



Comune di Genazzano

Provincia di Roma

Piazza S. Maria, 4- Tel 06.95.579.1 Fax 06.95.79.027

Assessorato Urbanistica

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano Regolatore Generale

COMUNE DI GENAZZANO

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

PROGETTISTI:

ING. ANTONIO DURANDO

ARCH. ROBERTO PERRIS

Approvato dalla Giunta Regionale
con deliberazione n. 2184 del 22 Aprile 1986

Integrato con le varianti adottate con deliberazione di
Consiglio Comunale n. 95 del 22 Dicembre 1995
ed approvate con deliberazione di
Giunta Regionale n. 1076 del 25 Luglio 2001

Integrato con le varianti adottate con deliberazione di
Consiglio Comunale n. 9 del 13 Marzo 2001
(Riportate in corsivo all'art. 35 e 39)

Integrato con le varianti adottate con deliberazione di
Consiglio Comunale n. 57 del 26 Novembre 2001
e deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 11 Maggio 2002
(Riportate in corsivo all'art. 40 e 40 bis)

SOMMARIO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – GENERALITA'

- Art. 1 – Applicazione del P.R.G.
- Art. 2 – Validità ed efficacia del P.R.G.
- Art. 3 – Possibilità di deroga alle norme di P.R.G.
- Art. 4 – Edifici esistenti
- Art. 5 – Alberature esistenti
- Art. 6 – Parcheggi
- Art. 7 – Limiti di distanza dei fabbricati
- Art. 8 – Inserimento nel P.R.G. del P.E.E.P.

CAPO II – INDICI URBANISTICI

- Art. 9 – Parametri urbanistici ed edilizi
- Art. 10 – Applicazione degli indici urbanistici
- Art. 11 – Standards residenziali

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO

- Art. 12 – Piani pluriennali di attuazione
- Art. 13 – Contenuti dei Piani Pluriennali
- Art. 14 – Modalità di attuazione del P.R.G.
- Art. 15 – Intervento urbanistico preventivo
- Art. 16 – Piani di lottizzazione e comparti di attuazione
- Art. 17 – Progetto planovolumetrico di coordinamento
- Art. 18 – Opere di urbanizzazione
- Art. 19 – Determinazione degli oneri urbanizzazione primaria e secondaria
- Art. 20 – Intervento edilizio diretto
- Art. 21 – Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo
- Art. 22 – Destinazioni d'uso

TITOLO III - ZONIZZAZIONE

CAPO I - ZONIZZAZIONE

Art. 23 – Divisione in zone del territorio comunale

CAPO II – ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 24 – Zone destinate alla viabilità

Art. 25 – Spazi di sosta e parcheggio in zone residenziali o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

Art. 26 – Zona ferroviaria e parco ferroviario

CAPO III – ZONE RESIDENZIALI

Art. 27 – Zone residenziali

Art. 28 – Centro storico A

Art. 29 – Zone di completamento B

Art. 30 – Zone di completamento e ristrutturazione Br

Art. 31 – Zone di espansione C1

Art. 32 – Zone di espansione C2

Art. 33 – Zone turistiche Ct

CAPO IV – ZONE PRODUTTIVE

Art. 34 – Zone artigianali/industriali D1

Art. 35 – Zone industriali D2

Art. 36 – Zone produttive – alberghiere Da

CAPO V – ZONE AGRICOLE

Art. 37 – Zone agricole – Zone E ai sensi del D.M. 2.4.1968

Art. 38 – Insediamenti ammessi nelle zone agricole

Art. 39 – Attuazione del P.R.G. nelle zone agricole

Art. 40 – Zone agricole normali E1

Art. 41 – Zone agricole speciali E2

Art. 42 – Zone agricole di salvaguardia E3

Art. 43 – Cave ed attività estrattive

CAPO VI – ZONE PER ATTREZZATURE URBANE E TERRITORIALI

Art. 44 – Zone per attrezzature urbane e territoriali F1 e F2

CAPO VII – ZONE DESTINATE A VERDE

Art. 45 – Zone a verde pubblico e attrezzato V1

Art. 46 – Zone di verde privato V2

CAPO VIII – ZONE VINCOLATE

Art. 47 – Vincolo di rispetto alla viabilità

Art. 48 – Vincolo idrogeologico

Art. 49 – Vincolo cimiteriale

Art. 50 – Vincolo di rispetto ai corsi d'acqua

TITOLO IV – DISPOSIZIONI PARTICOLARI, TRANSITORIE E FINALI

CAPO I – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 51 – Definizione planovolumetrica di area a completamento
in viale Trento e Trieste, presso Piazza Matteotti

Art. 52 – Definizione planovolumetrica del piazzale e degli accessi a grotte
e cantine in località “Campetto”, presso la Via Empolitana

CAPO II – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 53 – Negozi

Art. 54 – Autorimesse

Art. 55 – Barriere architettoniche

Art. 56 – Recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi

TITOLO PRIMO – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – GENERALITA'

Art. 1

(APPLICAZIONE DEL P.R.G.)

Ai sensi della legge 17 agosto 1942 n.1150, modificata ed integrata con legge 19 novembre 1968 n.1187 e legge 1 giugno 1971 n.291, nonché ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n.10, la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale di Genazzano viene regolata dalla presente Variante Generale al P.R.G.

Gli elaborati allegati e le presenti norme sostituiscono integralmente i corrispondenti elaborati del vecchio P.R.G. che si varia e vengono indicate in seguito P.R.G.

Le presenti norme si intendono integrate, per quanto di competenza, dal Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 2

(VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.R.G.)

Il P.R.G. ha validità a tempo indeterminato; esso si basa su di una previsione decennale, tuttavia il P.R.G. può essere soggetto a revisioni nei modi e con le procedure di legge.

Art. 3

(POSSIBILITA' DI DEROGA ALLE NORME DI P.R.G.)

Ai sensi della legge 21 dicembre 1955 n.1357, e della legge 6 agosto 1967 n.765, le possibilità di deroga dalle norme di P.R.G. possono essere esercitate limitatamente ai casi che riguardano edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

L'autorizzazione è accordata dal sindaco subordinatamente al nulla osta della Giunta Regionale, deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 4

(EDIFICI ESISTENTI)

Gli edifici esistenti all'atto della adozione del P.R.G. ed in contrasto con le destinazioni di zona e/o con i parametri urbanistici del Piano, possono subire trasformazioni e modifiche soltanto per essere adeguati alle norme del P.R.G.

Art. 5

(ALBERATURE ESISTENTI)

In tutto il territorio comunale è richiesta la conservazione delle alberature ad alto fusto esistenti. Nelle zone edificabili, e con particolare attenzione nelle zone collinari e montane, i nuovi edifici devono essere ubicati e conformati in modo da rispettare gli alberi ad alto fusto esistenti; l'abbattimento di tali alberi, nel caso in cui è inevitabile, deve comunque essere autorizzato dal Sindaco ed è subordinato alla ripiantazione di uguale numero e qualità di alberi di altezza non inferiore a ml.3.

