



4941

CON MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DI CUI ALLA DELIBERA REGIONALE 1 AGOSTO 1984 N° 5192

tav. 14

norme tecniche di attuazione

# COMUNE DI ARDEA

prov. di Roma

## PIANO REGOLATORE GENERALE

SANDRO BENEDETTI  
RINALDO SEBASTI



## I N D I C E

### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I - GENERALITA'

Art. 1 - Elementi costitutivi e applicazione del P.R.G. pag. 1

Art. 2 - trasformazione urbanistica ed edilizia. " 1

#### CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 3 - Indici urbanistici. " 2

Art. 4 - indici edilizi. " 3

Art. 5 - Distanze ed Altezze. " 5

### TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

#### CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 6 - Modalità di attuazione del P.R.G. " 7

Art. 7 - Programma pluriennale di attuazione. " 7

Art. 8 - intervento preventivo. " 7

Art. 9 - Intervento diretto. " 8

#### CAPO II - MODALITA' DELL'INTERVENTO PREVENTIVO

Art. 10 - I piani attuativi di iniziativa pubblica. " 8

Art. 11 - I piani attuativi di iniziativa privata. " 9

Art. 12 - Convenzione nei piani di attuazione. " 10

#### CAPO III - MODALITA' DELL'INTERVENTO DIRETTO

Art. 13 - Concessione ad edificare. " 10

Art. 14 - Utilizzazione degli indici. " 13

#### CAPO IV - URBANIZZAZIONI

Art. 15 - Opere di urbanizzazione. " 13

Art. 16 - Corrispettivo della concessione. " 13

## CAPO V - NORME GENERALI E SPECIALI

Art. 17 - Destinazione d'uso.	pag. 14
Art. 18 - Aree per parcheggi.	" 15

## TITOLO III- PREVISIONI DEL P.R.G.

### CAPO I - DIVISIONE IN ZONE

Art. 19 - Divisione in zone a caratteristiche urbanistico	" 15
Art. 20 - Centro Storico	" 16
Art. 21 - Zona B - di completamento.	" 16
Art. 22 - Zona C - di espansione	" 19
Art. 23 - Modalità di intervento preventivo per le singole zone e sottozone.	" 22
Art. 24 - Zona D - industria e artigianato	" 23
Art. 25 - Zona E - zona agricola.	" 24
Art. 26 - Zona F - servizi pubblici e di uso pubblico.	" 26

## TITOLO IV - AREE DI USO PUBBLICO E VINCOLI

Art. 27 - aree destinate alla viabilità.	" 29
Art. 28 - Vincoli.	" 30

## TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I. GENERALITA'

#### Art. 1

##### Elementi costitutivi e applicazione del P.R.G.

Ai sensi della legge 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, della legge 28 gennaio 1977, n° 10 e della legge regionale 12 giugno 1975, n° 72, la disciplina urbanistico-edilizia del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) si applica al territorio comunale secondo le disposizioni contenute dalle presenti norme tecniche e dagli elaborati di Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) gli elaborati e le tavole indicate di seguito:

- Tavola n° 3 : CARTA GEOMORFOLOGICA
- Tavola n° 4 : CARTA AGROMORFOLOGICA
- Tavola n° 5 : CARTA VINCOLI ARCHEOLOGICI ED AMBIENTALI
- Tavola n° 6 : CORSI D'ACQUA E CANALI
- Tavola n° 10 : STATO DI FATTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- Tavola n° 11 : CALCOLO CUBATURE ESISTENTI
- Tavola n° 13 : PLANIMETRIA FONDAMENTALE DI P.R.G.
- Elaborato n° 15 : RELAZIONE TECNICA.

In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole a scale diverse, prevale la tavola a scala più dettagliata.

#### Art. 2

##### Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G. e dal relativo Programma Pluriennale di Attuazione, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a Concessione da parte del Sindaco.

Le sole previsioni del P.R.G. e/o relativo Programma Pluriennale di Attuazione (v. successivo art. 7) non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione

primaria indicate dal successivo art. 3 comma 3, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto d'obbligo a realizzarla a propria cura e spesa, secondo le prescrizioni comunali.

Ove non espressamente previsto nelle singole zone gli immobili che alla data di approvazione del P.R.G. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire interventi di restauro, ristrutturazione e ricostruzione soltanto per adeguarvisi; potranno invece, in ogni caso, subire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## CAPO II. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

### Art. 3

#### Indici urbanistici

#### 1. St - Superficie territoriale

Un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento preventivo (vedi titolo II, art. 8;) ed è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria interne all'area.

La St è misurata al netto delle zone esterne all'area destinate alla viabilità dal P.R.G. e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

#### 2. Sf - Superficie fondiaria.

Un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento preventivo; sono escluse quelle aree per l'urbanizzazione primaria anche se non indicate dalle planimetrie, ma previste parametricamente dalle norme.

La Sf è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito.

#### 3. Sf - Superficie per opere di urbanizzazione primaria.

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade a servizio degli insediamenti;
- b) spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- c) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del telefono;
- d) pubblica illuminazione;

e) spazi per il verde attrezzato pubblico e condominiale.

4. S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori);
- d) attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature pubbliche per attività amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, ecc.) e attrezzature collettive religiose;
- e) spazi per il verde pubblico territoriale;
- f) spazi per il verde pubblico di quartiere.

5. It = Indice di fabbricabilità territoriale.

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale St.

6. If = Indice di fabbricabilità fondiaria.

il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.

7. Applicazione degli indici urbanistici.

Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano in caso di intervento preventivo.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

Art. 4

Indici edilizi

1. S1 = Superficie lorda.

la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensori, scale, cavedi, ecc.).

Dal computo della superficie lorda sono esclusi:

i porticati pubblici e privati (qualora non superino il 30% della superficie coperta Sc, se esterni alla stessa Sc), le logge rientranti, i balconi, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, gli immondezzeri, le autorimesse e cantine con relative scale d'accesso che non emergono rispetto al piano del terreno più di 70 cm. misurati all'intradosso del solaio e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti dell'edificio.

2. Sc = Superficie coperta.

L'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di

tutte le superfici lorde (comprensivi di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensori, scale, cavedi ecc.).

3.  $R_c =$  Rapporto di copertura (Sc/Sf).

La percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

4.  $H =$  Altezza del fabbricato

Le altezze degli edifici vanno misurate dalla più bassa sistemazione esterna del fabbricato fino alla linea di gronda del tetto o all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura a terrazza e non debbono superare le altezze massime assolute previste dalla normativa.

