



COMUNE DI BOLSENA

Provincia di Viterbo

Ufficio Tecnico

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE GENERALE DI ADEGUAMENTO

AL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo integrato con le variazioni apportate dalla deliberazione della Giunta Regionale del Lazio del 23 settembre 1997 n. 5795

Progettista Dott. Arch. Mario Dinarelli

ARTICOLO 1 – ESTENSIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

A norma della legge 17 agosto 1942 n. 1150, tutto il territorio comunale di Bolsena s'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: **NORME**.

Il Piano Regolatore Generale impone norme di allineamento, di destinazione di uso e di vincoli nei modi indicati nelle Planimetrie di Progetto, successivamente indicate.

Nella stesura della presente Variante Generale si è tenuto conto dei vincoli e delle modalità di tutela imposte dal Piano Territoriale Paesistico.

ARTICOLO 2 – CONTENUTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore di Bolsena si compone degli elaborati compresi nell'elenco, che costituisce l'allegato A delle presenti **NORME**, ed è stato redatto sulla base della legge 17 agosto 1942 n. 1150 così come integrata dalla legge 6 agosto 1967 n. 765, nonché sulla base della Legge Regionale Lazio del 12 giugno 1975 (vedi allegato A). Negli elaborati di Piano sono indicati i comprensori disciplinati da strumenti attuativi approvati o adottati.

Le previsioni di tali strumenti integrano e specificano quelle del P.R.G.

In caso di discordanza nelle indicazioni del P.R.G. per stabilire una loro oggettiva ed univoca interpretazione deve essere assunta la seguente scala di prevalenza:

Norme, grafici in scala 1:2000, grafici in scala 1:5000.

ARTICOLO 3 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

Per le applicazioni delle disposizioni contenute negli articoli successivi, l'intero territorio è ripartito nelle seguenti zone territoriali omogenee:

| | |
|--|---------|
| ZONA A – CENTRO STORICO | Art. 8 |
| ZONA B – EDILIZIA ATTUALE | Art. 9 |
| ZONA C – ESPANSIONE RESIDENZIALE | Art. 10 |
| ZONA D – IMPIANTI ARTIGIANALI E PRODUTTIVI | Art. 11 |
| ZONA E – ATTIVITA' AGRICOLE | Art. 12 |
| ZONA F – ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE | Art. 13 |
| ZONA G – ZONE VINCOLATE | Art. 14 |
| ZONA H – ZONE PER IL TURISMO | Art. 15 |

Tali zone territoriali omogenee sono quelle elencate ai sensi e per gli effetti della legge 6 agosto 1967 n. 765 e dell'art. 2 del D.l. n. 1444 del 2 aprile 1968, nonché quelle rese necessarie per la particolare concentrazione di vincoli ed attività interessanti il territorio comunale.

La suddivisione del territorio comunale in zone e sottozone, le cui caratteristiche sono stabilite dalle norme contenute negli articoli seguenti, è indicata nelle tavole di P.R.G. in scala 1:5000. 1:2000, mediante opportune grafie.

Nelle tavole di P.R.G., salvo quanto più dettagliatamente specificato negli articoli seguenti, ha valore puramente indicativo la specificazione delle attrezzature che gravano sulle aree destinate a servizi, mentre hanno valore prescrittivo le altre indicazioni.

ARTICOLO 4 – COMPRESORI – DENSITA' COMPRESORIALE

Nella redazione dei Piani Particolareggiati di esecuzione del P.R.G., che sono previsti per legge e nei Piani di lottizzazione planovolumetrica oggetto di future convenzioni con il Comune di Bolsena, debbono comunque osservarsi le prescrizioni del D.I. n. 1444 del 2/4/1968, relativi agli standards, con le attribuzioni delle aree da lasciare a verde, servizi, ecc.

Le zone residenziali sono raggruppate in comprensori e per ognuno di questi sono indicati, nella tabella A, i limiti massimi (o minimi) da rispettare in conformità agli indici di uso tecnico.

Nella determinazione degli indici tabellari si è tenuto conto di vari elementi, quali: numero di abitanti per ettaro, aree di servizi, indice di edificabilità comprensoriale e delle assegnazioni del seguente parametro:

metri cubi lordi per abitante = 100 mc/ab. di cui 80 mc/ab. per residenze e 20 mc/ab. per servizi connessi alle residenze.

La progettazione urbanistica dei comprensori deve avere carattere unitario e rispettare le quantità previste dalla tabella A.

Nella tabella A vengono riportati i seguenti dati e parametri:

COLONNA I – indice di edificabilità comprensoriale mc/mq: rapporto fra il volume lordo massimo degli edifici e la superficie dell'intero comprensorio. Il rapporto fra indice di edificabilità e indice di densità comprensoriale è uguale ai mc attribuiti per ogni abitante.

COLONNA II – superficie del comprensorio in mq.

COLONNA III – aree per servizi in mq: è l'estensione minima di aree destinate complessivamente a servizi nell'ambito del comprensorio.

COLONNA IV – volume realizzabile complessivamente nel comprensorio per residenze e servizi annessi.

Valore massimo di volume edificabile ottenuto dal prodotto dell'indice di COLONNA I con la superficie di COLONNA II.

COLONNA V – volume residenziale: valore massimo di volume edificabile esclusivamente per residenze.

COLONNA VI – volume per servizi connessi alle residenze: valore massimo di volume edificabile esclusivamente per servizi strettamente connessi alle residenze (art. 3 D.I. n. 1444 del 2/4/1968). La somma di COLONNA VI e COLONNA V dà i valori di COLONNA IV.

COLONNA VII – volume destinato a zona F: volume realizzabile nell'ambito delle zone F del comprensorio.

ARTICOLO 5 – ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1) Il Piano Regolatore Generale verrà attuato:

- a) nelle zone A attraverso Piani particolareggiati di esecuzione o piani di recupero del patrimonio edilizio esistente. In assenza di strumenti urbanistici di attuazione potranno essere rilasciate soltanto autorizzazioni per interventi di manutenzione straordinaria o concessioni edilizie per restauri conservativi o per la realizzazione di impianti pubblici comunali in base a progetti approvati prima dell'adozione del P.R.G.
- b) nelle zone B attraverso Piani Particolareggiati di esecuzione o piano di recupero del patrimonio edilizio esistente o lottizzazioni convenzionate. In assenza dei suddetti strumenti urbanistici di attuazione potranno essere rilasciate autorizzazioni e concessioni edilizie nel rispetto degli indici di zona di cui in oggetto.
- c) nelle zone C attraverso Piani Particolareggiati di esecuzione o lottizzazioni convenzionate o lottizzazioni d'ufficio o piani per l'edilizia economica e popolare.

- d) nelle zone D attraverso Piani per insediamenti produttivi o piani particolareggiati di esecuzione o lottizzazioni convenzionate.
 - e) nelle altre zone attraverso strumenti urbanistici di attuazione solo se espressamente previsti dalle norme che seguono.
- 2) Tanto i Piani Particolareggiati quanto i Piani di lottizzazione devono contenere tutti gli elementi tecnici prescritti per i Piani Particolareggiati elencati nella legge 18/8/1942 n. 1150 e precisati dalla circolare del Ministero dei LL.PP. in data 7/7/1954 n. 2495 sulla compilazione dei Piani Regolatori della legge n. 765 del 6/8/1967 nonché del D.M. del 1/4/1968 e del 2/4/1968.
 - 3) A precisazione del precedente punto 2, è stato redatto l'elenco degli elaborati che dovranno essere contenuti nei Piani di lottizzazione.
Tale elenco è riportato in calce alle presenti NORME (vedi allegato B).
 - 4) Tanto i Piani Particolareggiati quanto i piani di lottizzazione seguono le procedure previste dalla legislazione e dalle norme vigenti per i piani particolareggiati.
 - 5) Il Comune può invitare i proprietari di aree finitime nell'ambito di un isolato alla rettifica di confini ed alla formazione di comparti edificatori, ai sensi degli articoli 22 e 23 della legge 18/8/1942 n. 1150.
 - 6) Per quanto riguarda la strada di circonvallazione, in sede di progettazione esecutiva, il suo tracciato potrà subire leggere modifiche al fine di evitare o limitare i danni alle abitazioni e loro pertinenze.
 - 7) Il Piano Regolatore di Bolsena si avvale, nella sua attuazione, delle disposizioni legislative vigenti e delle disposizioni che in materia urbanistica verranno emanate. In particolare, verranno utilizzate le facoltà concesse all'Amministrazione dalla legge 18/4/1962 n. 167 e dalla legge del 22/10/1971 n. 865 e dall'articolo 18 della legge 18/8/1942 n. 1150 e dalla legge 28/1/1977 n. 10.
 - 8) Nelle zone dove per applicazione delle modalità di tutela del Piano Territoriale paesistico è prevista l'approvazione di Piani di Dettaglio Unitari, qualunque intervento di trasformazione dei luoghi è subordinato all'approvazione ed alla conformità con detti piani.
La delimitazione delle aree è indicata nelle tavole di progetto B1 – B2 – B3. I piani di Dettaglio Unitari dovranno essere redatti in conformità dell'art. 44 del Piano Territoriale Paesistico.

ARTICOLO 6 – NORME DI CARATTERE GENERALE

- A) Per evitare che tramite apposite modifiche allo stato delle proprietà si giunga ad assetti della consistenza patrimoniale ed edilizia che, di fatto, impediscono il rispetto integrale delle Norme relative specialmente ai volumi ed alle superfici, nell'applicazione delle Norme si farà sempre riferimento alla situazione della proprietà alla data di adozione del P.R.G. documentata con atto certo. Ciò in particolare per evitare che accorpamenti o stralci della proprietà originaria consentano di superare volumetrie eventualmente consentite.
- B) Tutti gli interventi dovranno rispettare i vincoli riportati nello stato di fatto (tav. A5 – A6) e comunque tutti quelli derivanti dalla legislazione vigente, in particolare dalle leggi n. 1089/1939 e 1497/1939.
Inoltre il Comune, nel rilasciare le autorizzazioni e/o le concessioni, detterà disposizioni per garantire il più adeguato rispetto di tutte le preesistenze riportate nella tav. A9 – A10 nonché di quelle che potranno essere comunque individuate in futuro.
Anche quando non esplicitamente indicati nei grafici e pur se non sottoposte ad alcuna disciplina di vincolo (per es. quella della legge n. 1089/1939) non possono essere rimosse e devono essere opportunamente conservate le recinzioni e/o indicazioni di limite e di parametri – che indipendentemente dalle loro qualità intrinseche – caratterizzano la suddivisione fondiaria attuale e/o storica della città e del territorio anche se non pertinenti a

singoli organismi edilizi. Le recinzioni all'interno della fascia compresa nei 150 ml. dalla riva del lago, sono subordinate al rilascio di autorizzazione da parte del Comune.

In deroga a quanto stabilito dalla L.R. n. 30 del 2/7/1974, in considerazione dell'attività storicamente consolidata rispetto all'uso delle acque del lago, in prossimità delle coste sarà possibile realizzare per i pescatori di mestiere un casotto per il rimessaggio degli attrezzi realizzato secondo un "progetto standard" fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune e con i materiali tradizionalmente e storicamente usati (canne, legno, frasche, ecc.). Il rinnovo di tale autorizzazione sarà annuale e dovrà prevedere l'obbligo dello smaltimento con il termine dell'utilizzo.