Particolare cura va posta alla salvaguardia degli 'elcini' siti nell'omonimo “ Parco degli Elcini ”.

Art. 6
(PARCHEGGI)

Per tutte le nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, di qualsiasi tipo, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi di pertinenza degli edifici, ai sensi dell'art.18 della legge 6 agosto 1967 n.765.

Tali parcheggi, fatte salve specifiche prescrizioni di zona di cui agli articoli successivi delle presenti norme, non devono in ogni caso risultare in misura inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 metri cubi di volume (1mq/20 mc), ovvero cinque metri quadrati ogni trenta metri quadrati di superficie utile costruita (5 mq/30 mq) e possono essere ricavati nella costruzione stessa, ovvero in area esterna oppure perimetralmente o anche in area non accorpata al lotto, purchè utilizzabile allo scopo ed asservita alla costruzione con vincolo permanente di destinazione a parcheggio mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

Nel caso di nuovi insediamenti a carattere commerciale e direzionale le quantità di parcheggi di pertinenza degli edifici devono essere previste nella misura minima di quaranta metri quadrati ogni cento metri quadrati di superficie utile costruita (40 mq/100 mq), secondo quanto prevede l'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968, in aggiunta alle quantità previste ai commi precedenti.

Art. 7
(LIMITI DI DISTANZA DEI FABBRICATI)

Per i nuovi fabbricati di qualunque tipo i limiti di distanza dal ciglio stradale sono quelli indicati all'art. 24 delle presenti norme.

Dai confini di proprietà, dai confini di zona, dagli altri fabbricati, nonchè tra pareti finestrate dello stesso fabbricato, devono essere rispettate le distanze fissate dalle presenti norme per le singole zone ed, in mancanza di queste, valgono le disposizioni del Regolamento Edilizio relative a "altezze dei fabbricati e distacchi tra i fabbricati". Devono comunque essere fatti salvi i limiti previsti dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, e precisamente:

- nei casi di restauro e ristrutturazione, la distanza tra i volumi edificati preesistenti;
- nei casi di nuovi edifici, la distanza minima di ml. 5 dai confini e di ml. 10 tra pareti finestrate antistanti; nei casi in cui gli edifici si fronteggiano per più di ml. 12 la distanza tra pareti finestrate non può comunque risultare inferiore all'altezza del fabbricato più alto. Per le sole distanze fra i corpi di fabbrica interni agli interventi urbanistici preventivi, di cui al successivo art. 15 sono ammesse distanze minori.

Art. 8
(INSERIMENTO NEL P.R.G. DEL P.E.E.P.)

Le previsioni del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare redatto dall'Amministrazione Comunale ai sensi della legge 18 aprile 1962 n.167 e della legge 28 gennaio 1977 n.10, risultano inserite all'interno delle zone residenziali di espansione del presente P.R.G., che diviene pertanto lo strumento urbanistico di riferimento del P.E.E.P. stesso.

CAPO II - INDICI URBANISTICI

Art. 9

(PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI)

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale è regolato dai seguenti indici:

I - St - Superficie territoriale -

Per superficie territoriale, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale nonché quello di densità territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento di cui al seguente punto 5, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità di P.R.G. (strade, nodi stradali, parcheggi afferenti alla classificazione di cui all'art.24 delle presenti norme) e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, ed al lordo delle strade esistenti previste dal P.R.G. internamente all'area, purchè classificate di tipo E,F all'art.24 delle presenti norme.

2 - Sf - Superficie fondiaria -

Per superficie fondiaria, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria If e Uf, si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S2. La superficie fondiaria può essere divisa in lotti dimensionati secondo l'unità di intervento.

3 - S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria -

Tale superficie comprende le aree destinate a:

- a) strade classificate E,F all'art.24 delle presenti norme;
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) aree di verde primario, non classificabile come verde pubblico attrezzato ai sensi dell'art.3 del D.M. 2 aprile 1968

4 - S2 - Superfici per opere di urbanizzazione secondaria -

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'art.3 del D.M. 2 aprile 1968 e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, alle attrezzature a parco, per il giuoco e per lo sport e relativi spazi destinati a parcheggi.

5 - Superficie minima di intervento - Area Minima -

Richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminati graficamente nelle tavole del P.R.G. come unità urbanistica per gli interventi preventivi.

6 - Dt - Densità territoriale -

Esprime il numero di abitanti insediabili nella zona, per ogni ettaro di superficie

territoriale ($Dt=ab./Ha$)

7 - It - Indice di fabbricabilità territoriale -

Esprime il volume massimo in metri cubi, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale ($It=mq/Ha$).

8 - If - Indice di fabbricabilità fondiaria -

Esprime il volume massimo in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ($If = mc/mq$).

9 - Ut - Indice di utilizzazione territoriale -

Esprime in metri quadrati la massima superficie utile costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale ($Ut=mq/Ha$)

10 - Uf - Indice di utilizzazione fondiaria -

Esprime in metri quadrati la massima superficie utile costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ($Uf=mq/mq$).

11- Ω - Rapporto massimo di copertura -

Esprime in percentuale il rapporto massimo ammissibile tra superficie coperta (misurata come da regolamento edilizio) e superficie fondiaria riferito a tutte le opere edificate, a secondo delle prescrizioni di zona.

12 - H - Altezza massima -

Esprime in metri l'altezza massima che possono raggiungere gli edifici nelle diverse zone.

Art. 10

(APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI)

a - Gli Indici di fabbricabilità territoriale (It) di utilizzazione territoriale (Ut) e di densità territoriale (Dt) si applicano nei Piani Particolareggiati di esecuzione e nelle lottizzazioni, cioè nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ai sensi dell'art. 15 e 16 delle presenti norme.

Tali indici sono applicati nelle zone di ristrutturazione ed in quelle di espansione residenziale, comprese le zone per insediamenti turistico - montani Ct , nonché nella zona artigianale - industriale $D1$.

b - Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione, dovrà essere indicata per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità sui lotti stessi, in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti non risulti superiore alla cubatura risultante dall'applicazione degli indici territoriali alla superficie territoriale della intera zona interessata dai piani di lottizzazione.

c - Nel caso di intervento diretto, la superficie Sf corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico

Art. 11

(STANDARDS RESIDENZIALI)

Il presente P.R.G. è dimensionato secondo lo standard di 100 metri cubi di volume residenziale per abitante, di cui 80 mc per destinazioni strettamente residenziali e 20 mc per attività strettamente connesse con la residenza (negozi, studi professionali e piccoli uffici, etc.) giusto quanto disposto dal D.M. 2 aprile 1968.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 12

(PIANI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE)

Secondo quanto previsto all'art. 13 della legge 28 gennaio 1977 n.10 il P.R.G. dovrà attuarsi mediante la formulazione di programmi pluriennali di attuazione, qualora con legge regionale si preveda tale prassi anche per i comuni della classe dimensionale di Genazzano.