Fanno eccezione i volumi tecnici (definiti dalla circolare n° 6210 del 12/1/1972 dell'Assessorato all'Urbanistica).

Tali volumi debbono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria.

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

5.  $V =$  Volume del fabbricato

Il volume dell'edificio viene calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno della muratura per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti.

In caso di copertura a tetto la cui imposta sia inferiore od uguale all'intradosso dell'ultimo solaio, l'altezza del piano sottostante viene misurata tra la quota di calpestio del pavimento e il suddetto intradosso. E' escluso dal calcolo di cui al comma precedente il volume entroterra, misurato rispetto alla superficie del terreno circostante, definita secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume medesimo sia destinato a residenze, ad uffici od ad attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione dei prodotti ad uso familiare.

Sono, altresì, esclusi dal calcolo del volume i "volumi tecnici" strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici al servizio dell'edificio e siti al piano di copertura dello stesso quali lavatoi, stenditoi, extra-corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, impianto di riscaldamento e relativi vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione ed impianti tecnologici in genere.

Analogamente sono esclusi dal calcolo del volume, quei "volumi tecnici" strettamente necessari che risultassero ubicati al piano terreno mentre va conteggiata la parte fuori terra dei piani parzialmente interrati con destinazioni d'uso diverse da quelle sopra-citate.

Sono infine esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non abitabili, i portici e le porzioni di porticato, i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli elementi a carattere ornamentale.

#### Art. 5

##### 1. Distanze minime tra fabbricati.

Nelle zone degli insediamenti storici (vedi titolo III, art.13) le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle incorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prove di valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicenza diretta tra pareti; per pareti (o parti di pareti) non finestrate non si applica.

Inoltre per i suddetti interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00.

Tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine. Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5,00.

##### 2. Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade.



Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi 1) e 2) di questo articolo nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planovolumetrica.

### 3. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml. 5,00, ad esclusione delle costruzioni industriali che osserveranno una distanza minima di ml. 10,00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planovolumetrica.

E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Le distanze dai confini si misurano: dal limite esterno dei balconi e delle scale a giorno con oggetto superiore a ml. 1,00 dal muro dell'edificio per gli edifici esistenti di altezza inferiore a ml. 12,50.

### 4. Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al titolo III per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona, agli edifici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima tra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml. 2,70, mentre nei corridoi e disimpegno è stabilita in ml. 2,40.

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

### CAPO I. STRUMENTI DI ATTUAZIONE

#### Art. 6

##### Modalità di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua per mezzo di Programmi Pluriennali di Attuazione che coordinano gli strumenti di attuazione pubblici e privati. Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi preventivi ed interventi diretti singoli o a mezzo di comparti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

#### Art. 7

##### Programma pluriennale di attuazione.

È il principale strumento per l'attuazione del P.R.G., destinato a promuovere e coordinare i maggiori interventi pubblici e privati e a condizionare tutti gli altri, in coerenza con la programmazione e il Bilancio del Comune.

La durata del Programma di attuazione del P.R.G. è stabilita dall'apposita deliberazione di approvazione del programma stesso.

Per quanto riguarda le zone di cui alle lettere a, b, c, dell'art. 3 della legge regionale 35/1978 esse devono essere incluse nel P.P.A. secondo interi comparti e lottizzazioni indicati nelle tavole di P.R.G. ovvero secondo le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

L'inclusione dei comparti è inoltre subordinata alle esistenze delle opere di urbanizzazione primaria esterna al comparto stesso.

#### Art. 8

##### Intervento preventivo.

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle norme o dal Programma pluriennale di attuazione

e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il P.R.G. ed il progetto diretto.

L'intervento preventivo può essere attuato dal Comune o dai privati alle condizioni di cui ai successivi artt.10, 11, 12.

I piani di intervento preventivo d'iniziativa comunale sono:

- a) Piani particolareggiati di esecuzione, di cui all'art. 13 della legge 17 agosto 1942, n° 1150;
- b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962, n° 167;
- c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n° 865;
- d) Piani di recupero di cui all'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n° 457;

I Piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono:

- e) Piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n° 765;
- f) Piani di recupero d'iniziativa privata di cui all'art.30 della legge 5 agosto 1978, n° 457.

Art. 9

#### Intervento diretto.

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo si applica l'intervento diretto (singolo o per comparti). Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

### CAPO II. MODALITA' DELL'INTERVENTO PREVENTIVO

Art. 10

#### I piani attuativi di iniziativa pubblica.

I piani attuativi di iniziativa pubblica sono quelli di cui alle lettere a, b, c, d, del precedente art. 8. Essi devono rispettare:

- a) l'estensione della zona o sottozona indicata nelle tavole di P.R.G. con tratteggio.
- b) le destinazioni di zona indicate nelle tavole di P.R.G.

nonchè gli indici e tutte le prescrizioni previste, per ciascuna zona, dalle presenti norme di attuazione.

#### Art. 11

##### I piani attuativi di iniziativa privata

I piani attuativi di iniziativa privata sono quelli di cui alle lettere g, f, del precedente art. 8. Essi oltre a rispettare quanto sia previsto nel precedente art. 10 devono indicare:

- a) uno stralcio del P.R.G., con l'individuazione delle aree interessate dal P.L.C.;
  - b) il riferimento alle previsioni del Programma di attuazione del P.R.G., in relazione alle aree interessate dal P.L.C.;
  - c) la relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'insediamento;
  - d) la planimetria dello stato di fatto della zona interessata dal P.L.C., con l'individuazione delle curve di livello e dei caposaldi di riferimento, nonchè delle presenze naturalistiche e ambientali;
  - e) le aree e le opere relative alla urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria di cui all'art.3 comma 3) e 4) delle presenti norme;
  - f) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e dei particolari di arredo urbano ove questi non risultano già previsti dal P.R.G. o da altri progetti esecutivi comunali;
  - g) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, con le prescrizioni relative a tutti gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle altre prescrizioni di P.R.G.;
  - h) il progetto planovolumetrico dell'intera area;
  - i) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
  - l) la suddivisione in lotti delle aree edificabili;
  - m) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
  - n) l'impegno ad osservare il disposto della convenzione, sottoscritta da tutte le proprietà interessate dal P.L.C..
- Del P.L.C. costituisce parte integrante la convenzione di cui al successivo art. 12.

## Art. 12

Convenzioni nei Piani di lottizzazione.