- C) Indipendentemente dalle destinazioni del P.R.G. lungo le rive del lago pertinenti al territorio di Bolsena dovrà essere realizzato fuori delle aree demaniali e quanto più prossimo alle sponde, un percorso pubblico pedonale.

L'Amministrazione Comunale darà attuazione alla suddetta previsione in sede di adozione degli strumenti attuativi del P.R.G. oppure mediante prescrizioni in occasione del rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie, oppure mediante altri idonei provvedimenti amministrativi.

Salvo le specifiche prescrizioni e le maggiori precisazioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione del territorio comunale deve rispondere alle seguenti norme generali:

- 1) ogni zona del territorio comunale di Bolsena è vincolata alla destinazione d'uso assegnata dal P.R.G.; negli articoli relativi ad ogni zona è precisato quanto si richiede nei Piani Particolareggiati di esecuzione.

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

Eventuali cambiamenti di destinazione potranno essere motivatamente autorizzati dal Sindaco su richiesta del proprietario, previo parere della Commissione Edilizia.

In caso di abusivo mutamento di destinazione si procederà alla revoca della licenza di esercizio o di agibilità dei locali.

- 2) Le zone B e C devono essere, salvo le prescrizioni e le precisazioni contenute nelle presenti Norme in relazione ad ogni singola zona, destinate prevalentemente ad abitazioni. Potranno comunque essere consentite attività commerciali e laboratori artigiani le cui installazioni non producano rumori né odori molesti e nocivi, limitatamente ai fondi ed al piano terreno o ubicati in edificio a sé stante .

- 3) I locali anche 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, solo i locali interamente fuori terra.

- 4) Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume abitabile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; 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 gradini 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.

Il Comune potrà intervenire per imporre la demolizione delle eccedenze di cubatura conseguenti ad arbitrari abbassamenti del piano di spiccato della costruzione.

- 5) Le altezze degli edifici non devono superare le altezze massime assolute imposte dalle presenti Norme, salvo deroghe da concedersi con l'osservanza dell'art. 16 della legge n. 765/1967, dell'art. 3 della legge 21/12/1955 n. 1357 e R.D.L. 8/11/1938 n. 1908 o altra norma vigente.

Le altezze consentite per i vari edifici, misurate dal piano di calpestio del terreno alla copertura, nel caso di copertura piana, o alla linea di gronda del tetto la cui pendenza massima consentita è del 30%, vanno intese in senso assoluto; fanno eccezione, oltre i parafulmini e le antenne radio e televisive, soltanto i cosiddetti volumi tecnici la cui definizione risulta stabilita e specificata nella circolare n. 6249 del 16/11/1972

dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio. Tali volumi tecnici devono essere comunque realizzati secondo una composizione architettonica unitaria ovvero opportunamente mascherati ed avere un'altezza lorda non superiore a mt. 3.00.

I locali interrati che secondo la suddetta circolare regionale n. 6249/1972 non sono computabili in cubatura, ma che dispongono di una volumetria superiore a quella della costruzione fuori terra afferente, debbono essere conteggiati ai fini della cubatura consentita, soltanto per la parte eccedente.

Sono computabili ai fini del rispetto delle norme urbanistiche i porticati aventi una superficie superiore alla metà della superficie della costruzione afferente.

- 6) Salvo ulteriori limitazioni contenute nelle presenti Norme, dovranno essere rispettati i limiti del D.M. 2/4/1968 e del D.M. 1/4/1968.
- 7) Allo scopo di evitare eccessive altezze e squilibrio di volumi nelle costruzioni affaccianti su due 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 o a valle, si divide per due;
 - sottraendo tale risultato dalla massima altezza consentita per quel tipo edilizio, si ottiene l'indicazione dell'altezza a monte.Sul fronte stradale inferiore resta invece immutata l'altezza massima.

Fermi restando gli obblighi di cui ai paragrafi precedenti del presente articolo, la costruzione considerata nella sezione mediata trasversale delle due strade dovrà svilupparsi seguendo l'andamento altimetrico del terreno senza peraltro superare il massimo assoluto di altezza per quel determinato tipo edilizio.

Salvo le precisazioni degli articoli successivi per le altre zone, nelle zone B e C debbono essere riservate, al di fuori delle reti stradali, aree per il parcheggio delle autovetture almeno in ragione di un metroquadrato netto per ogni 20 mc. lordi costruiti fuori terra, in aggiunta alle superfici a parcheggio prevista dall'art. 18 della legge 765/67.

Nei casi in cui è ammessa la trasformazione di edificio con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde attuali o originarie, la concessione è subordinata al preciso rilevamento di detti volumi, attraverso documentazione grafica e fotografica.

Nella misura dei volumi si deve tenere conto soltanto dei volumi fuori terra compresi quelli dei locali accessori, purché regolamentari.

I bow-windows e gli altri corpi aggettanti similari devono essere considerati, nel loro reale sviluppo volumetrico, agli effetti della determinazione delle cubature e devono essere computati nella loro proiezione orizzontale agli effetti della misura della superficie coperta e delle distanze dai confini. Detti bow-windows sono comunque vietati nelle prescritte fasce di distacco e sulle strade pubbliche e private.

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

Le aree vincolate a vincolo inedificandi nelle fasce di rispetto stradale possono essere calcolate sia agli effetti della superficie del lotto che agli effetti della cubatura da realizzare nelle aree finitime aventi stessa destinazione di zona; tuttavia le aree di rispetto considerate devono rimanere assolutamente inedificate.

In qualunque zona vengano realizzati centri commerciali con superficie di vendita superiore a mq 400 dovranno essere individuate aree per il parcheggio ad esclusivo uso del centro commerciale nella misura minima di 4 mq per ogni mq di superficie di vendita.

Dovrà essere rilasciata apposita licenza d'uso o di agibilità sui locali da destinare ad attività commerciale o di pubblico esercizio.

Si dovrà procedere secondo le delimitazioni di zona del P.R.G. a nuova perimetrazione dell'abitato ai sensi delle LL.RR. n. 30/1974 e n. 52/1976.

ARTICOLO 7 – COMPENSORI DI ESECUZIONE DEL P.R.G.

Nelle tavole di P.R.G. sono indicati i parametri delle zone la cui edificazione, secondo le presenti Norme, è subordinata alla formazione di PP.PP. o di piani di lottizzazione da convenzionare. Nell'atto della redazione degli strumenti attuativi del P.R.G., nell'ambito dei compensori potranno o dovranno, a seconda dei casi, formarsi i consorzi tra proprietari al fine di rendere possibile la partecipazione ai benefici della iniziativa edilizia da parte dei proprietari i cui suoli siano o debbano essere vincolati a servizi. Al fine di garantire quanto sopra, l'estensione delle aree interessate dal consorzio dei proprietari potrà essere più ampia di compensori indicati nelle tavole di P.R.G. in modo da poter inserire, nella partecipazione ai benefici, anche i proprietari di quelle aree che debbono essere vincolate o destinate a fascia di rispetto del P.R.G. attorno ai nuovi insediamenti. L'estensione della superficie dei consorzi che si verrà così a determinare non dovrà influire sui limiti e sul volume edificabile previsto dal P.R.G.

I limiti dei compensori potranno essere sia frazionati che accorpati. Nel caso di frazionamenti, i sub-compensori derivanti dall'operazione debbono essere attuati in base ad un progetto quadro da approvare nell'intero comprensorio.

Questa possibilità dovrà essere espressa dai proprietari inoltrando istanza all'Amministrazione Comunale.

I sub-compensori dovranno essere attuati sulla base di un progetto che deve tassativamente tener conto di tutte le rimanenti prescrizioni dell'articolo 4.

Restano comunque ferme le facoltà che il Comune può esercitare in applicazione della L.R. n. 35 del 28/7/1978 in sede di programmazione attuativa.

Per i piani per l'edilizia economica e popolare debbono inoltre, essere tenuti presenti le prescrizioni e le definizioni di cui alle leggi n. 513/1977 e n. 457/1978.

ARTICOLO 8 – ZONA A : CENTRO STORICO – CONSERVAZIONE E RISANAMENTO

In questa zona, oltre alla residenza, sono ammesse le attività non rumorose e moleste purché consone all'ambiente e tali da non comportare alterazioni estetiche e strutturali agli edifici che le accolgono.

L'intera zona A sarà oggetto di Piani Particolareggiati di esecuzione e/o di Piani di Recupero ai sensi della legge n. 457/1978 che, sulla base di approfondite indagini, oltre a precisare la destinazione d'uso di ogni singolo edificio, dovranno definire, agli effetti degli interventi da compiere, il grado di vincolo di ogni

edificio. I Piani Particolareggiati e/o i Piani di Recupero dovranno anche precisare lo stato di fatto di ogni singolo isolato della zona A, indicare le operazioni ritenute necessarie per eliminazione di superfetazioni e modificazioni riscontrate nei singoli edifici, che ne abbiano nel tempo alterato e compromesso le originarie strutture e linee architettoniche.

Detti Piani, che dovranno essere redatti nel rispetto delle norme vigenti, prevederanno anche l'utilizzazione delle aree libere oppure occupate da manufatti ad un solo piano assolutamente prive di valore ambientale ed indicheranno, ovunque ciò sia confacente, l'ubicazione e le qualità delle nuove alberature da porre a dimora, garantendo la conservazione di quelle già esistenti negli spazi interni ed esterni.

Ad eccezione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria così come stabilito dall'art. 31 della legge 457/1978, non può procedersi ad altre opere prima dell'approvazione dei relativi Piani di esecuzione del P.R.G., salvo nei casi di comprovate indifferibilità ed urgenza nei quali il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia e previo nulla osta di cui all'art. 7 della legge 1497/1939, può autorizzare interventi isolati volti esclusivamente al restauro conservativo, così come stabilito dall'art. 31 della legge 457/1978.

I progetti dovranno essere corredati da una esauriente documentazione grafica, fotografica ed eventualmente documentaria.

Le zone di recupero, in base all'art. 27 della legge 5/8/1978 n. 457, possono comprendere unità tipologiche, singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature di interesse pubblico (anche ricettive).

Detti piani dovranno prevedere la disciplina per il recupero anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica individuando le unità minime di intervento.
L'approvazione di insegne, cartelli pubblicitari, dovrà essere normata da apposito regolamento di ornato pubblico al quale si dovranno conformare anche i manufatti già esistenti.

MODALITA' DI TUTELA INTRODOTTE DAL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO

Per gli edifici storici all'interno dell'abitato, strettamente connessi con il proprio giardino o parco con cui formano una unità paesistico architettonica inscindibile, è fatto divieto di qualsivoglia frazionamento che comprometta l'unità paesistica ormai consolidata nell'ambiente.

ARTICOLO 9 – ZONA B : EDILIZIA ATTUALE (1)

Le zone B comprendono le aree interessate da fenomeni di urbanizzazione in corso di sviluppo di cui accettano i criteri edilizi, per il loro peso urbano ormai consolidato. Questa zona, onde accogliere il più possibile caratteri diversi dell'urbanizzazione in corso è articolata in quattro sottozone con valori diversi di densità edilizia.