Art. 13

(CONTENUTI DEI PIANI PLURIENNALI)

Salvo quanto può essere ulteriormente precisato con legge regionale, nei piani pluriennali di attuazione, della durata di cinque anni, verranno indicati:

- le opere, le infrastrutture, i servizi e le attrezzature pubbliche da realizzarsi per iniziativa del comune o di altri enti pubblici interessati, nonchè l'acquisizione delle relative aree;
- i piani particolareggiati di esecuzione da adottare;
- le aree nelle quali, mediante piani particolareggiati o piani convenzionati di lottizzazione, debbono realizzarsi le previsioni di P.R.G., anche a mezzo di comparti;
- la proporzione tra aree destinate all'edilizia economica e popolare e aree riservate all'attività edilizia privata, stabilita ai sensi dell'art. 3 della legge 18 aprile 1962 e successive modificazioni, ai sensi dell'art. 2 della legge 28 gennaio 1977 n.10.

Art. 14

(MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.)

Il P.R.G. si attua in due modi: l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle seguenti zone:

- zone residenziali di ristrutturazione;

- zone residenziali di espansione;
- zona industriale;
- zona artigianale -industriale;
- zone storiche di recupero

In tutte le altre zone il piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto.

Art. 15

(INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO)

Nelle zone dove è previsto intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio, consistente in un piano particolareggiato di esecuzione secondo la procedura prevista dalla legge urbanistica ovvero, in piani di lottizzazione (aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati di iniziativa privata), riferiti ad almeno una unità urbanistica individuata nelle tavole del presente P.R.G. o ad una superficie minima di intervento fissata nelle norme delle varie zone ovvero ancora di Piano di Recupero, come definiti dalla legge 5 agosto 1978 n.457.

Art. 16

(PIANI DI LOTTIZZAZIONE E COMPARTI DI ATTUAZIONE)

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

Il piano di lottizzazione deve essere esteso ad un comparto di attuazione individuato nel P.R.G..

L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è inoltre subordinata, in base alla legge 6 agosto 1967 n.765, anche alla stipulazione tra il comune e le proprietà interessate di una convenzione riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Il piano di lottizzazione è costituito da uno schema di convenzione con allegato progetto planovolumetrico; esso deve indicare, per l'intero comparto, l'utilizzazione dettagliata della superficie territoriale, la viabilità interna e le altre opere di urbanizzazione primaria, la distribuzione e composizione volumetrica degli edifici nelle zone edilizie ed i relativi indici di utilizzazione fondiaria, le aree pubbliche di interesse collettivo e specificatamente quelle definite per opere di urbanizzazione secondaria.

Qualora non esista l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel comparto sottoposto a piano di lottizzazione, la lottizzazione stessa può essere promossa anche solo da una parte dei proprietari, purchè i promotori dispongano di almeno il 70% delle superfici complessive comprese nel comparto o almeno il 60% della superficie utile e del volume complessivamente costruibile nel comparto. In questo caso comunque il piano di lottizzazione deve far salvi i diritti di tutti i proprietari compresi nel comparto, secondo quanto previsto dalle norme di zona e negli elaborati grafici del P.R.G.

Dopo l'approvazione del piano di lottizzazione da parte del Consiglio, e ottenuto il nulla - osta regionale, il rilascio delle singole concessioni conformi è subordinato alla stipulazione, fra il comune e le proprietà interessate, di un'apposita convenzione riguardante, da parte delle proprietà interessate:

- la cessione gratuita di tutte le aree per l'urbanizzazione primaria previste dal progetto planovolumetrico allegato alla convenzione stessa;
- l'esecuzione a completo carico delle proprietà interessate di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra;
- la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione secondaria come da progetto planovolumetrico allegato alla convenzione e che comunque non devono risultare in misura inferiore a quanto previsto dalle norme di zona, né collocate in modo da alterare nella sostanza le indicazioni grafiche di massima del P.R.G.;
- il pagamento della quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo quanto stabilito dall'apposita deliberazione comunale di cui al successivo art. 19;
- la realizzazione di opere di allacciamento ai pubblici servizi;
- i tempi ed i modi di esecuzione delle opere in conformità al progetto planovolumetrico allegato alla convenzione, nonché le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

Il comparto di attuazione rappresenta la unità di intervento urbanistico: esso comprende, oltre alle aree nette edificabili (residenziali) anche le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le eventuali zone di rispetto stradale e di rispetto dell'abitato.

All'interno del comparto di attuazione le eventuali indicazioni grafiche delle tavole del P.R.G. riguardanti le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, hanno valore di massima fino all'approvazione del piano di lottizzazione, fermo restando che le aree per l'urbanizzazione secondaria non possono risultare in nessun caso in inferiore a quanto previsto dalle norme di zona e dalle indicazioni grafiche del P.R.G.

Art. 17

(PIANI DI RECUPERO)

Il presente P.R.G. individua, a norma dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, le zone ove, per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nell'ambito di tali zone il P.G.R. stesso, è il P.P. di risanamento del Centro Storico, individuando gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero.

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma dell'art. 27 legge 457, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

I piani di recupero sono approvati con la deliberazione del consiglio comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al piano, ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto della legittimità di cui all'articolo 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62.

Ove la deliberazione del consiglio comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dalla individuazione di cui al terzo comma dell'art. 27 legge 457, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto.

Si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i piani particolareggiati dalla vigente legislatura regionale e, in mancanza da quella statale.

I piani di recupero sono attuati:

- dai proprietari singoli o riuniti in consorzio;
- dai comuni.

secondo le procure ed i limiti fissati dalla citata legge 5 agosto 1978, n. 457.

Art. 18

(OPERE DI URBANIZZAZIONE)

- Sono definite “opere di urbanizzazione primaria” : strade interne e pedonali (definite di tipo E ed F ai sensi del successivo art. 23), spazi di sosta e di parcheggio, spazi di distribuzione, fognature, reti di distribuzione idrica e dell'energia elettrica, del telefono e del gas, illuminazione pubblica e verde primario.
- Sono definite “opere di urbanizzazione secondaria”: asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo, verde pubblico attrezzato a parco, per il giuoco e per lo sport, attrezzature e servizi pubblici a carattere sociale, culturale, sanitario, religioso ed amministrativo, purchè di interesse locale e di quartiere.
- Sono definite “opere per allacciamento ai pubblici servizi”: i collettori principali di allacciamento dell'area alla rete fognante, idrica, elettrica, telefonica, e del gas, nonchè i collegamenti viari di interesse generale.

Art. 19

(DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA)

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono rappresentati dai costi monetari necessari per la concreta realizzazione di tutte o di parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In base all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977 n.10, l'incidenza di tali oneri è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite dalla Regione. Fino alla approvazione di dette tabelle si applicano le disposizioni adottate in attuazione della legge 6 agosto 1967 n.765 e, nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione entro il termine stabilito dall'art. 5 della legge 28 gennaio 1977 n.10, il Consiglio Comunale provvede, in via provvisoria, con una deliberazione che applichi i criteri stabiliti dalla legge 6 agosto 1967 n.765, salvo poi deliberare in via definitiva al momento dell'approvazione delle tabelle parametriche regionali.