Nel P.L.C. le convenzioni devono precisare:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri o della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il P.L.C.;
- c) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al P.L.C. nelle planimetrie del P.R.G.;
- d) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ove questi non esistano o non sono già progettati dal Comune di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
- e) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla Convenzione;
- f) i termini stabiliti per la cessione delle aree e per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- g) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione;
- h) l'assunzione dell'obbligo di non mutare la destinazione dell'edificio e costruzioni senza nuova Concessione comunale;
- i) l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parti di essi.

La Convenzione, da trasciversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

## CAPO III. MODALITA' DELL'INTERVENTO DIRETTO

## Art. 13

Concessione ad edificare.

Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, la Concessione è subordinata all'approvazione definitiva dei piani di attuazione di cui all'art. 8.

Nelle zone dove è previsto l'intervento diretto, la Concessione è subordinata alla stipula di una Convenzione o di un Atto d'obbligo unilaterale fra Comune e proprietà. Presupposti per il rilascio della Concessione ad edificare sono:

- 1) L'inclusione dell'area dell'intervento nel perimetro delimitato dal Programma Pluriennale di Attuazione, salvo che si tratti di:
  - a) interventi di straordinaria manutenzione;
  - b) opere di restauro e risanamento conservativo, come indicato dal Regolamento Edilizio comunale;
  - c) ampliamenti in misura non superiore al 20% di edifici e unità produttive esistenti, purchè la Su ricavata non superi 70 mq.;
  - d) opere, compresi i fabbricati residenziali, da realizzare nelle zone agricole in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;
  - e) opere di arredo urbano; modificazione e demolizione di manufatti edilizi quali: recinzioni, scavi e rilevati, muri di sostegno, cave, depositi di rottame, sistemazioni a verde e interventi nelle alberature d'alto fusto, apertura e modifica di accessi stradali;
- 2) l'esecutività del piano d'intervento preventivo nelle zone in cui il rilascio della concessione è subordinato dal P.R.G. alla preventiva approvazione di esso;
- 3) la titolarità del diritto di proprietà di superficie o di uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione.

Non è richiesta Convenzione o Atto d'obbligo nei seguenti casi: interventi di manutenzione straordinaria; opere di arredo urbano; recinzioni e muri di sostegno; ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari; modifiche interne a singole unità immobiliari che comportino solo migliori condizioni funzionali ed igieniche, nonchè per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni; impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzati dagli enti istituzionalmente competenti nonchè per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

La Concessione ad edificare è subordinata all'assunzione -mediante Convenzione o Atto d'obbligo - dell'impegno da parte del concessionario:

- a) a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione secondo le norme di legge;
- b) a versare al Comune il corrispettivo della Concessione con le modalità stabilite dall'art. 16 seguente;
- c) a rispettare le previsioni del progetto oggetto della concessione in conformità alle norme, ai parametri, agli indici edilizi e, urbanistici prescritti dal P.R.G. e dall'eventuale piano di intervento preventivo obbligatorio;
- d) a rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari del progetto consentito.

La Convenzione o Atto d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari a cura e a spese del concessionario prima del rilascio della Concessione, salvo l'intervento sostitutivo del Comune.

In presenza del programma pluriennale approvato le istanze di concessione presentate entro i termini stabiliti dal programma stesso, devono essere istruite e rilasciate secondo un rigoroso ordine cronologico di presentazione delle istanze stesse. Fanno eccezione le istanze per opere pubbliche e quelle relative ad interventi urgenti e improrogabili riguardante esclusivamente il patrimonio edilizio esistente.

Qualora la istanza di concessione risulti incompleta, errata ovvero non conforme agli strumenti urbanistici, il Comune, sempre secondo un rigoroso ordine cronologico, deve comunicare per iscritto all'interessato tutte le eventuali correzioni necessarie ed indispensabili per il rilascio della concessione stessa.

scaduto il termine di 90 gg. dalla suddetta comunicazione comunale, il Sindaco:

- a) rigetta l'istanza di concessione;
- b) scaduti i termini previsti dal Programma pluriennale, a seguito del rigetto delle istanze di concessione, per quanto di sua competenza, procede all'esproprio di cui al 6 comma dell'art. 13 della legge 10/77.

## Art. 14

Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre Concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonchè fra aree non contermini.

## CAPO IV. URBANIZZAZIONI

## Art. 15

Opere di urbanizzazione

Le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle rispettivamente indicate al precedente art. 3, commi 3) e 4). Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi.

## Art. 16

Corrispettivo delle Concessioni

Il corrispettivo della concessione, dovuto da tutti coloro che, attraverso un intervento diretto, esercitano una attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti dall'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione, determinate rispettivamente dalle apposite deliberazioni aumentate fino ad un massi-



mo del 20% secondo le prescrizioni delle singole zone o sottozone di P.R.G.

Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno soddisfatti direttamente dai proprietari, con la costruzione delle opere relative, entro i termini di tempo stabiliti per la costruzione principale.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, destinati alla acquisizione delle aree e alla costruzione delle opere relative, nonché delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, saranno versati nei modi e nei termini stabiliti dagli articoli precedenti e nella misura successivamente precisata per le singole zone.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno scomputati come stabilito dagli articoli precedenti, per la parte relativa alle aree direttamente cedute e alle opere direttamente costruite dalla proprietà.

## CAPO V. NORME GENERALI E SPECIALI

### Art. 17

#### Destinazioni d'uso

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

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso nelle Convenzioni dei P.L.C., nonché nelle Convenzioni e negli Atti d'obbligo a cui è subordinato il rilascio della Concessione.

Qualunque variazione della destinazione d'uso che comporti una diversa normativa, è subordinata a nuova Concessione, sempre nel rispetto delle presenti Norme: in caso contrario la variazione della destinazione d'uso comporta una vera e propria variante al P.R.G.

Non potrà essere rilasciata Licenza di uso per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dalla Concessione. In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso sarà revocata la Licenza di uso, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

Non potrà essere rilasciata Licenza d'esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto Licenza edilizia o Concessione per una diversa destinazione d'uso.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso saranno revocate le relative licenze d'esercizio.

Art. 18

#### Aree di parcheggio

sono ricavate:

- a) nelle zone per parcheggi pubblici indicati dal P.R.G. attraverso le planimetrie;
- b) in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti Norme.

I parcheggi di cui al comma a) sono esclusivamente pubblici, anche se realizzati in concessione temporanea del diritto di superficie: quelli di cui al comma b) sono di uso pubblico e privato.