Pur ritenendo opportuno il ricorso a Piani Particolareggiati nell'ambito di queste zone, si è prevista anche la possibilità di intervento, in assenza di questi, mediante concessioni singole al fine di garantire una sufficiente flessibilità delle norme in relazione alla loro applicabilità.

In entrambi i casi (Piani attuativi e concessione singola) gli interventi possibili nell'ambito della zona B sono quelli di nuova costruzione nei lotti liberi, ampliamento degli edifici esistenti fino agli indici e secondo i parametri fissati dalle presenti Norme, demolizioni e ricostruzioni di edifici con limite delle cubature esistenti o nel caso che le cubature dei fabbricati da demolire siano minori di quelle derivanti dagli indici indicati, non superiore ai volumi possibili con l'applicazione degli indici previsti.

Nelle tavole di P.R.G. sono indicati i limiti di comprensori che eventualmente possono essere oggetto di PP. PP. e PP. di lottizzazione.

L'Amministrazione Comunale, autonomamente o su motivata richiesta di un gruppo di proprietari, può modificare la configurazione di detti comprensori.

I vincoli e le modalità di tutela del P.T.P. per la zona B sono recepiti nella normativa specifica di ciascuna sottozona.

2) SOTTOZONA B1

Tale sottozona riguarda le aree edificate o edificate solo parzialmente con media densità edilizia. In essa vale quanto detto al paragrafo 1) del presente articolo.

Possono essere consentite nuove costruzioni, trasformazioni interne o esterne degli edifici esistenti con i seguenti limiti:

Comprensorio compreso tra la via Cassia e la fascia di rispetto dal lago (I.F. massimo 0,5 mc/mq) conformemente al P.T.P. zona Td2 Area n. 1.

Prescrizioni particolari: la nuova edificazione ammessa sulle porzioni di aree non asservite alle volumetrie esistenti con un indice di edificabilità fondiario massimo di 0,50 mc/mq, altezza massima mt 7 alla gronda dal piano di campagna originario, copertura a tetto con pendenza massima del 35%. E' prescritta una piantumazione di 30 alberi per ettaro nelle zone verdi di uso pubblico e di 3 alberi ogni mq 1000 per le aree private; le essenze sono da scegliersi fra quelle tipiche del lago, come platani, olmi, pioppi, ecc.

I materiali delle facciate devono essere la pietra naturale locale o mattoni e similari, trattati a faccia a vista o intonaco tinteggiato con i colori delle terre naturali.

Comprensori interni alla fascia di 150 metri di stacco dal lago (zona Td3 del P.T.P. Area n. 9).

Prescrizioni particolari: e' fatto divieto assoluto di nuova edificazione anche di strutture in precario e di variazione di destinazione d'uso del suolo.

Nell'area compresa tra la linea dei 20 metri e quella dei 150 metri sono ammessi solo gli interventi edilizi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti. Per le

¹ (1) Articolo così modificato dalla deliberazione della Giunta Regionale Lazio del 23 settembre 1997 n. 5795.

piantumazioni ed i materiali delle facciate, vedi il paragrafo precedente (Comprensorio tra la via Cassia e la fascia di rispetto del lago).

Comprensori a monte della via Cassia esterni al centro storico (I.F. massimo 1 mc/mq) conformemente al P.T.P. zona Td2 Area n. 6.

Prescrizioni particolari: la nuova edificazione è ammessa nelle porzioni di aree non asservite alle volumetrie esistenti, con indice di edificabilità fondiario massimo di 1 mc/mq, altezza massima mt 7 alla gronda sia a monte che a valle del piano di campagna originario, copertura a tetto con manto in cotto di coppi alla romana o similari, pendenza massima del tetto 35%. Per le piantumazioni ed i materiali delle facciate vedi area n. 1.

Comprensorio a monte della via Cassia fuori Porta San Giovanni ricadente sul P.T.P. in Area Td1 zona S (I.F. massimo 3 mc/mq, altezza massima della gronda al piano di campagna originario mt 7,50).

In tutti i comprensori restano valide le seguenti prescrizioni:

- a) gli spazi liberi devono essere sistemati a giardino salvo i viali di accesso ed eventuale rampa di accesso al piano seminterrato;*
- b) il distacco su strada, ove non sia reso di uso pubblico, deve essere delimitato da recinzioni trasparenti o arboree, poggianti su sostegno non trasparente, non più alto di mt 1,00; la recinzione di ogni isolato deve essere di unico tipo concordato tra i vari fabbricati limitrofi ed approvato dall'Amministrazione comunale. La distanza minima dai confini non deve essere inferiore a mt 5,00;*
- c) sono vietate costruzioni accessorie;*
- d) è consentita oltre l'altezza massima assoluta la costruzione di volumi tecnici di cui al paragrafo 5, comma 3 e 4 dell'art. 6;*
- e) non sono ammesse utilizzazione residenziali del sottotetto e delle mansarde, dove peraltro potranno essere consentiti i volumi tecnici strettamente necessari.*

3) SOTTOZONA B2

Questa sottozona riguarda aree edificate o edificate solo parzialmente con intensità edilizia media, ma inferiore a quella della sottozona B1 del precedente punto 2). In essa vale quanto detto al paragrafo 1) del presente articolo.

Possono essere consentite nuove costruzioni o trasformazioni interne o esterne degli edifici esistenti, con i seguenti limiti:

Comprensori in zona S del P.T.P. ubicati in località "Cavallaccia", in località "Rena" ed in località "Vignolo – Acqua della Croce" si confermano le previsioni indicate sul P.R.G. adottato:

- indice di fabbricabilità fondiario massimo 2,50 mc/mq e dovrà essere lasciata la superficie di cui al punto 8 dell'art. 6;*
- l'altezza massima non deve superare mt. 7,50. In detta misura non possono essere consentiti più di 2 piani fuori terra; la distanza minima dai confini non deve essere inferiore ai 5 mt.;*
- le ulteriori norme relative a questa sottozona sono uguali a quelle elencate nei punti a), b), c), d), e) della sottozona B1 del precedente paragrafo 2).*

Per quanto riguarda la zona PEEP sono confermate le previsioni del Piano di Zona.

Comprensori ubicati tra la via Cassia e la fascia di rispetto dal lago, in zona Td2 del P.T.P. Area 7 e 8 (I.F. massimo 0,8 mc/mq).

Prescrizioni particolari: la nuova edificazione è ammessa nelle porzioni di aree non asservite alle volumetrie esistenti, con indice di edificabilità fondiario massimo di 0,80 mc/mq, altezza massima mt 7

alla gronda dal piano di campagna originario, copertura a tetto per almeno il 70% della superficie coperta con pendenza massima del 35%. E' prescritta la piantumazione di 30 alberi per ettaro nelle zone verdi di uso pubblico e di 3 alberi ogni 100 metri per le aree private. Le essenze sono da scegliersi fra quelle tipiche del lago come platani, olmi, pioppi, ecc.

I materiali delle facciate devono essere o la pietra naturale locale o mattoni o similari trattati a faccia a vista, o se ad intonaco, l'intonaco deve essere tinteggiato con i colori delle terre naturali. La distanza minima dai confini non deve essere inferiore a mt 5.

Le ulteriori prescrizioni relative a questa sottozona sono uguali a quelle elencate nei punti a), b), c), d), e) della sottozona B1 del paragrafo 2).

4) SOTTOZONA B3

Tale sottozona riguarda aree edificate o edificate solo parzialmente con bassa densità edilizia.

In essa vale quanto detto al paragrafo 1) del presente articolo.

Comprensori ubicati tra la via Cassia, la linea di distacco dei 150 mt dal lago ed i viali di collegamento fra la via Cassia ed il lago (in Zona Td2 del P.T.P. Area 7 e 8. – I.F. massimo 0,80 mc/mq).

Prescrizioni particolari uguali a quelle indicate per i comprensori B2 ubicati tra la via Cassia e la fascia di rispetto del lago, nel precedente paragrafo 3).

Comprensorio ubicato in località Chiusa (in Zona Td2 del P.T.P. Area n. 3).

Prescrizioni particolari: sono ammessi solo gli interventi edilizi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti. Per le prescrizioni particolari, vedi comprensori B1 ubicati fra la via Cassia e la fascia di rispetto dal lago, nel precedente paragrafo 2).

Le ulteriori prescrizioni relative a questa sottozona sono uguali a quelle elencate nei punti a), b), c), d), e) della sottozona B1 del precedente paragrafo 2).

5) SOTTOZONA B4

Tale sottozona riguarda aree edificate o edificate solo in parte con densità edilizia media. In essa vale quanto detto al paragrafo 1) del presente articolo.

Comprensorio in località Chiusa ubicato in zona Td2 del P.T.P. Area n. 2 – I.F. massimo 0,5 mc/mq.

Prescrizioni particolari uguali a quelle indicate nel paragrafo 2) per il comprensorio B1, compreso tra la via Cassia e la fascia di rispetto dal lago.

Le ulteriori prescrizioni relative a questa sottozona sono uguali a quelle elencate nei punti a), b), c), d), e) della sottozona B1 del precedente paragrafo 2).

6) SOTTOZONA B5

Tale sottozona riguarda un'area in località "Valdisole" su cui risulta approvata una lottizzazione convenzionata ed edificata nella sua pressochè totalità.

Ai sensi dell'art. 46 delle Norme tecniche del P.T.P. è fatta salva la normativa prevista dal vigente strumento urbanistico comunale per i progetti che abbiano ottenuto l'autorizzazione dell'Assessorato Regionale alla Tutela Ambientale, ai sensi della legge n. 1497/39, antecedentemente all'adozione del piano paesistico. Possono essere consentiti ampliamenti o adeguamenti ad edifici esistenti, nei limiti di quanto prescritto dallo strumento attuativo vigente.

7) SOTTOZONA B6

Tale sottozona riguarda le aree sostanzialmente sature e realizzate anche secondo piani attuativi in località Turona e S. Antonio.

Ai sensi dell'art. 46 delle Norme tecniche del P.T.P. è fatta salva la normativa prevista dal vigente strumento urbanistico comunale per i progetti che abbiano ottenuto l'autorizzazione dell'Assessorato Regionale alla Tutela Ambientale, ai sensi della legge n. 1497/39, antecedentemente all'adozione del piano paesistico. Possono essere consentiti ampliamenti o adeguamenti ad edifici esistenti, nei limiti di quanto previsto dallo strumento attuativo vigente.

La sottozona è disciplinata dalle prescrizioni specifiche dell'art. 17 delle norme tecniche di attuazione (terreni sottoposti a gravame di uso civico) come modificato dal parere dell'Assessorato Regionale all'Agricoltura.