Art. 20

(INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO)

In tutte le zone in cui non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, l'edificazione sui singoli lotti per intervento edilizio diretto è consentito previo rilascio della concessione di edificare.

Negli interventi edilizi diretti, in nessun caso potrà essere autorizzata una costruzione di volume superiore a tre metri cubi per ogni metro quadro di superficie fondiaria, giusto quanto previsto dall'art. 17 dalla legge 6 agosto 1967 n. 765.

Il rilascio della concessione è subordinato alla corresponsione dai contributi secondo quanto previsto dagli art. 3,4,5,6 della legge 28 gennaio 1977 n.10.

Art. 21

(UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI SUL MEDESIMO LOTTO E COMPOSIZIONE DEL LOTTO MINIMO)

L'utilizzazione degli indici If e It, Uf e Ut, e Dt, corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St), esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni sulle stesse superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Tali superfici (Sf o St) debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo a cura dei richiedenti il vincolo nei modi e forme di legge presso la conservatoria dai registri immobiliari.

In entrambi i modi di attuazione (diretto o indiretto), l'area di intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso l'autorizzazione alla lottizzazione o la concessione di edificare, sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposito impegno per sé e successivi aventi causa, da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

Art. 22

(DESTINAZIONI D'USO)

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alla prescrizione degli articoli precedenti.

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso è subordinata alla autorizzazione della variante da parte del comune.

TITOLO III - ZONIZZAZIONE

CAPO I - ZONIZZAZIONE

Art. 23

(DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE)

Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole di P.R.G., secondo la seguente classificazione:

- 1 - zone pubbliche di interesse generale:
 - zone destinate alla viabilità ed ai parcheggi
 - zone d'acqua
 - zone ferroviarie e parco ferroviario
- 2 - zone residenziali:
 - zone storiche di recupero (A)
 - zone residenziali di completamento (B)
 - zone residenziali di completamento e ristrutturazione (Br)
 - zone residenziali di espansione (C1 ,C2) (Ct)
- 3 - zone produttive:

- zone artigianali/industriali (D1)
- zone industriali (D2)
- zone produttive - alberghiere (Da)
- 4 - zone agricole:
 - zone agricole normali (E1)
 - zone agricole speciali (E2)
 - zone agricole di salvaguardia (E3)
- 5 - zone per attrezzature e servizi generali e territoriali (F1 ,F2)
- 6 - zone verdi:
 - zone di verde pubblico attrezzato (V1)
 - zone di verde privato (V2)
- 7 - zone sottoposte a vincolo:
 - zone di rispetto stradale
 - zone di vincolo idrogeologico
 - zone di rispetto cimiteriale

Per le zonizzazioni che compaiono in tavole a diversa scala di lettura, fa sempre testo la tavola a scala maggiore

CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 24

(ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA')

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- a** - le strade
- b** - i nodi stradali
- c** - i parcheggi

Le indicazioni grafiche di tali zone hanno valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Le strade sono classificate dal D.M. 1 aprile 1968, per le zone esterne all'abitato, secondo le seguenti categorie:

- A** - Autostrade
- B** - Strade di grande comunicazione o di traffico elevato: strade statali comprendenti itinerari internazionali; strade statali di grande comunicazione; raccordi autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce.
- C** - Strade di media importanza: strade statali non comprese nella categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o uguale a 10,50 ml.; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a 10,50 ml..
- D** - Strade di interesse locale: strade comunali e provinciali non comprese tra quelle della categoria precedente.

Possono inoltre essere individuate le seguenti categorie, per le zone interne all'abitato:

- E** - Strade interne, per la distribuzione dei veicoli all'interno delle zone edilizie.
- F** - Percorsi pedonali.

Nel territorio comunale di Genazzano, delle strade classificate dal D.M. I aprile 1968, sono presenti o prevedibili quelle appartenenti alle categorie C e D, Per le quali valgono le seguenti prescrizioni:

C - distacchi stradali fuori del centro abitato: 30 ml

D - distacchi stradali fuori del centro abitato: 20 ml

Tali strade sono accessibili mediante normali immissioni dalle strade interne, regolate da opportuna segnaletica; non sono accessibili direttamente dai lotti.

Per le altre categorie, interne all'abitato, valgono le seguenti prescrizioni:

E - Strade interne di distribuzione:

Sono accessibili dai lotti mediante normali immissioni, salvo che in corrispondenza degli incroci o delle immissioni nelle strade della categoria precedente, per tratti non inferiori a 10 ml.

F - Percorsi pedonali:

I percorsi pedonali dovranno essere comunque accessibili ed adeguatamente protetti.

I nodi stradali sono i luoghi di confluenza di due o più strade.

I parcheggi pubblici relativi alla rete stradale sono riportati nelle tavole di P.R.G.

In sede di progettazione della rete stradale possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

ILLUSTRAZIONE ALLEGATA ALL'ART. 24

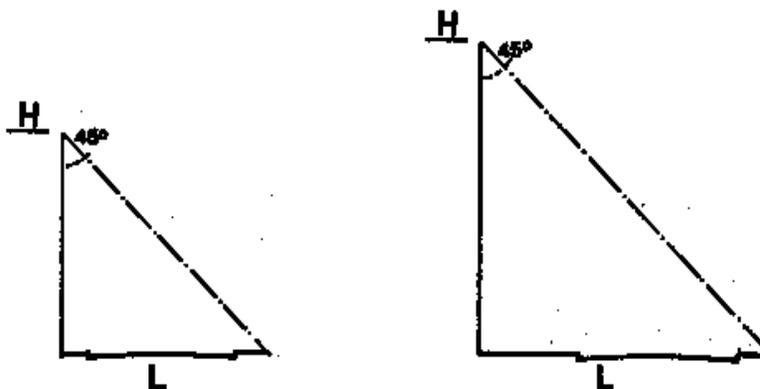


Fig. 1 - Altezza dei fabbricati in rapporto alla larghezza delle strade (L)

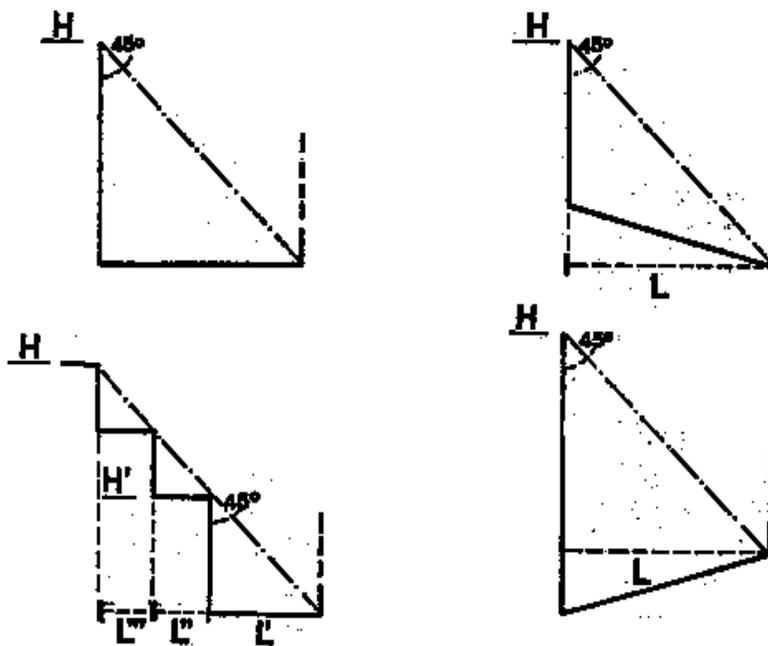


Fig. 2 - Altezza dei fabbricati in rapporto al distacco da altro edificio (L)