Nelle nuove costruzioni dovranno essere riservati spazi per parcheggi e autorimesse almeno nella seguente misura minima:

- a) edifici pubblici =  $1/8$  S1;
- b) edifici direzionali e commerciali =  $2/3$  S1;
- c) edifici per lo svago, come teatri, cinema, ristoranti, ecc. =  $3/2$  S1;
- d) edifici per alberghi e pensioni =  $1/2$  S1;
- e) edifici residenziali ed industriali =  $1/3$  S1.

Negli articoli relativi alle singole zone saranno ulteriormente precisate le dotazioni minime di spazi per parcheggi e autorimesse.

### TITOLO III. PREVISIONI DEL P.R.G.

#### CAPO I. DIVISIONE IN ZONE

Art. 19

#### Divisione in zone a carattere urbanistico.

Ai fini della salvaguardia degli ambienti storico-naturali, della trasformazione e dello sviluppo equilibrati, il terri-

torio comunale è suddiviso in zone urbanistiche, come risulta dalle tavole 13 a, b, c, in scala 1:5.000, sulle quali zone si applicano in generale le presenti Norme e in particolare le norme precisate agli articoli successivi.

Le zone urbanistiche sono così classificate:

- 1) Zone per insediamenti a prevalenza residenziale:
  - Zona A - CENTRO STORICO
  - Zona B - COMPLETAMENTO
  - Zona C - ESPANSIONE
- 2) Zone produttive
  - Zona D - INDUSTRIA E ARTIGIANATO
  - Zona E - AGRICOLA
- 3) Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale
  - Zona F - SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO.

#### Art. 20

##### Zona A - Centro Storico

1. La zona interessa il vecchio nucleo edilizio di Ardea il territorio circostante che concorre a formare un unico insieme di valore ambientale.
2. Nella zona A il P.R.G. si attua esclusivamente attraverso il risanamento ed il restauro dell'edilizia esistente. Per questa zona deve essere redatto il piano attuativo di cui al precedente art. 10. Prima dell'approvazione del piano attuativo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione semprechè limitata a parti interne e a singole unità immobiliari.
3. Per il castello è ammesso solo il restauro.

#### Art. 21

##### Zona B - Completamento

1. La zona comprende parte dei perimetri dei centri urbani ai sensi della legge 765/1967 ove l'edilizia esistente risulta prevalente rispetto ai lotti interclusi inedificati.
2. Le destinazioni d'uso consentite nelle zone B sono le seguenti:
  - a) residenze;
  - b) alberghi e pensioni;
  - c) negozi limitatamente al 20% delle cubature di ogni edificio;

d) studi professionali e servizi collegati con le residenze limitatamente al 20% delle cubature di ogni edificio.

Nel caso di destinazione diversa dalle residenze, in aggiunta alle aree per parcheggi relativi alle residenze stesse, devono essere reperite ulteriori aree private da destinare a parcheggi d'uso pubblico nella misura indicata dal precedente art. 18 relative alle diverse destinazioni d'uso.

3. Per i distacchi dei confini del lotto, dai fabbricati antistanti e dalle strade valgono le prescrizioni generali di cui al precedente art. 5.

4. Nella zona, sugli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione interna e su singole unità immobiliari. Per quanto attiene gli interventi di ampliamento, demolizioni e ricostruzione e nuove costruzioni si applicano le prescrizioni contenute nel presente articolo con le modalità di attuazione e gli indici urbanistici ed edilizi riportate rispettivamente nelle 8 sottozone sotto elencate.

4 bis. Le sottozone B hanno i requisiti di cui alla lettera b) dell'art. 2 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n°1444, giacchè delimitano i centri esistenti lungo la fascia costiera, possono ritenersi perimetrare ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 25 ottobre 1976 n°52.

#### Sottozona B1

5. Riguarda la lottizzazione fatta salva ai sensi della legge 765/67, denominata "Marsicola" ed altre aree limitrofe.

In questa sottozona si applica l'intervento diretto.

6. Gli indici edilizi rimangono quelli già contenuti nell'atto di convenzione approvato nei modi e forme di legge.

#### Sottozona B2

7. Riguarda le due zone prevalentemente residenziali vicino al centro storico parzialmente edificate.

8. In questa sottozona si applica l'intervento diretto secondo le seguenti prescrizioni:

a) indice di fabbricabilità fondiario =  $I_f = 1,0$  mc/mq;

b) Altezza massima, H = pari alla media degli edifici adiacenti;

c) Lotto minimo = 800 mq. Per i lotti già frazionati alla data di adozione del Piano la misura predetta non è prescrittiva.

#### Sottozona B3

9. Riguarda il centro di Tor San Lorenzo.

10. In questa sottozona gli interventi sono subordinati alla formazione del piano attuativo di cui al precedente art. 8, secondo le seguenti prescrizioni:
  - a) indice di fabbricabilità territoriale,  $I_t = 0,65$ ;
  - b) Indice di fabbricabilità fondiario,  $I_f = 1,30$ ;
  - c) Altezza massima,  $H = 10,50$ ;
  - d) aree da riservare per servizi pubblici di cui al successivo art. 26, nella misura di 24 mq. per ogni 80 mc. costruibili e costruiti. Le aree individuate nella tavola di PRG sono indicative.
11. Prima dell'approvazione dei piani attuativi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumenti di superficie utile e di cubature.

#### Sottozona B4

12. Riguarda parte delle zone interne al perimetro della lottizzazione fatta salva ai sensi della legge 765/1967 denominata "Zamboni" e le zone limitrofe.  
In questa sottozona si applica l'intervento diretto.
13. Per le zone interne al perimetro della lottizzazione "Zamboni" gli indici edilizi rimangono quelli già contenuti nell'atto di convenzione approvato nei modi e forme di legge.
14. Per le zone esterne si applica l'intervento diretto secondo le seguenti prescrizioni:
  - a) Indice di fabbricabilità fondiario,  $I_f = 1,3$ ;
  - b) Altezza massima,  $H = 7,50$  ml.

#### Sottozona B5

15. Riguarda la lottizzazione tra la litoranea e il mare sotto il centro abitato di Tor San Lorenzo.
16. La zona risulta quasi interamente edificata.  
Per i lotti interclusi si applica l'intervento diretto secondo le seguenti prescrizioni:
  - a) Indice di fabbricabilità fondiaria,  $I_f = 0,75$  mc/mq.
  - b) Altezza massima,  $H = 7,50$  ml.