VINCOLI E MODALITA' DI TUTELA INTRODOTTE DAL
PIANO TERRITORIALE PAESISTICO

(Rif. Tavola E/5a relativa all'abitato di Bolsena e a pag. 78– 79 – 80 delle Norme)
Per le Zone TD2

area n. 1 (compresa tra il Fosso della Cavallaccia, la Via Cassia, Viale C. Colombo e la linea dei 150 m di distacco dal lago); la nuova edificazione è ammessa sulle porzioni di aree non asservite alle volumetrie esistenti con indice di edificabilità fondiario massimo di 0,50 mc/mq;

area n. 2 (compresa tra la Via Cassia, il Fosso della Carogna, la linea dei 150 m di distacco dal lago e Viale S. Maria); per tale area valgono le norme dell'area n. 1;

area n. 3 (localizzata a sud del Fosso della Carogna, località Casaccia – Guadetto); sono ammessi solo gli interventi edilizi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti;

area n. 6 (localizzata a monte del Centro Storico); l'edificazione è ammessa nelle porzioni di aree non asservite alla volumetrie esistenti con indice di edificabilità fondiaria massimo di 1 mc/mq;

Per le zone TD3

aree n. 7 e 8 (aree comprese tra la Via Cassia, i Viali S. Maria, Colesanti, C. Colombo e la fascia dei 150 m di distacco dal lago); la nuova edificazione è ammessa nelle porzioni di aree non asservite alle volumetrie esistenti con indice di edificabilità fondiaria massimo di 0,80 mc/mq e previa approvazione dei Piani di Dettaglio Unitari previsti per la Zona TD3;

area n. 9 (compresa fra la riva del lago, il Fosso della carogna, il Fosso della Cavallaccia e la linea di distacco dei 150 m dal lago); sono consentiti soltanto interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti compresi tra la linea dei 20 m ed i 150 m.

Per tali aree si rimanda comunque alla normativa del Piano Territoriale Paesistico alle pagg. 78, 79 e 80 delle norme.

DESTINAZIONI COMPATIBILI NELL'AMBITO DELLE ZONE B

Si intendono compatibili all'interno delle Zone B destinazioni a carattere commerciale, ricettivo e pubblici esercizi nel rispetto delle normative comunali e sovracomunali che regolano le singole attività.

ARTICOLO 10 – ZONA C : ESPANSIONE RESIDENZIALE ⁽²⁾

La Zona C riguarda le aree destinate ai nuovi insediamenti strutturati in comprensori il cui perimetro è indicato nelle planimetrie fondamentali in scala 1:5000, 1:2000 con l'indicazione seguente, ed ai quali dovranno estendersi i relativi Piani Particolareggiati o Planovolumetrici di lottizzazione, oggetto di convenzione di cui agli articoli precedenti delle norme. La tipologia edilizia e le altezze dovranno tener conto delle densità indicate nella planimetria del P.R.G.. La realizzazione dei singoli comprensori potrà avvenire mediante PP. di esecuzione o lottizzazione d'Ufficio da adottare con i procedimenti previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale. La Zona C si divide nelle Sottozone C1 – C2 – C3 – C4 – C5 – C6.

C1 – Indice di fabbricabilità comprensoriale 1,00 mc/mq;

C2 – Indice di fabbricabilità comprensoriale 0,723 mc/mq;

C3 – Indice di fabbricabilità comprensoriale 0,720 mc/mq;

C4 – Indice di fabbricabilità comprensoriale 0,715 mc/mq;

C5 – Indice di fabbricabilità comprensoriale 0,450 mc/mq;

C6 – Indice di fabbricabilità comprensoriale 0,350 mc/mq;

I comprensori afferenti la Zona C sono nel numero di dieci indicati nelle tavole di P.R.G. e nella tabella A della lettera K seguita da un indice numerico progressivo. Per questi, fermo restando quanto stabilito nella Tabella A di cui all'articolo 4 delle presenti Norme, si prescrive per tutti i comprensori:

l'altezza massima dei fabbricati è stabilita in mt. 7 alla gronda del piano di campagna originario (per specifica prescrizione del P.T.P. relativa alle zone Td2 e Td3);

la distanza minima tra le pareti finestrate è di mt. 10,00 ed in particolare:

² (2) Articolo così modificato dalla deliberazione della Giunta Regionale Lazio del 23 settembre 1997 n. 5795

- per i comprensori confinanti con la S.S. n. 2 Cassia l'obbligo di destinare un'area a verde pubblico (Zona F Sottozona F1) lungo la S.S. di larghezza non minore a mt. 10;
per i comprensori K4 – K5 – K6 – K7 che dovranno essere progettati in base ai Piani di Dettaglio Unitari le indicazioni riportate sulla planimetria B3 sono indicative e avranno definizione con i prescritti Piani di Dettaglio; i singoli comprensori dovranno comunque rispettare l'indice comprensoriale indicato nel P.R.G. e quello fondiario introdotto nelle varie aree dal P.T.P. oltre agli standard di cui al D.I. 2/4/1968;
per il comprensorio K10 sito in Località Valdilago si prescrive che il rilascio delle concessioni edilizie potrà avvenire soltanto dopo conferma del parere ai sensi dell'art. 7 legge n. 1497/1939 per il progetto di lottizzazione e nuovo parere sui singoli lotti da parte delle Amministrazioni competenti;
per i comprensori K1 – K2 – K3 è prescritta una fascia non inferiore a mt. 20 da destinare a parcheggio lungo Via della Chiusa.

Per l'attuazione dei sub-comprensori si rimanda a quanto indicato all'art. 7.

VINCOLI E MODALITA' DI TUTELA INTRODOTTI DAL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO

Zona Td2 – Area n. 2 del P.T.P. (comprende la sottozona C5 dei comprensori K1 – K2 – K3 – in località Chiusa).

Prescrizioni particolari: la nuova edificazione è ammessa sulle porzioni di aree non asservite alle volumetrie esistenti con un indice di edificabilità fondiario massimo di 0,50 mc/mq, altezza massima mt 7 alla gronda dal piano di campagna originario, copertura a tetto con pendenza massima del 35%. E' prescritta una piantumazione di 30 alberi per ettaro nelle zone verdi di uso pubblico e di 3 alberi ogni mq 1000 per le aree private; le essenze sono da scegliersi fra quelle tipiche del lago, come platini, olmi, pioppi, ecc..

I materiali delle facciate devono essere la pietra naturale locale o mattoni e similari, trattati a faccia a vista o intonaco tinteggiato con i colori delle terre naturali

Zona Td2 – Area n. 8 del P.T.P. (comprende la sottozona C2 dei comprensori K6 e K7 in località "Rigo")

Prescrizioni particolari: la nuova edificazione è ammessa sulle porzioni di aree non asservite alle volumetrie esistenti con un indice di edificabilità fondiario massimo di 0,80 mc/mq, altezza massima mt 7 alla gronda dal piano di campagna originario, copertura a tetto per almeno il 70% della superficie coperta, con pendenza massima del 35%. E' prescritta una piantumazione di 30 alberi per ettaro nelle zone verdi di uso pubblico e di 3 alberi ogni mq 1000 per le aree private; le essenze sono da scegliersi fra quelle tipiche del lago, come platani, olmi, pioppi, ecc..

I materiali delle facciate devono essere la pietra naturale locale o mattoni e similari, trattati a faccia a vista o, se ad intonaco, l'intonaco deve essere tinteggiato con i colori delle terre naturali

Zona Td2 – Area n. 7 del P.T.P. (comprende la sottozona C3 in località "Pescara 1", comprensorio K5 e comprende la sottozona C4 in località "Pescara 2", comprensorio K4).

Prescrizioni particolari: sono uguali a quelle indicate nel precedente punto relativo alla zona Td2, Area n. 8 del P.T.P.

In tabella A è indicato il dimensionamento massimo di ciascun comprensorio.

ARTICOLO 11 – ZONA D : IMPIANTI ARTIGIANALI E PRODUTTIVI

Tale Zona è destinata agli impianti artigianali e produttivi assimilati a cui si riferisce l'art. 5, punto 1 del D.I. 2/4/1968 n. 1444 nonché alle attrezzature di servizio inerenti. Questa Zona è destinata a stabilimenti o impianti artigianali non nocivi a carattere manifatturiero di formazione nonché a depositi e magazzini di materiali non nocivi e ad attrezzature dei servizi generali inerenti.

Qualsiasi costruzione è subordinata all'approvazione dello strumento attuativo che dovrà avere carattere unitario.

In sede di formazione dei piani attuativi, l'Amministrazione Comunale potrà, con apposita deliberazione, distinguere all'interno delle singole zone le aree da destinare a stabilimenti e/o

impianti artigianali e quelle da riservare ad attrezzature per la lavorazione dei prodotti ittici ed agricoli. Questa ultima attività in aggiunta a quelle insediabili nella E1.

Il piano dovrà inoltre essere redatto in conformità a quanto disposto per le Zone D dal D.I. 2/4/1968 e rispettare le seguenti indicazioni.

La Zona D si divide nelle sottozone D1 – D2.

SOTTOZONA D1

Sm : superficie minima di intervento = 1.500 mq;

rapporto di copertura = 40% della superficie del lotto;

altezza max = mt. 8,00 (Possono fare eccezione impianti tecnologici quali silos, serbatoi, ecc.)

la distanza minima dai confini = mt. 8,00.

Sono vietate le case di abitazione con esclusione di quelle destinate alla custodia.

SOTTOZONA D2

Riguarda le aree che nel P. di F. erano destinate a Zona D in località Molinella lungo la S.S. n. 2 Cassia ad est del capoluogo.

Per tali aree le attività edificatorie sono limitate alla sola possibilità di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e conservazione delle superfici esistenti; è possibile l'adeguamento dell'altezza fino al limite di m 5,00 senza possibilità di deroghe.

Ad eccezione degli interventi di manutenzione straordinaria qualunque intervento di trasformazione dovrà essere subordinato all'approvazione dello strumento attuativo.

E' possibile la formazione di sub-comprensori dopo l'approvazione di un piano quadro sull'intera area.

Le abitazioni esistenti nel comprensorio potranno essere conservate con l'esclusione di qualsiasi aumento di cubatura.

ARTICOLO 12 – ZONA E : ATTIVITA' AGRICOLE ⁽³⁾

Norma a carattere generale.

Ogni intervento nelle zone agricole deve essere indirizzato alla conservazione dei valori tipici e tradizionali propri dell'agricoltura ed alla difesa dell'esercizio dell'impresa agricola considerato come strumento attivo per la conservazione dei beni ambientali.

Nelle zone agricole i casali che hanno individuazione catastale e che comunque siano stati edificati anteriormente a 50 anni, dovranno recepire la normativa dei centri storici e quindi saranno possibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Nelle zone agricole è vietata ogni attività comportante trasformazione dell'uso del suolo in uno diverso dalla sua naturale vocazione per l'utilizzazione agricola.

Nelle zone agricole è vietata ogni lottizzazione a scopo edilizio, ai sensi della legge regionale del 22 luglio 1974 n. 34, salva la possibilità di concentrare l'edificazione in borghi agricoli, ai sensi dell'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444, ove ciò sia consentito dagli strumenti urbanistici.

E' vietata altresì l'apertura di strade o sentieri che non siano strettamente necessari per l'utilizzazione dei fondi a scopo di coltivazione e l'esecuzione di opere di urbanizzazione all'infuori di quelle strettamente connesse ed eseguite in contestualità delle opere edilizie consentite e che devono constare dal progetto relativo a queste ultime.