Art. 25

(SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI IN ZONE RESIDENZIALI, O DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE)

Gli spazi di sosta e parcheggio vanno previsti per ciascuna zona e secondo la destinazione d'uso degli edifici, nella quantità specificata dalla seguente tabella, come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e, di norma, calcolati percentualmente sulla cubatura costruibile o sul numero complessivo di abitanti insediabili, salvo casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie utile costruibile.

Le aree di parcheggio relative agli insediamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono indicati graficamente nelle tavole, fermo restando che qualsiasi trasformazione d'uso implica l'adeguamento alla tabella allegata.

Oltre a questi verranno previsti gli spazi necessari per la sosta, manovra ed accesso agli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni nella quantità specificata all'art. 41 sexies della legge urbanistica modificata, che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario alla conservatoria dei registri immobiliari, per sé e successivi aventi causa.

PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Edifici residenziali in zona A	1,25	mq/abitante
- Edifici residenziali in zone B e C	2,5	mq/ab
- Cinema, Teatri, Grandi magazzini	20	mq/100 mc
- Ospedali, case di cura, ambulatori, attrezzature comuni	10	mq/100 mc
- Palazzi per uffici e negozi	8	mq/100 mc
- Altri edifici	2,5	mq/100 mc
- Impianti sportivi scoperti da spettacolo	1	mq/mq
- Altri impianti sportivi scoperti	0,2	mq/mq
- Edifici per le attrezzature tecniche per l'industria e per l'agricoltura	0,05	mq/mq

Art. 26

(ZONA FERROVIARIA – PARCO FERROVIARIO)

In tale zona sono consentite le opere e le costruzioni necessarie per le esigenze tecniche e funzionali della specifica attività che vi si svolge (come sono: stazioni, capannoni di rimessaggio, mensa e servizi per il personale, attrezzature tecniche, etc.), ad esclusione di qualsiasi tipo di residenza.

L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i 10,50 ml.

CAPO III – ZONE RESIDENZIALI

Art. 27

(ZONE RESIDENZIALI)

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

Da queste zone sono pertanto esclusi: locali di deposito di derrate, magazzini, supermercati, depositi all'ingrosso, industrie, macelli, ricoveri per animali, laboratori artigiani con lavorazioni moleste, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

I laboratori artigiani possono essere ammessi purchè non superino i 150 mq di superficie utile, siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le lavorazioni che producono rumori (fino al limite massimo di 60 decibel), non abbiano comunque un carattere molesto o nocivo a giudizio discrezionale della Amministrazione Comunale e non rappresentino una superficie utile complessiva superiore al 20% della Su dell'intero intervento per il quale si richiede il rilascio di concessione di edificare.

Come previsto ai successivi articoli del presente Capo III, le zone residenziali si dividono in zona omogenea A (Centro Storico), zone di completamento B, di ristrutturazione Br, zone di espansione C1 (estensive) e C2 (intensive).

Nelle zone residenziali di completamento e di espansione, le attività di commercio al dettaglio e le attività direzionali sono ammesse nella misura massima complessiva del 25% dell'intera superficie utile (Su) dell'intervento per il quale si richiede il rilascio della concessione di edificare.

E' consentito concentrare in un unico edificio la suddetta misura del 25% qualora si tratti di lottizzazioni convenzionate.

Le prescrizioni normative di cui al presente articolo relative alle attività di commercio al dettaglio nelle zone residenziali, possono essere verificate ed approfondite con deliberazione del Consiglio Comunale in sede di adozione del piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva, di cui alla legge 11 giugno 1971 n.426, con riferimento ai soli fini della concessione delle autorizzazioni di cui alla suddetta legge. Nelle zone residenziali A – centro Storico, B- di completamento e C – di espansione, non è consentita la realizzazione di corpi di scala esterni aperti, di accesso e/o distribuzione dei piani costituenti gli edifici.

Art. 28

(CENTRO STORICO – ZONA DI RECUPERO “A”)

Nella zona di recupero A, perimetrata a norma dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n.457, il Piano si attua mediante Piano Particolareggiato di Risanamento e Piani di Recupero.

Nelle more di approvazione di detti strumenti urbanistici sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e ristrutturazione che riguardino solo opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali esistenti (così come specificato dagli artt. 27, 28, 29, 30 e 31 della citata legge 5 agosto 1978 n.457).

In congruenza con gli obiettivi generali del presente P.R.G., il Piano Particolareggiato di risanamento dovrà ridurre le attuali elevate densità territoriali e rivedere in parte le

attuali destinazioni d'uso delle unità immobiliari e dei locali, soprattutto per i vani insalubri ed inidonei.

Art. 29

(ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B)

In tali zone la destinazione è quella prevista dall'art. 27 delle presenti norme.

Il P.R.G. si applica per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

If - (Indice di fabbricabilità fondiaria) - 2,5 mc/mq

H max. (altezza massima) - 10,50 ml

K (indice di copertura) 40%

d1 e d2 (distacchi da confini e strada) 5,00 ml

Numero dei piani massimo fuori terra 3

Numero massimo dei piani interrati o seminterrati 1

Locali accessori: ne è ammessa la costruzione nella misura max del 15% della superficie coperta.

E' consentita la costruzione in aderenza con gli edifici contigui, quando questi presentino pareti cieche in corrispondenza dei piani di congiunzione con l'edificio da realizzare. In tal caso vanno rispettati gli allineamenti prevalenti lungo il filo stradale, ed in particolare con gli edifici contigui, anche in deroga alle prescrizioni sul distacco dalla strada, purchè sia rispettato l'eventuale distacco dagli edifici posti di fronte.

Art. 30

(ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE)

In tale zona le destinazioni sono quelle previste dall'art. 27 delle presenti norme.

Il P.R.G. in queste zone si applica mediante Piani particolareggiati e/o Lottizzazioni Convenzionate, od anche mediante Piani di Recupero così come definiti dalla legge 5 agosto 1978, n.457, art. 28, 29, 30 e 31, applicando i seguenti indici:

It (Indice di fabbricabilità territoriale) 0,5 mc/mq

Dt (densità territoriale) 50 ab/Ha

S2+S1 (Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie) 25 ab/Ha

Sm (superficie minima di intervento diretto) 800 mq

If (indice di fabbricabilità fondiario) 0,9 mc/mq

H max (altezza massima) 7,00 ml

Numero dei piani massimo fuori terra 2

Numero massimo dei piani interrati o seminterrati 1

Art. 31

(ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C1)

In questa zona le destinazioni sono quelle previste all'art. 27 delle presenti norme.