#### Sottozona B6

17. Riguarda le parti maggiormente edificate e parzialmente dotate di opere di urbanizzazione nelle lottizzazioni denominate "Nuova California", "Colle Romito" e "Lupetta mare".

18. In questa sottozona si applica l'intervento diretto.
- Indice di fabbricabilità territoriale,  $I_t = 0,40$  mc/mq;
  - Indice di fabbricabilità fondiario,  $I_f = 0,60$  mc/mq;
  - Altezza massima,  $H = 7,50$  ml.

Sottozona B7 (4)

19. Riguarda parte della lottizzazione denominata "Nuova Florida", la lottizzazione denominata "Lupetta alta" e le restanti lottizzazioni tra la litoranea ed il mare.
20. In questa sottozona si applica l'intervento diretto.
- Indice di fabbricabilità territoriale,  $I_t = 0,34$  mc/mq;
  - Indice di fabbricabilità fondiario,  $I_f = 0,50$  mc/mq;
  - Altezza massima,  $H = 7,50$  ml.

Sottozona B8

21. Riguarda parti della lottizzazione denominata "Nuova Florida".
22. Le modalità d'intervento preventivo sono disciplinate dal successivo art. 23. Gli indici urbanistici ed edilizi della sottozona sono:
- Indice di fabbricabilità territoriale,  $I_t = 0,28$ ;
  - Indice di fabbricabilità fondiario,  $I_f = 0,40$ ;
  - Altezza massima,  $H = 7,50$  ml;
  - aree da riservare per servizi pubblici di cui al successivo art. 26 nella misura di 24 mq. per ogni 80 mc. costruibili o costruiti.

Art. 22 - zona C - Espansione

- La zona comprende parte dei perimetri delle lottizzazioni esistenti ove l'edilizia esistente non risulta prevalente rispetto ai lotti interclusi. Inoltre comprende la zona di espansione denominata "Banditella alta" quale unica zona di espansione completamente priva delle opere di urbanizzazione.
- Le destinazioni d'uso consentite sono le medesime di cui al punto 2 del precedente art. 21.
- Per i distacchi dai confini del lotto, dai fabbricati anti-stanti e dalle strade valgono le prescrizioni generali di cui al precedente art. 5.
- Nelle zone, sugli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione interna e su singole unità immobiliari. Per quanto attiene gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni si applicano prescrizioni contenute nel presente articolo con le modalità di attuazione e gli indici urbanistici ed edilizi riportate rispettivamente nel-

le 8 sottozone sotto elencate.

#### Sottozona C1

5. Riguarda la lottizzazione denominata "Marsicola".
- 6a. In questa sottozona gli interventi sono subordinati alla formazione del piano attuativo di cui al precedente articolo 8 esteso all'intero comprensorio circoscritto dal perimetro di lottizzazione convenzionata. (1)
- 6b. Gli indici e le aree per i servizi sono quelli stabiliti dall'art. 8 della legge regionale 12 giugno 1975 n°72, ossia:
  - a) l'indice di fabbricabilità territoriale non deve essere superiore a 0,25 mc/mq;
  - b) l'indice di fabbricabilità per l'edilizia alberghiera non deve essere superiore a 0,50 mc/mq;
  - c) il 50% della superficie territoriale va destinato a spazi pubblici per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, per parcheggi;
  - d) l'indice di copertura (rapporto tra superficie costruita e superficie territoriale) non può essere superiore al 30%;
  - e) le costruzioni unifamiliari e bifamiliari isolate non possono superare il 30% della cubatura totale edificabile
- 6c. oltre alle aree pubbliche di cui al punto precedente dovranno prevedersi altresì ulteriori aree per soddisfare le esigenze di spazi pubblici della sottozona B1, tenuto conto che quest'ultima è classificata zona B agli effetti del D.L. 1444/68.

#### Sottozona C2

7. Riguarda l'area da destinare alla edilizia economica e popolare di cui alla legge 167/1962, nel Centro di Tor San Lorenzo.
8. In questa sottozona si applicano le stesse prescrizioni di cui al precedente articolo per la sottozona B3.

#### Sottozona C3

9. Riguarda parte delle zone interne al perimetro della lottizzazione denominata "Zamboni".
- 10a. In questa sottozona gli interventi sono subordinati alla formazione del piano attuativo di cui al precedente art.8 esteso all'intero comprensorio circoscritto dal perimetro di lottizzazione convenzionata. (1)

- 10b. Gli indici e le aree per i servizi sono quelli stabiliti dall'art. 8 della legge regionale 12 giugno 1975 n°72, ossia:
- a) l'indice di fabbricabilità territoriale non deve essere superiore a 0,25 mc/mq;
  - b) l'indice di fabbricabilità per l'edilizia alberghiera non deve essere superiore a 0,50 mc/mq;
  - c) il 50% della superficie territoriale va destinato a spazi pubblici per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, per parcheggi;
  - d) l'indice di copertura (rapporto tra superficie costruita e superficie territoriale) non può essere superiore al 30%;
  - e) le costruzioni unifamiliari e bifamiliari isolate non possono superare il 30% della cubatura totale edificabile.
- 10c. oltre alle aree pubbliche di cui al punto precedente dovranno prevedersi altresì ulteriori aree per soddisfare le esigenze di spazi pubblici della sottozona B4 tenuto conto che quest'ultima è classificata zona B agli effetti del D.I.1444/68.

#### Sottozona C4

11. Riguarda la zona di espansione denominata "Banditella alta".
12. La zona è interamente sottoposta all'intervento preventivo. In sede di piano attuativo deve essere individuata l'area per gli insediamenti di cui alla legge 167/1967 per una cubatura pari alla metà dell'intero volume costruibile.
13. In questa sottozona gli interventi sono subordinati alla formazione del piano attuativo di cui al precedente articolo 8, secondo le seguenti prescrizioni:
  - a) Indice di fabbricabilità territoriale,  $I_t = 0,40$  mc/mq;
  - b) indice di fabbricabilità fondiario,  $I_f = 0,60$  mc/mq;
  - c) Altezza massima,  $H = 9$ ;
  - d) Aree da riservare per servizi pubblici di cui al successivo art. 26, nella misura di 24 mq. per ogni 80 mc. costruibili e costruiti.

#### Sottozona C5

14. Riguarda le parti inedificate e parzialmente dotate di opere di urbanizzazione nelle lottizzazioni denominate "Nuova California" e "Colle Romito".