Nelle zone agricole l'edificazione consentita deve essere strettamente correlata alla utilizzazione agricola dei suoli ed allo sviluppo delle imprese agricole, comprendendovi, in conformità alle leggi che la consentono, l'attività di agriturismo.

L'edificazione è consentita in base ai parametri specifici delle sottozone E1 – E2 – E3 – E4.

L'edificazione può essere consentita in deroga ai suddetti parametri, con limite di mc 0,07/mq di cui 0,03 per residenza rurale su lotto di almeno un ettaro occupato, per uso di alloggio dei lavoratori agricoli da applicare stabilmente all'azienda agricola ovvero per uso di abitazione della famiglia dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ovvero per annessi agricoli, subordinatamente alla presentazione di un piano di utilizzazione aziendale o interaziendale che

³ (3) Articolo così modificato dalla deliberazione della Giunta Regionale Lazio del 23 settembre 1997 n. 5795

dimostri la necessità delle opere da realizzare, da approvarsi dal competente settore decentrato dell'agricoltura.

L'edificazione per uso abitativo dell'imprenditore agricolo, di cui innanzi, è limitata ad una superficie lorda di mq 90 maggiorabile di 12 metri quadrati per ogni componente familiare, oltre il terzo e fino ad un massimo di 150 mq, oltre i servizi igienici e gli accessori, in misura non superiore al 20% della predetta superficie.

Non v'è necessità del piano di utilizzazione se l'opera sia prevista da un piano di sviluppo o di miglioramento agrario o da altro strumento di intervento previsto dalle leggi in materia e debitamente approvato.

I Piani, ai solo fini edificatori, devono obbligatoriamente prevedere la riutilizzazione dei fabbricati preesistenti; in tal caso sono comunque ammessi completamenti della costruzione necessari per dotare il fabbricato degli indispensabili servizi igienici e sanitari.

Nelle zone ove ciò sia ritenuto possibile dallo strumento urbanistico, sono consentite costruzioni monocalci per il ricovero degli attrezzi, di altezza non superiore a mt 2,50 e di superficie non superiore a 9 mq quando si disponga di un lotto non inferiore a 2.000 mq.

Nelle zone idonee all'esercizio dell'attività silvo – pastorale, questa deve svolgersi in conformità alle norme del R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267 e successive modificazioni ed integrazioni e dei relativi regolamenti di attuazione, nonché ai progetti, programmi e regolamenti deliberati dalle Amministrazioni pubbliche cui sono attribuiti i relativi demani e, per i territori montani, dalle competenti Comunità montane.

In dette zone è comunque ammessa la costruzione di abbeveratoi, volubri, ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, realizzati per iniziativa pubblica o privata semprechè su un progetto documentato con i relativi fabbisogni ed approvato dall'Ente a cui è attribuito il demanio, ovvero al comune o, per i territori montani, dalla competente Comunità montana, da ubicarsi comunque col rispetto della situazione ambientale.

Sono ammessi, con la medesima procedura, rifugi per il personale di sorveglianza, per cubatura non superiore a 240 mc.

Nelle zone agricole è possibile l'insediamento di impianti o industrie per la conservazione, trasformazione o la commercializzazione dei prodotti agricoli, nonché di impianti destinati alle attività di servizio per l'agricoltura, subordinatamente alla procedura di impatto ambientale, se gli impianti comportano la utilizzazione, singolarmente o nel loro complesso (anche per accessioni successive), di una superficie territoriale superiore a 10.000 mq.

Gli impianti inquinanti sono sempre soggetti a valutazione di impatto ambientale.

In ogni caso gli impianti di cui ai precedenti commi devono essere localizzati e progettati in modo tale da armonizzare con gli elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo, devono prevedere tipologie edilizie e l'impiego di materiali consueti nella zona e devono essere accompagnati da un progetto di sistemazione delle aree esterne che eviti immissioni dannose e preveda opportune schermature a verde.

In generale ogni edificazione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale.

Deve essere evitato, salvo impenscindibili ragioni di ordine tecnico, che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt 7 se coperte a terrazza e di mt 6,30 se coperte a tetto, calcolata dall'imposta del tetto.

La copertura dei fabbricati deve essere obbligatoriamente a terrazza o a tetto se ciò corrisponde alle tipologie tradizionali dei luoghi.

La costruzione deve corrispondere al profilo naturale del terreno, salvo terrazzamenti o riporti non superiori a mt 1,50 i quali vanno comunque rivestiti con pietre locali e preferibilmente schermati a verde.

In ogni caso l'altezza delle costruzioni viene calcolata dal punto più basso.

Per il calcolo della cubatura ammissibile si tiene conto, sia per le residenze che per gli annessi agricoli, di tutti i volumi fuori terra, comprese cantine, garages, sgomberi, soffitte, vani accessori e volumi tecnici di ogni genere.

Sono escluse le sole intercapedini del tetto e gli spazi non praticabili, di altezza non superiore a cm 70 eventualmente lasciati sotto il piano d'imposta della costruzione.

La Zona E comprende tutto il territorio comunale destinato alla conservazione dell'aspetto caratteristico del paesaggio ed alla conservazione e sviluppo delle attività agricole primarie; la Zona E si divide nelle quattro sottozone E1 – E2 – E3 – E4.

1) SOTTOZONA E1 : Agricola Normale – destinata esclusivamente all'esercizio delle attività agricole connesse con l'agricoltura.

In essa sono consentiti oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti, nonché la costruzione di abitazioni rurali relative alla conduzione di fondi, magazzini, silos, stalle, serre, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, dimensionate alle esigenze agricole dei terreni di proprietà esistenti nel Comune, rapportate alla superficie ed al tipo di coltura e secondo le prescrizioni che seguono.

MODALITA' DI TUTELA INTRODOTTE DAL
PIANO TERRITORIALE PAESISTICO

Area a tutela orientata dell'ambiente agricolo (area Fo del P.T.P.).

L'edificazione è ammessa esclusivamente nelle zone non boscate con le seguenti prescrizioni:

indice fondiario massimo mc 0,015 per mq;

lotto minimo mq 30.000 accorpati; altezza massima 7 ml fuori terra anche nel prospetto a valle nel caso di terreni dislivellati;

distanza da confini e strade ml 20;

quando non si disponga di lotti di superficie non inferiore a 30.000 mq, è ammessa la costruzione di monocalci per il ricovero degli attrezzi agricoli con le modalità previste nelle norme generali.

Area a tutela orientata del sistema bosco – pascolo (area Eo del P.T.P.).

Sono ammessi interventi edilizi esclusivamente nelle zone non boscate con i seguenti limiti:

indice di edificazione 0,015 mc/mq;

lotto minimo non inferiore a mq 30.000;

altezza massima mt 7 fuori terra,; tale limite va rispettato anche nel prospetto a valle nelle zone in pendio;

distanza da confini e strade ml 20.000.

E' ammessa la sostituzione degli edifici esistenti che non risultino vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 con conservazione dei volumi, delle sagome e dei rapporti attuali di copertura.

Sono consentite le opere necessarie al mantenimento ed al miglioramento dell'attuale struttura vegetazionale, nonché dell'attività agricola e silvo-pastorale e le installazioni di servizio come fontanili, abbeveratoi, recinzioni, ecc.

L'uso dei boschi è regolamentato come nelle zone Ei.

Anche per la zona Eo valgono le disposizioni dei due ultimi commi relativi alla zona Ei.

Area a tutela integrale del sistema bosco – pascolo (area Ei del P.T.P.)

Sono ammessi interventi di nuova edificazione esclusivamente nelle zone non boscate con i seguenti limiti:

indice di edificazione 0,01 mc a mq;

lotto minimo non inferiore a 50.000 mq;

altezza massima m 4,00 alla gronda anche nel prospetto a valle nelle zone in pendio.

Sono ammesse opere di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia.

Sono consentiti tutti gli interventi volti al mantenimento ed al miglioramento delle condizioni vegetazionali, purché eseguite con essenze tipiche dell'Italia centrale; gli interventi volti al miglioramento della condizione agro-silvo-pastorale e le installazioni di servizio, come fontanili, abbeveratoi, recinzioni purché realizzati in modo da non turbare l'equilibrio ecologico e le qualità paesistiche dei luoghi, sentieri pedonali, zone di sosta e relative segnalazioni, purché inseriti in modo da non alterare le qualità dei luoghi.

In sede di redazione dei piani economici di assestamento e di specifici piani di intervento o di utilizzazione aziendale, da sottoporre ai competenti organi regionali, dovrà essere incentivato il rafforzamento delle alberature esistenti, il rimboschimento con le essenze tipiche dell'Italia centrale e la messa a dimora delle colture legnose specializzate, con particolare riferimento a oliveti e alberi da frutto, compatibilmente con la vocazione agricola dei terreni.

Nelle zone non boscate è ammessa la realizzazione di impianti e di servizi urbani da collocarsi fuori dall'abitato, come cimiteri, depuratori, aree di parcheggio, stazioni di autobus, attrezzature per lo sport ed il tempo libero, previo progetto corredato della documentazione di procedimento

di valutazione di impatto ambientale, di cui all'art. 17 delle norme tecniche del P.T.P., lettere a, b e c.

In casi eccezionali, per la realizzazione di opere urgenti è possibile derogare alla suddetta procedura, previo parere degli assessorati competenti (Agricoltura e Ambiente). Le opere connesse alla realizzazione di grandi infrastrutture come strade carrabili, gasdotti, elettrodotti ed acquedotti, nonché l'apertura di nuove cave, devono essere sottoposte a verifica attraverso la procedura di V.I.A.

L'uso dei boschi e dei pascoli è regolamentato dalle prescrizioni di polizia forestale, dalla legge n. 3267/23 e dalla legge regionale n. 46/77.

Area a tutela integrale del sistema rivierasco lacuale (zona Ai del P.T.P.)

In questa zona è consentito esclusivamente il mantenimento delle attività agricole esistenti, con esclusione della costruzione di qualsiasi infrastruttura e manufatto anche precario. E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Area a tutela orientata del sistema rivierasco lacuale (zona Ao del P.T.P.)

In questa zona è consentita la costruzione di manufatti precari ad esclusiva destinazione produttiva agricola o di attrezzatura turistica, di superficie non superiore a mq 50 per ha e di altezza non superiore a m 3,00.

E' consentito il mantenimento delle attrezzature turistiche esistenti senza aumento di superfici.

2) SOTTOZONA E2 : Zone agricole speciali.

Tale sottozona riguarda aree di notevole valore paesistico e ambientale, attualmente interessate da boschi e/o piantagioni di pregio.

In tale sottozona sono da privilegiare le colture della vite e dell'olivo.

Valgono le prescrizioni precedentemente indicate al paragrafo 1) relativamente alle zone a tutela integrale del sistema bosco-pascolo (Area Ei del P.T.P.).

Zone a tutela orientata dei boschi e dell'ambiente naturale (zona Do del P.T.P.).

E' costituita da zone coperte da boschi, fustaie e boschi cedui di alto valore paesistico e/o naturalistico, non classificati come parchi o riserve regionali; valgono le norme dettate per la zona Di dal P.T.P. in

assenza di specifica normativa del parco o della riserva.

E' vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di edificazione anche a carattere precario o mobile (come ad esempio, campings) fatta eccezione per le opere pubbliche necessarie al mantenimento dell'equilibrio idrogeologico e floro-faunistico. Le eventuali opere connesse alla realizzazione di grandi infrastrutture (es.: acquedotti, oleodotti, gasdotti, ecc.) dovranno essere sottoposte alla verifica attraverso la procedura V.I.A.

In casi eccezionali, per la realizzazione di opere urgenti è possibile derogare alla suddetta procedura, previo parere degli assessorati competenti (Agricoltura ed Ambiente). L'uso dei boschi e dei pascoli è regolamentato dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale, dalla legge n. 3267/23, quando non in contrasto con la presente normativa.

3) SOTTOZONA E3 : Verde privato vincolato.

Questa sottozona (verde privato vincolato) riguarda superfici interessate da fabbricati e da aree verdi di pregio, anche se dimensionalmente modeste e relativamente recenti.

In questa sottozona sono escluse nuove costruzioni e deve essere conservata l'attuale sistemazione a verde con divieto assoluto di abbattimento delle piante.

Salvo i casi di edifici assoggettati o da assoggettare a vincolo di conservazione e restauro a norma delle legge 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497 e regolamento 3/6/1940 n. 357, le costruzioni già esistenti sono vincolate al rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti o originarie.

Tutti i progetti di restauro, trasformazione o nuova edificazione relativi a questa sottozona devono riportare il nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Lazio.

In tale sottozona sono consentite destinazioni d'uso pertinenti a quelle esercitate nei fabbricati che vi insistono.

4) SOTTOZONA E4

In questa sottozona, qualunque nuovo manufatto da adibire esclusivamente a destinazione produttiva agricola e/o di attrezzatura turistica, con l'esclusione assoluta di ogni tipo di residenza, anche agricola, turistica e alberghiera, sarà consentito esclusivamente entro il limite

di 0,01 mc/mq e previa approvazione di un Piano di Dettaglio Unitario da elaborare secondo le disposizioni del P.T.P..

5) VINCOLI E MODALITA' DI TUTELA INTRODOTTE DAL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO

Il riferimento cartografico per la zona E sono le tavole B1 – B2 – B3 con indicazione delle sottozone E1 – E2 – E3 – E4 e delle modalità di tutela introdotte dal P.T.P.

Per le terre di demanio civico valgono le prescrizioni specifiche dell'art. 17 delle norme di attuazione, come modificato dal parere dell'Assessorato Regionale all'Agricoltura.

6) E' consentita compatibilmente ad altri piani di attuazione comunali (es. Piano del Commercio e dei Pubblici Esercizi) e nei limiti di utilizzazione della sola cubatura destinata alle residenze, la trasformazione d'uso a pubblici esercizi, nei limiti consentiti da detti piani e purché abbia carattere temporaneo definito; con atto deliberativo successivo all'adozione del P.R.G. l'Amministrazione Comunale dovrà regolamentare il rilascio delle autorizzazioni. E' consentita l'utilizzazione della cubatura delle aree sottoposte a vincoli particolari (bosco, ecc.) in aree limitrofe confinanti; l'asservimento dovrà risultare da apposito vincolo notarile.

ARTICOLO 13 – ZONA F : ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE ⁽⁴⁾

La Zona F è destinata alle attrezzature ed impianti di interesse generale a cui si riferisce il D.I. 2/4/1968 n. 1444. La Zona F si divide nelle 5 sottozone seguenti:

A) SOTTOZONA F1 : aree per attrezzature di servizio pubbliche o private di uso pubblico connesse con gli insediamenti:

1) aree per l'istruzione: sono destinate alla realizzazione di asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; per esse valgono le norme tecniche stabilite con D.M. 18/12/1975;

2) aree per attrezzature di interesse comune: sono destinate alla realizzazione di chiese ed altri servizi religiosi, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, centri per attività amministrative e pubblici servizi. Per essi valgono i seguenti parametri di utilizzazioni:

nei comprensori ubicati a monte della via Cassia (zone Td1 del P.T.P.):

- indice di fabbricabilità fondiaria 2 mc/mq;

- distacchi dai confini ml 6,00;

nei comprensori ubicati a valle della via Cassia (zone Td3 del P.T.P. aree nn. 7 e 8):

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

- distacchi dai confini ml 6,00;

nei comprensori ubicati a valle della via Cassia (zona Td2 del P.T.P. aree nn. 1 e 2):

- indice di fabbricabilità fondiaria 0,50 mc/mq;

- distacchi dai confini ml 6,00;

nei comprensori ubicati a valle della via cassia (Td3 del P.T.P. area n. 9): è fatto divieto assoluto di nuova edificazione, anche di strutture in precario e di variazione di destinazione d'uso del suolo.

Nell'area compresa fra la linea dei 20 metri e quella del 150 metri (di distacco dal lago) sono ammessi solo interventi edilizi di sistemazione, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.

Per le piantumazioni e i parametri delle facciate, vedi area n. 7 e n. 8. E' prevista la demolizione dei manufatti non regolarmente autorizzati, compresi nell'area limitrofa alla battigia per una profondità di mt 20.

In tutti i comprensori valgono le prescrizioni particolari del P.T.P. per le zone Td1 – Td2 – Td3 già riportate relativamente alla normativa delle zone C e B;

3) aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport: sono destinate alla conservazione e/o creazione di giardini o parchi pubblici ed alla creazione di spazi ed impianti per il gioco e lo sport a livello di quartiere. Sono consentite unicamente costruzioni necessarie

⁴ (4) Articolo così modificato dalla deliberazione della Giunta Regionale Lazio del 23 settembre 1997 n. 5795

alla realizzazione di attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi e servizi connessi con le attività sportive: per esse valgono i seguenti parametri:

- area impegnata dai manufatti: max 2% della superficie totale;
- altezza massima dei manufatti: m 3,50;

4) aree di parcheggio.

B) SOTTOZONA F2 : *aree di verde pubblico per il gioco e lo sport*; sono destinate alla creazione di spazi ed impianti per lo sport ed il tempo libero; per esse valgono i seguenti parametri:

- area impegnata dagli impianti coperti max 40% della superficie totale;
- altezza massima dei manufatti: m 8,00.

Prescrizioni particolari per il comprensorio in località Morone:

la costruzione di impianti e manufatti di servizio fuori terra potrà essere consentita alla distanza di mt 150 dal fosso demaniale.

C) SOTTOZONA F3 : aree per attrezzature tecnico – distributive; sono destinate alla conservazione e/o realizzazione di attrezzature ed impianti tecnologici quali:

- impianti distribuzione carburanti;
 - attrezzature cimiteriali;
 - impianti di depurazione;
 - impianti di incenerimento dei rifiuti solidi, ecc.;
- altezza massima dei manufatti m 7.*

La sottozona è sottoposta alle prescrizioni particolari delle zone Td3 del P.T.P., area n. 7, già riportate nelle norme come nel precedente paragrafo A).

D) SOTTOZONA F4 : parco archeologico; questa sottozona comprende le preesistenze archeologiche delle aree dell'antica Vulturna.

Il Piano Particolareggiato, che dovrà essere redatto per l'intera Zona in collaborazione con la Sovrintendenza archeologica dell'Etruria meridionale, e per quanto di sua competenza, dalla Sovrintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Lazio, preciserà la definitiva sistemazione delle aree in essa incluse. Fino all'approvazione del P.R.G. e fino alla approvazione del Piano Particolareggiato di esecuzione, le aree comprese nella sottozona sono soggette a vincolo di inedificabilità ed alla conservazione degli attuali caratteri agricoli. Sono vietate le utilizzazioni dell'area che ne alterino i caratteri paesistici, nonché sbancamenti, reinterri e depositi di materiali e simili. E' consentita l'installazione di manufatti precari e temporanei per il ricovero degli attrezzi agricoli previsti per la Zona E.

Fermo restando quanto disposto dall'art. 12.1 si potrà procedere anche alla redazione di Piani Particolareggiati per stralci riguardanti comprensori che l'Amministrazione individuerà con successivi atti amministrativi.

E) SOTTOZONA F5 : parchi naturali; riguarda un'area in Località Turona di notevole valore paesistico – ambientale. Sono consentiti interventi tendenti alla conservazione, al miglioramento ed alla valorizzazione delle caratteristiche naturali dell'area secondo le indicazioni di uno specifico Piano di iniziativa pubblica, finalizzato alla conservazione e valorizzazione delle specifiche caratteristiche naturali e delle particolarità di ordine scientifico e culturale. In sede di piano attuativo andranno individuate:

le aree da sottoporre a particolare regime di tutela, all'interno delle quali
sia escluso ogni intervento volto a modificare lo stato attuale dei luoghi;

b) le aree "campione" utilizzabili a fini didattici e dimostrativi;

le aree eventualmente ancora utilizzabili ai fini silvicolture;

le aree di maggiore fruizione da parte del pubblico;

gli eventuali "Monumenti Naturali";

le zone nelle quali reperire aree di sosta e di ristoro, fornite di attrezzature minime per i visitatori;

le vie di penetrazione carrabili e le aree di parcheggio per i visitatori.

Gli eventuali volumi realizzabili nelle Sottozone F non diminuiscono quelli previsti per le residenze e servizi a loro connesse.

Nelle Zone sottoposte al P.T.P. ad obbligo di Piano di Dettaglio Unitario, la realizzazione delle zone a servizi di interesse generale è subordinata all'approvazione del suddetto Piano in base alle delimitazioni indicate nelle Tavole B1, B2 e B3 del P.R.G.

ARTICOLO 14 – ZONA G : ZONE VINCOLATE ⁽⁵⁾

Indipendentemente dalla destinazione e dalla disciplina di ogni singola zona, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni derivanti dai vincoli in appresso specificati.