Il P.R.G. si attua mediante P.P. di attuazione e/o lottizzazioni convenzionate, applicando i seguenti indici:

Dt (densità territoriale) 83 ab/Ha

It (indice territoriale) 0,83 mc/mq

S1+S2 (aree per urbanizzazioni primarie e secondarie) 25 mq/ab

If (Indice di fabbricabilità fondiaria) 1 mc/mq

K (indice di copertura) 20%

H max (altezza massima)	7,50 ml
d1 e d2 (distacchi da strade e confini)	5 ml
Tipologie edilizie: case unifamiliari e plurifamiliari in edifici singolo o associati a schiera.	
Numero dei piani massimo fuori terra	2
Numero massimo dei piani interrati o seminterrati	1

Art. 32

(ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C2)

In questa zona le destinazioni sono quelle previste all'art. 27 delle presenti norme.

Il P.R.G. si attua mediante P.P. di attuazione e/o lottizzazione convenzionata, applicando i seguenti indici:

Dt (densità territoriale) -	180 ab/Ha
It (Indice territoriale) -	1,8 mc/mq
S1+S2 (aree per urbanizzazioni primarie e secondarie)	20 mq/ab
If (indice di fabbricabilità fondiaria)	3 mc/mq
K (Indice di copertura) -	30%
H max (altezza massima)	12,50 ml
d1 (distacco dai confini) -	6 ml
d2 (distacco dalle strade)	4 ml
Numero dei piani massimo fuori terra	4
Numero massimo dei piani interrati o seminterrati	1

Locali accessori: è ammessa la costruzione di locali accessori nella misura massima del 15% della superficie coperta.

Tipologie edilizie: case plurifamiliari in edifici singoli, o associati a schiera o in linea. Vengono confermati, in quanto non in contrasto sostanziale con le presenti norme, i P.P. di attuazione già approvati e vigenti (P.P. di attuazione) in località S. Sebastiano), dei quali si richiamano le norme di attuazione.

Art. 33

(ZONE TURISTICHE Ct)

In questa zona le destinazioni ammissibili e relativi indici sono quelli indicati dalla legge della Regione Lazio 12 giugno 1975, n. 72, all'art. 8, e cioè: case unifamiliari e bifamiliari (nella misura massima del 30% della cubatura edificabile), complessi unitari ed alberghieri (per la restante cubatura edificabile).

Il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato di attuazione o Lottizzazioni convenzionate, secondo i seguenti indici:

H max (altezza massima)	7,50 ml
It (indice di fabbricabilità territoriale)	0,25 mc/mq.
K (rapporto di copertura)	30%
S1 + S2 = (Urbanizzazioni primarie e secondarie, verde, parcheggi e attrezzature collettive)	50% di St.
If (indice di fabbricabilità fondiaria)	0,50 mc/mq
Numero dei piani massimo fuori terra	2
Numero massimo dei piani interrati o seminterrati	1

Il piano particolareggiato di attuazione o la lottizzazione convenzionata deve essere esteso all'intera zona, non sono quindi autorizzabili piani attuativi che prevedono parziali interventi sull'intera zona o che prevedono interventi solamente su porzioni dell'intera zona.

Per la realizzazione della zona non è consentito l'abbattimento delle essenze arboree esistenti, che dovranno essere rappresentate in adeguata corografia da allegare ai piani attuativi.

CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE

Art. 34

(ZONE ARTIGIANALI/INDUSTRIALI)

La zona artigianale/industriale è destinata ad edifici ed attrezzature per l'attività artigianale e piccolo industriale, ai servizi annessi, nonché alla residenza del titolare della ditta o del custode.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante P.P. di attuazione, corrispondente al Piano per le aree produttive elaborato ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, applicando i seguenti indici:

Sm (superficie minima di intervento) -	1000 mq
If (indice fondiario) -	2 mc/mq
H max (altezza massima) -	8 ml

E' consentita la deroga dall'altezza massima solo per strutture produttive, e per i casi motivati tecnicamente e documentati in progetto (come ad esempio: silos e simili).

d1 - (distacchi dai confini): non sono previsti distacchi dai confini, che non siano quelli previsti dal codice civile; conseguentemente, previo accordo con il confinante, potranno essere previsti edifici in aderenza lungo le linee di confine dei lotti; potranno altresì essere previste soluzioni unitarie che raggruppino diverse unità produttive.

Residenze: è ammessa la costruzione di residenze destinate esclusivamente al titolare, conduttore o dirigente della ditta, ed al personale di custodia. La costruzione di tali residenze non potrà impegnare una cubatura complessiva superiore al 30% dell'intera cubatura dell'edificio progettato fino ad un massimo di 500 mc.

Vengono confermati i Piani Particolareggiati di attuazione approvati e vigenti: (P.P. di attuazione in località Valle Rotelle), dei quali qui si richiamano le norme.

Art. 35

(ZONE INDUSTRIALI)

Le zone industriali sono destinate ad edifici e attrezzature per l'attività industriale.

E' consentita inoltre l'installazione di laboratori di ricerca e analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre connessi alla attività di produzione industriale, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti in misura non superiore al 20% delle superfici totali previste.

Oltre alle destinazioni d'uso sopracitate, sono consentite anche attività commerciali di

dettaglio, di supporto o di servizio alle attività industriali o strettamente connesse ad esse, quali ad esempio:

- Vendita di articoli in ferro e in altri materiali (ferramenta);
- Vendita di autoveicoli e di parti di accessori per autoveicoli;
- Macchinari e attrezzature per l'industria;
- Vendita di articoli per illuminazione e materiale elettrico vario;
- Vendita di apparecchi e accessori per impianti idraulici e di riscaldamento;
- Vendita di arredamenti ed attrezzature per ufficio;
- Vendita di materiali da costruzione ecc.

Sono invece escluse le attività commerciali finalizzate esclusivamente alla vendita di prodotti alimentari in genere, di articoli di abbigliamento, di calzature e pelletterie, articoli di gioielleria, ecc. che non prevedono la lavorazione o trasformazione dei prodotti negli stessi locali industriali.

Possono essere realizzati piccoli chioschi o locali utilizzabili come punto ristoro per gli operatori delle attività insediate.

La costruzione di tali attività commerciali non potrà impegnare una cubatura complessiva superiore al 35% dell'intera cubatura ammissibile, realizzabile nel singolo lotto o con possibilità di accorpamento di più lotti.

In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di primo grado.

Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico sanitari vigenti. In tale zona il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di intervento $S_m = mq. 15$ mila applicando i seguenti indici:

- Ut - (indice di utilizzazione territoriale) - 4.500 mq./ha
- S2 - (aree per urbanizzazione secondaria) - 10% St
- P - (parcheggi inerenti alle costruzioni) - 0,10 mq./mq. If ;
- P - (parcheggi inerenti alle opere di urbanizzazione primaria) - 5% Sf

L'area relativa al piano urbanistico particolareggiato può essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore a mq. 2.000.

I proprietari dovranno cedere al comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e le aree relative alla urbanizzazione secondaria nella quantità prevista.

Art. 36

(ZONA PRODUTTIVA – ALBERGHIERA Da)

In tale zona sono ammessi: pensioni, alberghi, ristoranti, bar e servizi turistici connessi. E' esclusa la residenza, anche se di carattere turistico.

In questa zona il piano si attua per intervento edilizio diretto, secondo i seguenti indici:

- S_m - (Superficie min. d'intervento)- 1500 mq.
- If - (Indice di fabbricabilità fondiaria)- 2 mc/mq
- H max - (Altezza massima) - 13 ml
- Parcheggi- 20 mq/100 mqSu
- Ω - (Rapporto di copertura) - 35%

Per le attrezzature alberghiere esistenti è consentito un incremento di cubatura 'una tantum' pari al 20% della cubatura attuale, per adeguamenti delle caratteristiche igieniche e funzionali della ricettività.

CAPO V – ZONE AGRICOLE (E)

Art. 37

(ZONE AGRICOLE - ZONE 'E' AI SENSI DEL D.M. 2.4.1968)

Le zone agricole sono tutte le zone destinate all'esercizio dell'attività agricola, e comunque ad attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Le zone agricole si dividono in:

- Zone agricole normali (E1)
- Zone agricole speciali (E2)
- Zone agricole di salvaguardia ambientale (E3)

Art. 38

(INSEDIAMENTI AMMESSI NELLE ZONE AGRICOLE)

Nelle zone agricole, secondo la classificazione e con le limitazioni di cui agli articoli successivi, possono essere ammessi soltanto i seguenti tipi di insediamento, finalizzati alla produzione agricola:

- a - case coloniche e di abitazione per salariati agricoli, di cui sia dimostrata la necessità di insediamento nella azienda, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola della azienda stessa;
- b - edifici per allevamenti zootecnici limitatamente all'allevamento bovino ed ovino, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento della attività di allevamento;
- c - costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli limitatamente alle colture legnose ed al foraggio;
- d - silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole ed altre costruzioni analoghe, per servizi ai carattere generale necessari allo svolgimento dell'attività agricola, ma non necessariamente legati ad una azienda specifica;
- e - costruzioni per industrie estrattive e cave nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo; sempre che tali costruzioni ed attività non provochino particolari problemi di traffico né alterino zone di interesse panoramico.

Art. 39

(ATTUAZIONE DEL P.R.G. NELLE ZONE AGRICOLE)

Nelle zone agricole il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

Il rilascio delle concessioni di edificare deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di insediamento di cui ai successivi articoli 40, 41, 42.

Gli edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli, di tipo industriale, sono subordinati alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico, determinati dalla Circ. Min. n. 105/1973, e comunque secondo quanto stabilito dall'ufficiale sanitario e dal Regolamento di Igiene.

Le costruzioni per servizi di carattere generale di cui al punto d- dell'art. 38 riguardano attrezzature tecniche e tecnologiche di interesse collettivo o al servizio di più aziende agricole, e pertanto non comprendono le analoghe attrezzature predisposte nell'ambito di una singola azienda, le quali rientrano invece tra i fabbricati di servizio di cui ai punti a - b - c dell'art. 38.

Nelle zone agricole non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono eventualmente trovare opportuna collocazione all'interno della zona artigianale - industriale (D1) e non dovranno comunque essere visibili dalle strade di primaria importanza.

Nelle zone agricole la destinazione di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti con atto d'obbligo.

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

Nelle zone agricole è consentito, ai fini del raggiungimento del lotto minimo previsto nelle singole zone E1, E2 ed E3, l'accorpamento di terreni appartenenti a proprietari diversi; in tal caso i terreni asserviti non potranno scaturire da frazionamenti preordinati al raggiungimento del suddetto lotto minimo, ma dovranno essere costituiti da particelle di terreno originarie, e cioè non frazionate a tale scopo.

La Concessione dovrà essere richiesta e verrà rilasciata al solo proprietario del terreno asservente.

L'asservimento del terreno alla realizzazione della costruzione dovrà essere dimostrato mediante atto d'obbligo registrato e trascritto alla Conservatoria del RR.II.

Art. 40

(ZONE AGRICOLE NORMALI E1)

Nelle zone agricole normali sono consentite le costruzioni di cui ai punti a - b - c - d di cui all'art. 38 delle presenti norme.

Gli indici che si applicano in queste zone sono:

1 - Per le costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura di cui all'art. 38 punto a-:

If - (Indice di fabbricabilità fondiaria) - 0,07 mc/mq

di cui può essere utilizzato per abitazioni 0,03 mc/mq

Viene inoltre prescritto che la superficie utile residenziale non superi il valore 0,002 Sf +80 mq., ove la Sf è la superficie del fondo espressa in mq.; in ogni caso la superficie utile residenziale non dovrà superare la misura massima di 200 mq.

Per i fabbricati rustici di servizio, di cui all'art. 38, punti a-b-c-d-, la superficie utile non dovrà superare il valore di 0,015 mq. Per mq. di Sf.

E' consentito ai soli imprenditori agricoli a titolo principale, che dimostrino di possedere i requisiti prescritti dalla legge 9.5.1975 n°153, di utilizzare un ulteriore indice dello 0,03 mc./mq., ed un ulteriore valore di 0,005mq./mq., esclusivamente per i fabbricati necessari allo svolgimento dell'attività agricola.

I piani interrati, per la sola parte agricola, dovranno essere computati ai fini del calcolo del volume complessivo ammissibile.

H - (Altezza massima) - 7,00 ml

Numero massimo dei piani

(compreso interrato o seminterrato) = 2

Sm- (Area minima di intervento) - 10.000 mq

Smax - (Area massima d'intervento) 30.000 mq

Cioè non è possibile accorpate per la cubatura residenziale una superficie superiore a tre ettari;

2 - Per le costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli ,di cui all'art. 38, punto c -:

Uf - (Indice di utilizzazione fondiaria) - 0,30 mq/mq

Sm- (Area minima d'intervento) - 10.000 mq

3 - Per allevamenti zootecnici, di cui all'art. 38, lettera b - :

Uf - (Indice di utilizzazione fondiaria) - 0,10 mq/mq

Sm - (Area minima d'intervento) - 5.000 mq

In queste zone, il Sindaco, può autorizzare la costruzione di piccoli "ricoveri per attrezzi agricoli" di consuetudine nel territorio, a condizione che non coprano una superficie superiore, a 6 ml x 4 ml, non abbiano altezza media superiore a 3,00 ml. e siano coperti a tetto a due falde con manto di tegole. La superficie minima di intervento per il ricovero per attrezzi agricoli è fissata in mq. 3.000; non sono consentiti frazionamenti di terreni preordinati alla realizzazione di più manufatti.