15. In questa sottozona si applicano:
- a) per la lottizzazione "Nuova California" le stesse prescrizioni di cui al precedente articolo per la sottozona B6;
  - b) per la lottizzazione "Colle Romito" si applicano le norme di cui all'art. 8 della legge regionale 12 giugno 1975 n° 72.

#### Sottozona C6

16. Riguarda le parti inedificate e parzialmente dotate di opere di urbanizzazione nella lottizzazione denominata "Nuova California" e "Nuova Florida".
17. Le modalità di intervento preventivo sono disciplinate dal successivo art. 23. Gli indici urbanistici ed edilizi della sottozona sono:
- a) indice di fabbricabilità territoriale,  $I_t = 0,22$ ;
  - b) indice di fabbricabilità fondiaria,  $I_f = 0,30$ ;
  - c) altezza massima,  $H = 7,50$  mc.;
  - d) aree da riservare per servizi pubblici di cui al successivo art. 26 nella misura di 24 mq. per ogni 80 mc. costruibili. Le aree individuate per servizi sono indicative.

#### Art. 23

#### Modalità di intervento preventivo nelle singole zone e sottozone di P.R.G..

1. Nelle tavole 13 a, 13b, 13c, sono indicati i perimetri di intervento preventivo. Essi si distinguono:
- a) perimetri con intervento preventivo ai sensi dell'articolo 13 della legge 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni.  
In sede di studio dei Piani Particolareggiati stessi, questi possono essere sostituiti rispettivamente:
    - da piani di recupero ai sensi dell'art. 28 e 30 della legge 457/1978 nella zona A centro storico;
    - con le modalità di cui all'art. 22 punto 12 (sottozona C4) da piani di zona di cui alla legge 167/42, nella sottozona C4 stessa;
  - b) perimetri con intervento preventivo di cui all'art. 8 della legge 765/1967 estesi agli interi ambiti riportati nelle tavole 13a, 13b, 13c;
  - c) nei perimetri di cui al precedente punto b, che alla

adozione del presente P.R.G. risultino dotate parzialmente di opere di urbanizzazione, i proprietari delle aree edificate ed inedificate, riuniti in Consorzio possono:

- presentare, contestualmente alla istanza di concessione, i progetti relativi al completamento delle opere di urbanizzazione primaria così come indicati dagli elaborati e dalle tavole di P.R.G.;
  - presentare atto d'obbligo unilaterale, in sostituzione della convenzione di cui al precedente art.12, ove risultino, oltre agli impegni stabiliti all'art.13, gli ulteriori impegni di cui ai punti a), c), e), f), dell'art. 12 suddetto.
2. Le modalità di intervento preventivo di cui alla lettera a) del presente articolo si applicano:
    - alla zona A centro storico;
    - alla sottozona B3 di cui al precedente art. 21 e alla sottozona C4 di cui al precedente art.22.
  3. Le modalità di intervento preventivo di cui alla lettera b) del presente articolo si applicano agli interi perimetri delle lottizzazioni denominate "Nuova Florida" e "Lupetta Alta".
  4. Le modalità di intervento di cui alla lettera c) del presente articolo possono essere applicate, nel rispetto delle due seguenti condizioni:
    - comunque nell'ambito dei perimetri delle lottizzazioni denominate "Nuova California" e "Colle Romito";
    - a parti continue con estensioni minime di 5 ha, semprechè comprendano all'interno del Consorzio le aree indicate dal P.R.G. da destinare ad opere di urbanizzazione primaria a servizio delle costruzioni del consorzio stesso e le aree da destinare comunque ad opere di urbanizzazione secondarie indicate dal P.R.G. nella misura minima di 24 mq. per 80 mc. costruibili.

#### Art. 24

##### Zona D - Industria ed Artigianato (2)

1. (abrogato)
2. Le destinazioni d'uso consentite riguardano attività di produzione di merci, non nocive, sono escluse le costruzioni residenziali ad eccezione di quelle per il cu-

- stode secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03. Nelle costruzioni residenziali attualmente incluse nell'area sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. La zona è sottoposta ad intervento preventivo per comparti di intervento non inferiori a 5 ha di superficie, nonché a "piano di intervento produttivo ai sensi dell'art. 27 della legge 865/1971 per il quale con la adozione del P.R.G. si chiede autorizzazione nei modi e forme previste dal succitato articolo.  
Il piano di intervento preventivo o produttivo si applica secondo i seguenti indici e parametri:
    - a) superficie coperta della costruzione non superiore al 1/5 della superficie fondiaria;
    - b) distacco dalla strada 25 ml.;
    - c) distacco dai confini 10 ml.
  4. In assenza di piano attuativo per i manufatti industriali esistenti sono consentiti, nei limiti degli indici i parametri sopraindicati:
    - a) (abrogato)
    - b) interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione.
  5. Nella zona non sono consentiti scarichi senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite dall'ufficiale sanitario in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse secondo le prescrizioni vigenti.
- (3)

#### Art. 25

#### Zona E - Agricola

1. Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui si intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale. E' destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse alla agricoltura.  
In tale zona sono consentite:
  - a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo per agricoltori a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 153/1975 (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.);
  - b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ovvero svolte

in sociale ed al ricovero ed esercizio di macchine agricole;

- c) agli allevamenti industriali che si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie:
- 1) Bovini - equini
  - 2) suini
  - 3) polli ed animali da pelliccia
  - 4) ovini
  - 5) eventuali altre specie di animali.

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

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

Gli indici che si applicano in questa zona sono:

- 1) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alla lettera a):
  - If = indice di fabbricabilità fondiario
  - = 0,03 mc/mq. di cui un massimo di 0,01 mc/mq. può essere utilizzato per le abitazioni rurali.
  - Per le residenze rurali è necessario un lotto minimo pari a 30.000 mq.
  - Per la cubatura residenziale non è possibile accorpate una superficie superiore a 3 Ha.  $H_{max} = ml\ 7,00$  con esclusione delle attrezzature tecniche. Distacco minimo delle costruzioni dai confini ml. 20,00.
- 2) Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e dell'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b):
  - Sc = superficie coperta = 30% della superficie fondiaria (Sf).
  - Sm = area minima di intervento = 30.000 mq.
  - distacco minimo dai confini = 20 ml.
  - distacco minimo tra gli edifici = 10 ml.
- 3) Per gli allevamenti industriali di cui alla lettera c):
  - Allevamenti di bovini, equini, ovini:
    - Sc = 10% di Sf.
    - Sm = 30.000 mq.
    - Distacco minimo dai confini = 15 ml.
  - Allevamenti di suini e polli:
    - Sc = 0,05% di Sf.
    - Sm = 30.000 mq.

