedi, ecc. anche quella di progetto dovrà rispettare tali indicazioni e la norma a seguire.

Sia la prima che la seconda sono classificate dal predetto D.M. n° 1404/68 tra le strade di interesse locale (strade provinciali e comunali) ed hanno una sezione variabile considerando il ciglio, che va da un minimo di 6,50 mt ad un massimo di 10,00 mt., le sedi pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali, sono da considerarsi a parte e di progetti esecutivi dovranno tenerne debitamente conto.

Sia la viabilità secondaria che principale non dovrà, per quanto possibile, mai essere inferiore a 5,60 mt di larghezza onde permettere il passaggio in ambo i sensi di marcia. Tale ampliamento anche se non contemplato dagli elaborati grafici, ove se ne presenti la necessità può essere, secondo le norme del piano regolatore, direttamente realizzato dall'Amministrazione Comunale previo progetto esecutivo approvato dagli Organi competenti che tenga debitamente conto delle aree, o porzioni di esse, da sottoporre ad esproprio.

La viabilità secondaria esistente è soggetta, ove possibile, ad interventi di razionalizzazione dei percorsi, allargamenti della carreggiata, marciapiedi, ecc. così come quella di progetto indicata schematicamente negli elaborati del piano regolatore.

Sia la prima che la seconda sono classificate dal predetto D.M. n° 1404/68 tra le strade di interesse locale (strade provinciali e comunali) ed hanno una sezione variabile considerando il ciglio, che va da un minimo di 5,60 mt ad un massimo di 7,50 mt., le sedi pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali, sono da considerarsi a parte e di progetti esecutivi dovranno tenerne debitamente conto.

- **Spazi di sosta e parcheggio pubblico nelle zone residenziali o destinate ad attrezzature a verde.**

Gli spazi di sosta a parcheggio relativi alle zone residenziali, rientrano nelle opere d'urbanizzazione primaria e devono essere ubicate in maniera tale da essere facilmente accessibili dagli edifici e dalla sede viaria.

La loro ampiezza va calcolata rispettando lo standard minimo previsto dalle norme vigenti.

Nella planimetria di P.R.G. sono indicate le aree di sosta e parcheggio pubblico esistenti e d'adeguamento agli standard. Nelle restanti zone gli spazi di sosta a parcheggio dovranno essere repe-riti in sede di piano attuativo.

Le aree per la sosta ed il parcheggio relativo ad attrezzature pubbliche, impianti sportivi, vanno calcolate in ragione di almeno 1 posto macchina ogni 10/20 utenti (possibili) attribuendo ad ogni posto macchina un minimo di 25 mq. come spazio di sosta e manovra.

- **Vincoli**

Indipendentemente dalla destinazione e dalla disciplina di ogni singola zona, cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale sono anche soggette alle limitazioni, **salvo deroghe**, derivanti dai seguenti vincoli:

- vincolo igienico-sanitario di rispetto relativo ai depuratori (100 m) apposto ai sensi del D.M. 04.02.1977 pubblicato sulla G.U. n° 48 del 21.02.77, e Legge 12.05.76, n° 319, costituiscono zone di rispetto assoluto con vincolo d'inedificabilità;
- vincolo di rispetto della viabilità, D.M. 01.04.1968 n° 1404, D.P.R. n° 147/93.

Per la viabilità non sono stati riportati (per ragioni di leggibilità) i vincoli di rispetto stradale per i tratti attraversamento degli insediamenti esistenti e di quelli previsti. Per questi tratti valgono le prescrizioni di cui al D.P.R. 147/93, questo vincolo ha lo scopo di consentire il potenziamento e gli eventuali assestamenti di tracciato delle reti principali ai fini della sicurezza e della salvaguardia paesistica e panoramica.

- vincolo archeologico, ex L. 1089/39;
- vincolo paesaggistico, ex L. 1497/39;
- vincoli dei beni diffusi ex L. 431/85 (PTP o PTPR);
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923, n° 3267;
- vincolo cimiteriale art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie 27.07.1934 n° 1265, modificate con legge 17.1.1957 n° 783, la L. 04.12.56 n° 1428 e la legge 01.08.2002 n° 166.

Tali vincoli sono indicati con appositi simboli negli elaborati grafici che costituiscono il P.R.G.

Le aree sottoposte a vincolo sono soggette alle limitazioni di cui alle relative leggi vigenti, in particolare:

- 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 ai defunti e a parcheggio. Le concessioni o le autorizzazioni alle piccole costruzioni di cui sopra saranno rilasciate a titolo precario;
- nelle aree di rispetto stradale è consentita la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli in base alla L. R. 03.11.2003 n° 35 e parcheggi. E' rigorosamente vietato il collocamento anche temporaneo d'insegne, mostre, cartelli o affissi pubblicitari di qualsiasi tipo se non autorizzato.
- nelle aree sottoposte a vincoli archeologici e paesaggistici le limitazioni all'uso delle suddette zone sono stabilite dai PTP o PTPR regolamentati: dalla L. 01.06.1939 n° 1089, L. 29.06.1939 n° 1497, del R. D. 03.06.1940 n° 1357, L. 08.08.1985 n° 431 e D. L. 22.01.2004 n° 42.