- 1) SOTTOZONA G1 – Vincolo cimiteriale; limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie n. 1265 del 27/7/1934 e n. 983 del 17/10/1957.
- 2) SOTTOZONA G2 – Vincoli salvaguardia della costa lacuale; valgono le prescrizioni di cui alle leggi Regione Lazio n. 50 del 2/7/1974 e n. 52 del 25/10/1976.
- 3) SOTTOZONA G3 – Vincolo di salvaguardia del centro storico; nelle aree soggette a questo vincolo, ferme restando le destinazioni a loro assegnate, è consentita soltanto, ove ricorrano le condizioni, (la realizzazione) dei monocalci per il ricovero degli attrezzi agricoli previsti per la zona E. L'eventuale cubatura residua della zona E potrà essere utilizzata al di fuori del perimetro del vincolo, secondo quanto disposto dalle norme riguardanti la zona E.
- 4) SOTTOZONA G4 – Vincolo idrogeologico; tutte le aree ricadenti all'interno di questo vincolo sono sottoposte al regime di vincolo dei terreni per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30/12/1923 n. 3257. Nessun intervento di edificazione o modificazione edilizia o fondiaria, anche se consentito dalla norma della zona del P.R.G., sarà ammesso all'interno delle aree interessate dal presente vincolo, senza l'autorizzazione preventiva delle competenti autorità del Ministero dell'Agricoltura e Foreste.
- 5) SOTTOZONA G5 – Vincolo paesistico; l'utilizzazione delle aree ricadenti nel sopraddetto perimetro sarà concessa secondo quanto previsto nella zonizzazione relativa. In ogni caso dovrà essere stabilito il mantenimento e la cura delle alberature, sistemazioni a parco esistenti e degli eventuali resti archeologici, in modo inequivocabile con apposito atto d'obbligo debitamente trascritto. Nessun intervento di edificazione o modificazione edilizia o fondiaria, anche se consentito dalle norme del P.R.G., sarà ammesso all'interno delle aree interessate dal presente vincolo senza l'autorizzazione preventiva delle autorità competenti del Ministero della Pubblica Istruzione e della Soprintendenza ai Monumenti. Allo scopo di meglio salvaguardare il panorama ed il paesaggio naturale, in sede di esame dei progetti relativi ai suddetti interventi, potranno essere trascritti limiti e vincoli particolari anche se più restrittivi di quelli della normativa delle relative zone territoriali o sottozone interessate.
- 6) SOTTOZONA G6 – Vincolo archeologico; nelle aree interessate dal presente perimetro di vincolo archeologico indicate nelle tavole del piano ed in ogni caso ad una distanza minore di m 30 da ogni monumento, rudere od altro elemento di interesse storico archeologico, anche se non visibile e non indicato nelle tavole del piano e comunque in altro modo individuato o reperito, non sarà consentita la costruzione di nuclei edilizi organizzati né di altri insediamenti di qualsiasi tipo, e non sarà in particolare ammesso alcun intervento che comporti la modificazione dell'aspetto e dell'andamento naturale dei luoghi, quale l'abbattimento e la sostituzione con diverse essenze delle alberature esistenti, l'esecuzione di sbancamenti, scavi o reinterri, la costruzione di altri muri di sostegno e di recinzione, l'apertura o lo sfruttamento di cave; non sarà inoltre consentito l'impianto di attrezzature o impianti tecnologici visibili né l'apposizione di insegne luminose o cartelli pubblicitari. Tutti gli interventi di edificazione e modificazione edilizia o fondiaria al di fuori delle aree di rispetto e ricadenti in lotti comprendenti monumenti, o altri reperti storico-archeologici ovvero in altre aree immediatamente contigue ai suddetti, o adiacenti alle aree di rispetto, dovranno essere sottoposti all'approvazione delle competenti autorità del Ministero della P.I.. In sede di esame di progetti relativi ai suddetti interventi potranno essere prescritti limiti e vincoli particolari, anche più restrittivi di quelli previsti dalla

⁵ (1) Articolo così modificato dalla deliberazione della Giunta Regionale Lazio del 23 settembre 1997 n. 5795

normativa delle relative zone. In deroga ai limiti sopra indicati e per quanto sarà concesso dalla competenti autorità del Ministero della P.I. e dal Comune, potranno eventualmente essere autorizzati interventi di edificazione e modificazione edilizia o fondiaria, anche all'interno delle aree di rispetto, solo nel caso in cui accurate indagini, ricerche e documentazioni, svolte sotto la responsabilità di esperti, abbiano chiaramente individuato la forma e la natura dei reperti archeologici e dimostrato, a giudizio dei competenti organi del Ministero della P.I. e del Comune la possibilità di attuare i suddetti interventi edilizi senza danneggiare o alterare i valori e la godibilità dei reperti stessi. La superficie delle aree incluse nel perimetro di vincolo archeologico può essere computata come area edificabile agli effetti del calcolo corrispondente alla zona su cui è imposto il rispetto e considerata agli effetti dei distacchi obbligati.

Si hanno inoltre i seguenti vincoli:

aree sottoposte a vincolo di rispetto degli elettrodotti, degli acquedotti e fognature: in tali aree non sono ammesse nuove costruzioni anche se a carattere provvisorio salvo i manufatti necessari all'esercizio dell'impianto. Nell'edificazione delle varie zone devono essere rispettate, tra le costruzioni e le infrastrutture, salvo norme specifiche più restrittive, le seguenti distanze minime: dagli acquedotti (metanodotti, fognature, elettrodotti, ecc.) ml 5,00 dall'asse. Per la disciplina della costruzione di esercizio delle linee elettriche esterne valgono le prescrizioni e le norme tecniche contenute nella legge 13/12/1964 n. 1341, ed annesso regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 21/6/1968 n. 1062;

aree sottoposte a vincolo di rispetto della viabilità principale: in tali aree non sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale e per uso produttivo, industriale e commerciale; sono unicamente ammesse destinazioni e percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici. Può essere concessa la costruzione a carattere provvisorio di impianti per la distribuzione del carburante, da collocare ad una reciproca distanza non inferiore a ml 500. Nell'edificazione fuori del perimetro del centro abitato devono essere rispettate le distanze minime stabilite dal D.I. n. 1444/1968 al fine di garantire la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'insediamento di ulteriori allacciamenti.

ARTICOLO 15 – ZONA H : ZONE PER IL TURISMO ⁽⁶⁾

In questa zona vengono incluse quelle aree utilizzabili per fini prevalentemente turistici e termali. Essa si divide nelle seguenti sottozone:

- 1) SOTTOZONA H1 – campeggi: sono aree destinate alla creazione di campeggi comunque subordinati a concessione comunale. Il progetto dei campeggi, redatto su planimetria a scala non inferiore a 1:500 sulla quale deve essere riportata ogni indicazione relativa :
alla natura altimetrica del suolo;
alla consistenza delle alberature;
dei manufatti esistenti e di progetto,
è approvato con la procedura di cui al precedente art. 8.
Per le zone destinate a campeggi valgono i seguenti indici e parametri:
- indice di fabbricabilità comprensoriale: $I = 0,08$ mc/mq;
- superficie territoriale minima di intervento $St = 20.000$ mq;
- le norme che precedono sono comunque soggette alle prescrizioni della L.R. 2/7/1974 n. 30 e della L.R. 3/5/1985 n. 59 e successive modificazioni ed integrazioni.
E' possibile sistemare nell'ambito delle aree dei manufatti a carattere precario da destinare a bungalow.
E' prescritta la necessaria autorizzazione annuale.

VINCOLI E MODALITA' DI TUTELA INTRODOTTI DAL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO

⁶ (6) Articolo così modificato dalla deliberazione della Giunta Regionale Lazio del 23 settembre 1997 n. 5795

I campeggi previsti all'interno delle aree a tutela orientata del sistema rivierasco lacuale potranno essere realizzati solo dopo approvazione del Piano di Dettaglio Unitario prescritto dal P.T.P.

I campeggi esistenti all'interno di tale fascia potranno integrare o modificare i servizi esistenti nei limiti del P.R.G. e subordinatamente alle previsioni del Piano di Dettaglio Unitario.

All'interno dell'area a tutela integrale del sistema rivierasco lacuale, per il campeggio esistente in località Traversa approvato precedentemente all'adozione del P.T.P. è fatta salva la normativa del piano attuativo approvato. L'ampliamento del campeggio in zona a tutela integrale si ritiene inammissibile per contrasto con la tutela del P.T.P.

Il comprensorio H1 in località Montebello, in zona a tutela integrale, si ritiene inammissibile per contrasto con la tutela del P.T.P.

Il comprensorio H1 in località Fornacella, in zona a tutela normata mediante piani di dettaglio, è sottoposto alle limitazioni indicate nel paragrafo relativo alla zonizzazione per rispetto delle preesistenze archeologiche. L'attuazione del comprensorio è subordinata a preventiva approvazione del Piano di Dettaglio Unitario prescritto dal P.T.P.

Per i campeggi esistenti in località Pineta e di fronte al Viale Santa Maria, ricadenti entrambi all'interno della zona Td3 del P.T.P., area n. 9, valgono le prescrizioni particolari di tale area:

- è fatto divieto assoluto di nuova edificazione, anche di strutture in precario e di variare la destinazione d'uso del suolo.

Nell'area compresa fra la linea dei 20 metri e quella dei 150 metri sono ammessi solo interventi edilizi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.

2) SOTTOZONA H2 : attrezzature balneari e portuali; comprende gli arenili e le altre aree destinate alle attrezzature balneari ed al servizio del Lago mediante interventi pubblici o privati.

Le attrezzature per la balneazione e le altre attrezzature esclusivamente legate all'uso balneare del lago, salvo quelle esistenti, dovranno avere un'altezza non superiore a mt 3,00, esse dovranno essere realizzate in sistemi prefabbricati smontabili nel rispetto della L.R. 2/7/1974 n. 30 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le attrezzature a servizio del lago, per il rimessaggio e la manutenzione dei natanti, potranno essere destinate al posteggio di imbarcazioni ed a modeste attrezzature a loro servizio da realizzare nei limiti strettamente necessari e nel rispetto della L.R. 2/7/1974 n. 30 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle aree non soggette al vincolo di tale legge potranno essere realizzate attrezzature per il rimessaggio, la manutenzione e riparazione di imbarcazioni.

Tali costruzioni dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- altezza massima H = 4,00 m;
- rapporto di copertura Rc = 30% della superficie del lotto;
- distanza minima tra i confini = m 8,00.

L'intervento deve essere unitario ed esteso alla intera zona nel rispetto della L.R. n. 30 del 2/7/1974 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per le sottozone N2 previste nelle zone di lungolago all'interno delle aree Td3 del P.T.P., area n. 9, valgono le prescrizioni particolari indicate precedentemente, relativamente alla sottozona N1.

3) SOTTOZONA H3 : zona per attrezzature turistico - ricettive;

Le norme relative alla Sottozona H3 sono ablate per contrasto con le prescrizioni di tutela del P.T.P. della zona Ad, relativamente all'impiego dell'indice di edificabilità, come già indicato nella deliberazione della Giunta Regionale Lazio del 23/9/1997 n. 5795, al paragrafo relativo alla zonizzazione

4) SOTTOZONA H4 : attrezzature per lo svago ed il tempo libero: riguarda aree su cui già sorgono attrezzature per lo svago ed il tempo libero. Le destinazioni d'uso possibili di queste aree riguarda quelle attività connesse con il turismo e lo svago quali discoteche, bowling, night, ecc.

Sono ammessi (conformemente alle zone Td2 area n. 4) solo gli interventi edilizi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.

5) SOTTOZONA H5 : attrezzature per attività termali:

Le norme relative alla Sottozona H5 sono ablate per contrasto con le prescrizioni di tutela del P.T.P. della zona Ai, come già indicato nella deliberazione della Giunta Regionale Lazio del 23/9/1997 n. 5795, al paragrafo relativo alla zonizzazione.

- 6) **SOTTOZONA H6** : attrezzature alberghiere esistenti entro la fascia dei 150 m dalla costa del lago (perimetrazione LL.RR. n. 30/74 e n. 52/76).

In questa zona valgono per i manufatti e le aree di pertinenza delle strutture alberghiere, le prescrizioni particolari del P.T.P., zona Td3, area n. 9, indicate relativamente alla sottozona H1.

Per quanto concerne il comprensorio H6 di pertinenza dell'albergo "Lido", valgono le prescrizioni particolari del P.T.P., zona Ad, relativamente alla elaborazione del piano di dettaglio che dovrà prevedere anche la sistemazione, in un idoneo quadro di insieme compatibile con la riqualificazione dell'ambiente, degli edifici e delle attrezzature esistenti.