Il distacco minimo dal ciglio delle strade deve essere in tutti i casi pari a 30 ml.

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

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

#### Art. 26

##### Zona F - Servizi pubblici e di uso pubblico

1. Sono destinate ad attrezzature per servizi pubblici o privati.
2. In queste zona il P.R.G. si attua per intervento diretto.
3. La zona F è suddivisa nelle 10 sottozone seguenti:  
Sottozona F1 - Zone per verde pubblico territoriale.
4. Sono destinate alla creazione di parchi pubblici territoriali, da attuare con apposito progetto secondo i seguenti indici e parametri:
  - a) Indice di fabbricabilità fondiario,  $I_f = 0,0001 \text{ mc/mq}$ ;
  - b) parcheggi = 1/20 della superficie territoriale.
5. In attesa dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'apposito progetto sono vietate ogni attività comportanti trasformazioni edilizia. Gli eventuali manufatti inclusi nell'area possono attuare solo interventi di manutenzione, previo atto d'obbligo per rinuncia a maggior valore del manufatto.

##### Sottozona F2 - Verde pubblico di quartiere.

6. Questa zona è destinata alla costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato.  
In sede di progetti di utilizzazione estesi a congrui ambiti territoriali e approvati dal Consiglio Comunale, saranno definite le specifiche destinazioni d'uso (parco pubblico, aree per il gioco, attrezzature sportive, ecc.), ai fini di predisporre le relative attrezzature, nonché le costruzioni necessarie per ospitare particolari attività che rivestano i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse.

Tali costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento e all'agibilità del verde pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti e alla caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso.

7. Gli impianti sportivi, possono anche essere temporaneamente realizzati e gestiti da Cral aziendali, società sportive, altri enti, organizzazioni e privati. In base ad apposita concessione comunale, attraverso convenzione, che dovrà stabilire anche la durata e le modalità di utilizzazione nel pubblico interesse.
8. La durata della convenzione di cui al punto precedente non può comunque avere durata superiore a 25 anni. Scaduti i termini della convenzione l'intera attrezzatura rimane di proprietà pubblica.

Sottozona F3 - Verde privato ed attrezzato

9. Riguarda le aree limitrofe agli specchi d'acqua o di pertinenza di casali o manufatti caratteristici.
10. In questa zona è vietata ogni nuova costruzione di edifici. Sono consentite esclusivamente attrezzature per lo sport e lo svago semprechè non comportino ulteriori mc. costruibili.
11. Nei manufatti esistenti sono consentite attività di servizio privato quali ristoranti, bar pensioni, alberghi, residenze o sedi di circoli privati per l'esercizio delle attività sportive e di svago.
12. Interventi edilizi consentiti sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione semprechè non comportino aumento del volume esistente. Per la torre a Tor San Lorenzo è consentito esclusivamente il restauro conservativo.  
Dell'intera superficie utile (escluse le superfici accessorie, quali cantine, box ed altre superfici non abitabili) almeno il 25% deve essere adibita ad attività collettive inalienabili a terzi.
13. Il rilascio della concessione è subordinato ad atto d'obbligo di cui al precedente art. 9 ove deve essere riportato il vincolo di inalienabilità di cui al precedente punto.

Sottozona F4 - Zone per camping.

14. Sono destinate alla creazione di camping comunque subordinati a concessione comunale.
15. Il progetto del camping, redatto su planimetria a scala non inferiore a 1:500 sulla quale devono essere riportate ogni indicazione relativa:

- a) alla natura altimetrica del suolo;
  - b) alla consistenza delle alberature;
  - c) dei manufatti esistenti e di progetto;
- è approvato con la procedura di cui al precedente art. 8.

16. Per le zone a camping valgono i seguenti indici e parametri:

- a) Indice di fabbricabilità fondiario  $I_f = 0,01$ ;
- b) Superficie territoriale minima  $S_t = 50.000$ ;
- c) Installazioni mobili di qualsiasi genere in ragione di una installazione per ogni 180 mq.;
- d) i servizi igienici dovranno comprendere: 1 doccia per ogni 30 campeggiatori; lavabo e acqua per ogni 20 campeggiatori; 1 wc. per ogni 20 campeggiatori;
- e) la superficie coperta delle installazioni fisse per servizi collettivi non deve superare il 20% dell'intera superficie. Sono consentite, inoltre, costruzioni per guardiania e custodia e direzione del camping;
- f) 1,2 posti macchina per ogni installazione.

Sottozona F5 - Aree per specchi d'acqua.

17. Riguardano le due zone indicate nella tavola 13b, e per le quali l'allagamento può avvenire allo stato naturale.

18. L'uso degli specchi d'acqua è riservato alle attività ricreative realizzate e gestite da Cral aziendali, società sportive, altri enti, organizzazioni e privati.

Sottozona F6 - Per servizi pubblici

19. Sono destinate alle seguenti attrezzature pubbliche: istruzione (asili, nido, scuole materne, scuole elementari, scuole media dell'obbligo, ecc.); Sanitarie (ambulatori, ospedali, ecc.); religiose (chiese di ogni culto); Civili (centri sociali, edifici comunali, ecc.).

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica Amministrazione ad eccezione dei servizi religiosi.

20. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Indice di fabbricabilità fondiario,  $I_f = 1,8$  mc/mq.;
- b) Altezza massima  $H = 12$  ml.;
- c) Parcheggi =  $1/4$  Sc.

Sottozona F7 - Servizi tecnologici

21. Sono destinate a servizi pubblici tecnologici.

Sottozona F8 - Servizi privati

22. Sono destinate ad attività commerciali quali negozi di vendita, supermercati, ristoranti, bar, ecc.

23. Nella zona si applicano i seguenti indici e parametri:
- a) indice di fabbricabilità fondiario,  $I_f = 1,5$  mc/mq;
  - b) altezza massima,  $H = 10,0$ .
24. Dell'intera cubatura realizzabile solo il 20% può essere utilizzato per la residenza privata o collettiva.

Sottozona F9 - Area balneare

Riguarda la fascia costiera. In esse sono consentite solo attrezzature relative all'uso pubblico delle spiagge.

26. Sono vietate nuove costruzioni a carattere privato. Per i manufatti esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sottozona F10 - Aree per parcheggi

27. Sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno arretrato di parcheggi, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici. In determinati casi, tali parcheggi potranno assumere una funzione di carattere urbano. I parcheggi pubblici saranno realizzati al livello stradale.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione.