Per queste zone inoltre devono essere rispettate le prescrizioni normative del Piano paesaggistico relativo all'ambito territoriale n° 7 approvato dalla Regione Lazio.

- vincolo di rispetto degli acquedotti ed elettrodotti: in tali aree non sono ammesse nuove costruzioni anche se a carattere provvisorio, salvo i manufatti necessari all'esercizio del medesimo impianto, nella edificazione delle varie zone devono essere rispettate, tra le costruzioni e le infrastrutture, salvo norme più restrittive previste con leggi particolari, le seguenti distanze:

- dagli elettrodotti: ml 15,00 dall'asse;
- dagli acquedotti: ml 5,00 dall'asse.

Le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati urbanistici attuativi del presente P.R.G. che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli interventi e degli edifici realizzati. Un'area di pertinenza si definisce "satura" quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici già costruiti o realizzati in attuazione del piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.

In caso di asservimento di un'area o parte di essa al lotto del realizzando fabbricato è prescritto un atto d'obbligo regolarmente trascritto preventivamente al rilascio della concessione edilizia.

- **Opere d'urbanizzazione primaria e secondaria**

L'urbanizzazione primaria è costituita da quelle opere indicate dall'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 ed, in particolare:

il sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere o di strumento attuativo del P.R.G., comprese le relative intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti e non; attrezzature per il traffico;

opere di presa, adduzione e rete di distribuzione idrica;

rete ed impianti per lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti liquidi;

sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazione per telefono;

spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;

rete ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera a).

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quelle opere e servizi, già indicati nel Decreto Ministeriale 02 aprile 1968 n° 1444 e, precedentemente, nell'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n° 847, per costituire i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica e collettiva dell'aggregato urbano, dei suoi quartieri e delle zone di nuova espansione.

Tali opere riguardano, essenzialmente:

asili nido e scuole materne;

scuole dell'obbligo ed attrezzature relative;

eventuali scuole secondarie superiori;

edifici per il culto;

centri sociali, edifici pubblici, attrezzature culturali, sanitarie, annonarie e sportive;

giardini o parchi pubblici attrezzati per la sosta o svago.

- **Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi rientrano tra i beni d'uso civico**

Tutti quelli consentiti dalle leggi che riguardano le terre agricole gravate da usi civici e quelle di proprietà collettiva (pascolo allo stato brado, colubri d'abbeveraggio, abbeveratoi rifugi per gli addetti, rifugi animali, stalle, recinti, fienili etc.).

Rientrano tra i beni d'uso civico e pertanto soggetti alle presenti norme:

- Le terre assegnate, in liquidazione di diritti d'uso civico e d'altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla territorialità dei suddetti Enti.
- Le terre possedute dai Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo della popolazione.
- Le terre possedute a qualunque titolo da Università ed associazioni agricole comunque denominate.
- Le terre pervenute agli Enti di cui alle lettere precedenti a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla Legge n° 1766/27, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della medesima legge.
- Le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione d'usi civici comunque avvenute.
- Le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata Legge n° 1766/27.

Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali.

Non sono utilizzabili per il conseguimento d'eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove s'ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo ai sensi della Legge n° 1766/27.

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G. che dovessero interessare delle aree sulle quali sono attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso civico per renderli edificabili devono essere preventivamente essere sottoposti a parere, ai sensi dell'art. 7 della Legge n° 1497/39 ed ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 24 e 25/98.

- **Accessibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche**

Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione d'edifici e spazi dove è facile l'eliminazione delle barriere architettoniche.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguiti in conformità delle normative vigenti per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Allo scopo deve farsi riferimento ai contenuti del D.M. 236/89, della L. 104/92 e del D.P.R. 503/96.

- **Deroghe**

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

L'autorizzazione accordata dal Sindaco subordinatamente al Nulla Osta della Giunta Regionale previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Nei casi relativi alle sole destinazioni d'uso di cui all'art. 3 del D.M. 02.04.68 n° 1444, è consentita una rotazione tra dette destinazioni su autorizzazione del Sindaco, previa deliberazione di Consiglio, purché siano comunque garantite le dotazioni minime inderogabili di cui al suddetto D.M. 1444/68.

- **Norme generali**

Per tutto quanto non specificato nelle presenti norme d'attuazione al Piano Regolatore Generale del Comune di MONTELIBRETTI, si fa riferimento alle norme del Regolamento Edilizio vigente ed alle leggi e norme, nazionali e regionali.

Arch. Andrea LUCIANI

Arch. Auro GILARDI