E' possibile procedere a manutenzione e ristrutturazione delle attrezzature alberghiere esistenti e dei relativi servizi, compatibilmente alle norme di rispetto della fascia lacuale di cui alla legge regionale n. 52/1976.

Negli interventi edilizi si dovranno rispettare le altezze massime esistenti.

ARTICOLO 16 – NORME PER L'ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

La base di quanto contenuto e prescritto dagli articoli 27 e 28 della legge 30/3/1971 n. 118 e dalle leggi regionali n. 62/1974 e n. 72/1975 (art. 4), nella elaborazione degli strumenti attuativi del P.R.G. (piani particolareggiati, piani per l'edilizia economica e popolare e piani di lottizzazione convenzionata) le soluzioni progettuali urbanistico – architettoniche dovranno tenere conto delle cosiddette "barriere architettoniche" e cioè degli ostacoli che incontrano individui con difficoltà precaria nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani o negli edifici. Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezze di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, apertura di porte, ecc.), pertanto allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle progettazioni, in special modo per quanto concerne le attrezzature e gli edifici pubblici di uso pubblico, nonché per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi, ecc.), devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti, ovvero siano previsti percorsi appositi eventualmente in alternativa, che facilitino l'uso e la funzione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle handicappate.

Sarà indispensabile perciò tenere conto di quanto indicato nella circolare del Ministero dei LL.PP. n. 4809 del 9/6/1968 che precisa le "Norme per assicurare l'utilizzazione degli edifici sociali da parte di minorati fisici e per migliorare la godibilità generale".

Il rilascio della concessione da parte del Sindaco, per la costruzione e per la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici pubblici e/o aperti al pubblico (attrezzature scolastiche e culturali, locali per mostre, attrezzature sanitarie, ambulatori, attrezzature ricettive, commerciali, alberghiere, campeggi, ristoranti, sale per riunioni, teatri cinematografici, ecc.), è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro da consentire il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche", in particolar modo nei riguardi dell'accessibilità e dell'uso fondamentale. Di tale verifica dovrà essere dato atto nel parere della Commissione edilizia.

Le prescrizioni del precedente comma vanno rispettate anche nel corso di costruzioni di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito di piani di zona per l'edilizia economica e popolare, ovvero per edifici per i quali siano stati previsti contributi e/o agevolazioni da parte dello Stato, della Regione e di altri Enti Pubblici.

Il rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

ARTICOLO 17 – TERRENI SOTTOPOSTI A GRAVAME DI DEMANIO CIVICO ⁽⁷⁾

Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi.

⁷ (7) Articolo così modificato dalla deliberazione della Giunta Regionale Lazio del 23 settembre 1997 n. 5795

Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

Le terre assegnate in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del comune o di una frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti enti;

le terre possedute da comuni o frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni

le terre possedute a qualunque titolo da università, associazioni agricole o comunque nominate; le terre pervenute agli enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10 giugno 1927 n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa legge n. 1766/1927;

le terre pervenute agli enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzioni di 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. 1766/1927.

Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge n. 1766/1927.

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalla verifica del V.I.A.

ARTICOLO 18 - In attuazione alla legge n. 47/1985 ed alla legge regionale del 2/5/1980 n. 28 si potrà procedere al recupero dei nuclei edilizi presenti sul territorio anche sulla base delle pratiche di condono edilizio presentate.

ARTICOLO 19 – NORMA TRANSITORIA

Fino all'approvazione del P.R.G. da parte della Regione nel rilascio delle concessioni edilizie verranno applicate le norme di salvaguardia derivanti dall'adozione del P.R.G.

In caso di diversa definizione dei vincoli del Piano Territoriale Paesistico conseguente l'iter di approvazione non ancora concluso, nuove scelte potranno essere definite con atto deliberativo.

TABELLA "A"

| Comprensori | I/C mc/mq | Superficie Comprens. mq | Servizi (F1) mq | Volume Totale Comprens. mc | Volume Residenzial e mc | Volume non Residenzial e mc | Volume per Servizi mc |
|-------------|--------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---|--------------------------------|
| K1 | 0,450 | 14.700 | 5.900 | 6.615 | 5.292 | 1.323 | // |
| K2 | 0,450 | 20.675 | 5.169 | 9.303 | 7.443 | 1.860 | // |

| | | | | | | | | |
|-----|-------|--------|--------|--------|--------|-------|----|--|
| K3 | 0,450 | 11.100 | 4.550 | 4.995 | 3.996 | 999 | // | |
| K4 | 0.720 | 10.152 | 3.105 | 7.309 | 5.847 | 1.461 | // | |
| K5 | 0,715 | 10.425 | 2.440 | 7.453 | 5.963 | 1.490 | // | |
| K6 | 0,723 | 6.504 | 335 | 4.702 | 3.761 | 940 | // | |
| K7 | 0,723 | 24.376 | 9.000 | 17.623 | 14.099 | 3.524 | // | |
| K8 | 1,000 | 4.930 | 900 | 4.930 | 3.944 | 986 | // | |
| K9 | 1,000 | 16.000 | 3.350 | 16.000 | 12.800 | 3.200 | // | |
| K10 | 0,350 | 46.750 | 11.750 | 16.632 | 13.090 | 3.272 | // | |

ALLEGATO - A -

ELENCO ELABORATI CHE COMPONGONO LA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

| | |
|---|-------------|
| A 1 : Schema quadro riferimento regionale | 1 : |
| 200.000 | |
| A 2 : Infrastrutture a livello regionale | 1 : 200.000 |
| A 3 : Preesistenze naturali storico–archeologiche a livello regionale | 1 : |
| 200.000 | |
| A 4 : Comprensori economico – urbanistici a livello regionale | 1 : |
| 200.000 | |
| A 5 : Stato di fatto | 1 : 5.000 |
| A 6 : Stato di fatto | 1 : 5.000 |

| | |
|--|-----------------|
| A 7 : Consistenze architettoniche | 1 : 2.000 |
| A 8 : Proprietà pubbliche ed attrezzature | 1 : 2.000 |
| A 9 : Preesistenze storico – archeologiche | 1 : |
| 5.000 | |
| A 10: Preesistenze storico – archeologiche | 1 : |
| 5.000 | |
| B 1 : Zonizzazione | 1 : 5.000 |
| B 2 : Zonizzazione | 1 : 5.000 |
| B 3 : Zonizzazione centro urbano | 1 : 2.000 |
| B 4 : Zone omogenee | 1 : 2.000 ÷ 1 : |
| 5.000 | |
| B 5 : Norme tecniche | |
| B 6 : Relazione | |

ALLEGATO - B -

Per i Piani di lottizzazione redatti a cura ed iniziativa dei privati, così come per quelli di iniziativa comunale, gli elaborati di progetto saranno costituiti dai seguenti elementi:

- 1) planimetria delle previsioni del Piano Regolatore Generale relative alla zona oggetto del piano di lottizzazione, estesa anche ai tratti adiacenti in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;
- 2) planimetria di inquadramento generale in scala 1:1000 estesa all'intero isolato (zone B) o all'interno del comprensorio (Zone C ed altre), qualora l'intervento non riguardi la totalità dell'area;
- 3) planimetria del piano di lottizzazione, disegnato su mappa catastale, contenente i seguenti elementi:
 - a) strade ed altri spazi riservati alla viabilità (strade pedonali, parcheggi pubblici e privati) con la precisazione degli allineamenti e della principali quote di progetto;
 - b) aree riservate ad edifici ed impianti pubblici o di interesse collettivo, esistenti o in programma, con la precisa delimitazione e destinazione di ciascuno di essi; beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli di legge o a particolari servitù, con la precisa individuazione di ciascuno di essi;

- c) aree destinate alla normale edificazione;
 - d) edifici destinati a demolizione e ricostruzione ovvero soggetti a restauro, a bonifica edilizia e risanamento conservativo;
- 4) planimetria in scala 1:500 contenente la lottizzazione delle aree destinate alla edificazione, con l'indicazione della densità fondiaria di ogni singolo lotto, dell'altezza massima dei fabbricati, dei distacchi obbligatori tra gli edifici o tra questi ed i confini dei lotti, le linee inderogabili di inviluppo delle sagome dei fabbricati;
 - 5) planimetria in scala 1:500 dell'intera area soggetta all'intervento comprendente la zonizzazione con le indicazioni delle destinazioni d'uso delle superfici destinate a residenza, a servizi, a verde pubblico, a verde privato, con le indicazioni delle alberature esistenti e di progetto ed alla rete stradale;
 - 6) planimetria in scala 1:500 in cui dovrà essere individuata la volumetria e la massa di tutti i fabbricati compresi nel perimetro del piano e recante una indicazione di massima dei caratteri architettonici dei fabbricati stessi;
 - 7) tavola o altro elaborato da cui risultino le caratteristiche edilizie e la natura e portata delle limitazioni e dei vincoli previsti dal piano. In particolare, le caratteristiche edilizie, per quanto concerne le zone destinate alla normale edificazione, dovranno essere precisate mediante appositi tipi edilizi, da definirsi quanto ai rapporti tra superficie coperta e superficie totale del lotto, alle massime altezze consentite, agli eventuali distacchi dalle strade o dai confini interni, ecc.;
 - 8) grafici in scala 1:200 indicanti:
 - a) profili regolatori (altimetrici) dell'edilizia lungo le principali vie e piazze;
 - b) i tipi architettonici degli edifici con l'indicazione delle destinazioni d'uso ai vari piani compresi gli interrati;
 - c) le sezioni tipo delle sedi stradali;
 - d) i tipi di alberature, tipi di recinzione e le caratteristiche dell'arredo urbano;
 - e) gli schemi degli impianti e dei servizi pubblici (acqua, energia elettrica, fognature, ecc.); questi ultimi in scala 1:500;
 - 9) relazione illustrativa nella quale siano specificati in particolar modo i criteri di impostazione del piano, le esigenze che lo determinano e la gradualità secondo cui si prevede di sviluppare le opere e gli interventi consentiti dalla legge urbanistica per l'attuazione del piano; le particolari prescrizioni tecniche e normative relative alle destinazioni d'uso ed alle tipologie edilizie;
 - 10) gli elenchi catastali delle proprietà dell'intera superficie da lottizzare, di quelle da espropriare, da cedere al Comune o da vincolare;
 - 11) relazione e previsioni di massima della spesa per le opere di urbanizzazione e per le espropriazioni all'uopo occorrenti;
 - 12) relazione geologica – geotecnica in ottemperanza a quanto previsto dalle vigenti leggi in materia;
 - 13) schema di convenzione.

Tutti gli elaborati indicati, costituenti il progetto di lottizzazione, devono essere redatti da tecnici laureati abilitati e controfirmati da tutti i proprietari o aventi titolo.

Gli elaborati stessi devono essere accompagnati da apposita domanda in bollo di autorizzazione alla lottizzazione, sottoscritta da tutti i proprietari o aventi titolo e corredata dai certificati catastali di proprietà.

Progettista Dott. Arch. Mario Dinarelli

msoffice
winword
ufficiotecnico
cert-urb
prg-appr.doc