TITOLO IV - AREE DI USO PUBBLICO E VINCOLI

Art. 27

Aree destinate alla viabilità

1. Le aree destinate alla viabilità comprendono:
  - strade;
  - nodi e parcheggi.
2. 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 dell'opera.
3. E' vietato prevedere nuove strade o modifiche di quelle esistenti non previste dalle planimetrie del piano regolatore senza preventiva variante.  
Per quanto riguarda la viabilità rurale possono essere realizzate solo nell'ambito della zona E, strade di interesse locale (a servizio di uno o più fondi) a fondo



cieco anche se non previsto nelle planimetrie del piano regolatore generale.  
L'apertura di tali strade è comunque subordinata alla concessione da parte del Sindaco ai sensi della legge n° 10 del 28 gennaio 1977.

## Art. 28

### Vincoli

1. Indipendentemente dalla destinazione di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio sono inoltre sottoposte ai seguenti vincoli:
  - vincolo cimiteriale;
  - vincolo idrogeologico;
  - vincolo di rispetto della viabilità;
  - vincolo archeologico e paesaggistico;
  - vincolo di rispetto agli elettrodotti ed acquedotti;
  - vincolo di rispetto dei corsi d'acqua.
  
2. Vincolo Cimiteriale  
 tale vincolo è indicato con apposito simbolo grafico nelle planimetrie di P.R.G.  
 Le aree sottoposte a vincolo sono soggette alle limitazioni di cui all'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie 27/7/1934 n° 1265, modificate con legge 17/10/1957 n°983 e la legge 4/12/1956, n° 1428.  
 Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori od oggetti per il culto o l'onoranza dei defunti.  
 La concessione o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario.
  
3. Vincolo idrogeologico  
 Sono sottoposte a tale vincolo, ai sensi della R.D.L. del 30/12/1923, n° 3267, tutte le aree demaniali e private poste fuori dal centro abitato.  
 Nelle zone sottoposte a tale vincolo, prima del rilascio di qualsiasi concessione edilizia, deve essere richiesto il nullaosta dei competenti uffici statali e regionali.
  
4. Vincolo di rispetto alla viabilità  
 Le fasce di rispetto della viabilità sono sottoposte alle limitazioni stabilite dall'art. 19, I e II comma della legge 6/8/1967 n° 765 e dalle relative norme di applicazione contenute nel D.I. 1404 del 1/4/1968. In tali fasce è vie-



tata ogni costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti.

E' consentito, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che non potranno essere collocate ad una distanza reciproca minore di quella prevista per gli accessi alle sedi stradali di primaria importanza pari a 500 ml.

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

5. Vincolo archeologico e paesaggistico

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

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

Le aree vincolate o da vincolare ai sensi delle leggi suddette sono riportate nella tavola 5.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia in queste zone è comunque subordinata al parere delle Soprintendenze competenti.

6. Vincolo di rispetto agli elettrodotti ed acquedotti

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

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

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

7. L'esercizio del potere di deroga alle norme di attuazione del piano regolatore, è limitato al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n°1357, nonchè per il rispetto di quanto forma oggetto degli artt. 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n°118 e del regolamento di attuazione delle medesima approvato con decreto dal Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n°384, unitamente a quanto forma oggetto delle leggi regionali n°62/1974 e n°72/1975, art.4, in merito ai particolari ac-

corgimenti da adottarsi nella progettazione degli edifici e, in particolare, di quelli pubblici o di interesse pubblico, allo scopo di evitare le cosiddette "barriere architettoniche".

e

deliberazione della Giunta Regionale 1 agosto 1984 n° 5192 di approvazione Piano Regolatore Generale prescrive il ripristino delle aree per servizi pubblici già individuati nel Programma di Fabbricazione (P.d.F.) vigente. Senonchè le aree per servizi del Pdf avevano la doppia destinazione pubblica o privata. A parere di redattori il ripristino delle aree già individuate dal Pdf ha come localizzativo fermo restando la destinazione pubblica in conformità del D.L. 1444/68 più volte richiamato dalle stesse deliberazioni regionali di approvazione del Piano.

È rilevato che alcuni servizi risultano già edificati legittimamente con destinazione a servizi privati. La destinazione pubblica di queste aree appare contraddittoria. Inoltre, con il ripristino delle precedenti aree per servizi non appare soddisfatto il rapporto di cui al D.L. 144/68.

Come già detto, nell'ambito dei comprensori (A, B ....) sono state ripristinate le aree per servizi così come indicate dal P.d.F..

I ripristini non riguardano le aree interne alla nuova litoranea peraltro esterna ai comprensori medesimi.

Per le lottizzazioni convenzionate "Marsicola" e "Zamboni" la delibera di approvazione mantiene fermo il perimetro della originale convenzione (così come individuate dalle tavole di piano) da subordinare a nuovo piano attuativo, anche se svincola dal piano medesimo la sottozona B per la quale è previsto il rilascio della concessione singola. Tale apparente contraddizione va risolta nel senso che per la valutazione delle aree da destinare a servizi il computo va riferito all'intero perimetro mentre le parti da assoggettare a lottizzazioni convenzionate sono limitative alle aree rispettivamente C1 e C3 compresi i servizi già localizzati nelle medesime aree.

La delibera di approvazione ha interamente stralciato dalle zone D le aree lungo la via Laurentina.

Per le costruzioni esistenti in queste zone rinviate alla disciplina delle zone agricole è previsto:

"Per le costruzioni esistenti in tali aree l'amministrazione comunale potrà tuttavia consentire interventi di ristrutturazione, sulla base di un rigoroso rilievo di quanto già realizzato e previa dotazione di adeguate opere di urbanizzazione primaria ed infrastrutture di servizio con particolare riguardo agli impianti di depurazione. Potrà inoltre, consentire, per comprovare esigenze aziendali, un contenuto di ampliamento delle industrie stesse da contenere comunque nella misura del 20% massimo dell'attuale superficie coperta".

a norma non indica il rapporto aree private e pubbliche in conformità del D.I. 444/68. Considerato che tale rapporto è obbligatorio in sede di formazione di piani urbanistici, resta inteso che in sede di formazione dei piani attuativi devono essere reperite aree pubbliche in conformità del citato decreto.

La lottizzazione EX SIM si intende ampliata ai confini della medesima lottizzazione così come approvata nei modi e forme di legge. Per quanto attiene la disciplina edilizia la Regione pur indicando la zona EX SIM non ha chiaramente espresso la disciplina vigente per tale zona.