Art. 40 bis

Per tutti gli edifici e le destinazioni previsti nelle zone agricole E, vanno rispettati i distacchi dalle strade previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, il distacco minimo dai confini di 10 ml e il distacco minimo di 20 ml. tra fabbricati di diversa proprietà; è comunque vietata la costruzione in aderenza.

Qualora la ridotta larghezza del lotto non consentisse la realizzazione o l'ampliamento di un manufatto adibito alle destinazioni d'uso previste, si può derogare alla distanza minima prefissata di 10 ml. dei fabbricati dai confini e fino ad un minimo di ml. 1,50, a condizione che venga assicurato il distacco minimo tra edifici pari a ml. 20 secondo qualsiasi direzione.

Il rilascio della concessione edilizia, è subordinato alla presentazione di un atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale i confinanti assumono l'impegno a rispettare le condizioni di cui sopra.

Per i fabbricati residenziali esistenti in queste zone alla data di adozione del piano, è consentito una tantum un aumento della cubatura nella misura massima del 10%.

Per i fabbricati non residenziali esistenti in queste zone alla data di adozione del piano, di cui ai punti 1, 2, 3 dell'art. 40, è consentito una tantum un incremento della superficie utile nella misura massima del 20%, ad esclusione dei ricoveri per attrezzi agricoli di cui al seguente capoverso.

Nella zona agricola E1 (agricola normale) è consentita la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono, gasdotto, nonché la realizzazione di impianti di depurazione e di incenerimento dei rifiuti liquidi e solidi.

Nelle zone agricole E2 (agricola speciale) ed E3 (di valore paesistico) è consentita la realizzazione di impianti relativi alle reti degli acquedotti, elettriche, fognature, telefono, utenze del gas, a servizio delle abitazioni realizzate con regolare concessione.

Art. 41

(ZONE AGRICOLE SPECIALI E 2).

Sono state definite 'speciali' le zone agricole costituite da terreni in forte pendenza (circa il 30%), scarsamente produttivi e in prossimità del centro abitato.

In tali zone sono consentiti esclusivamente costruzioni classificate alla lettera 'a' dell'art. 38, con i seguenti indici:

Sm (superficie minima di intervento) -	20.000 mq
IF (indice di Fabbricabilità Fondiaria) -	0,03 mc/mq
di cui possono essere destinati a residenza	0,02 mc/mq
H max (altezza massima delle costruzioni) -	4,50 ml
Numero dei piani massimo fuori terra	1
Numero massimo dei piani interrati o seminterrati	1

Art. 42

(ZONE AGRICOLE DI VALORE PAESISTICO E 3)

Nelle zone agricole di valore paesistico sono consentite soltanto le costruzioni di cui all'art. 37 lettera a -.

Gli indici che si applicano in questa zona sono:

If - (Indice di Fabbricabilità Fondiaria) -	0,03 mc/mq
di cui può essere utilizzato per residenze	0,02 mc/mq
H - (Altezza massima) -	4,50 ml
Sn - (Area minima di intervento) -	30.000 mq
Smax -(Area massima di intervento)-	50.000 mq
Numero dei piani massimo fuori terra	1
Numero massimo dei piani interrati o seminterrati	1

Per tutte le costruzioni la cui distanza dalle strade di P.G.R. e da quelle esistenti provinciali e comunali, è fissata in 40 ml; la distanza dai confini è di 10 ml minimo.

Art. 43

(CAVE E TORBIERE)

Per quanto concerne l'autorizzazione per l'apertura e la coltivazione di cave, si rimanda alle prescrizioni della legge della Regione Lazio 16.1.1980. La domanda deve essere presentata al Sindaco con relativo progetto di coltivazione esteso alle aree interessate, comprese quelle di rispetto.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco con la procedura di cui all'art. 16 della legge 6.8.1967 n° 765.

Il progetto, in quattro copie, dovrà essere redatto da un tecnico esperto nel ramo e dovrà essere composto dai seguenti elaborati:

- planimetria dello stato di fatto in scala 1:10.000 o 1:5.000, con l'indicazione della viabilità esistente, delle zone limitrofe (tipo di colture, alberature, etc.) e dell'altimetria;

- sezione in scala 1:2.000 e indicazioni geologiche di massima;
- planimetria stralcio dello strumento urbanistico vigente in scala 1:5.000, con l'indicazione delle destinazioni anche delle zone limitrofe e gli eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, etc.;
- planimetria in scala 1:2.000 di progetto, con l'indicazione delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature dell'area, a ultimazione dello sfruttamento della cava, o delle scarpate definitive, secondo il tipo di coltivazione;
- relazione generale dettagliata con l'indicazione del modo e dei percorsi di trasporto del materiale, del rapporto di superficie coperta da destinare ai macchinari, depositi, etc. e della relativa altezza massima, del metodo di coltivazione e delle fasi progressive di coltivazione;
- schema dell'atto d'obbligo a carico del concessionario della cava, che preveda:
 - a - l'assunzione a carico del concessionario degli oneri relativi alle opere edilizio - urbanistiche necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti;
 - b - l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere necessarie per la sistemazione degli scarichi, delle aree di cava abbandonate e di ogni altra area utilizzata, in modo da ripristinare il manto vegetale con opportune alberature e rimboschimenti, rinzollamenti, e quante altre opere si rendano necessarie a garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico, così come risulta dal progetto definitivo concordato con il Comune;
 - c - congrue ed idonee garanzie per l'adempimento.

Nel caso di interruzione della coltivazione della cava da parte del concessionario per un periodo superiore a due anni, l'autorizzazione si intenderà decaduta.

CAPO VI - ZONE PER ATTREZZATURE URBANE E TERRITORIALI (F)

Art. 44

(ZONE PER ATTREZZATURE URBANE E TERRITORIALI F)

Le zone per attrezzature urbane e territoriali (comprensoriali) sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale.

Tali servizi sono classificati come segue:

- attrezzature comuni
- attrezzature generali e comprensoriali

Sono attrezzature comuni i servizi complementari della residenza, secondo quanto indicato in P.R.G.:

- scuola materna
- scuola elementare
- scuola media
- attrezzature sociali
- attrezzature civiche
- attrezzature religiose

Per attrezzature destinate all'istruzione (scuola materna, elementare e media) si deve intendere il complesso delle attrezzature relative ai vari cicli dell'istruzione dell'obbligo, comprensive di ogni struttura complementare e delle relative aree verdi destinate al

giuoco e allo sport, per le quali valgono le prescrizioni del D.M. 18 dicembre 1975 e successive integrazioni.

Per attrezzature sociali si devono intendere le attrezzature pubbliche a carattere socio - sanitario e assistenziale, quali gli asili - nido, le unità dei servizi sanitari, dei servizi per anziani e per i giovani, etc.

Per attrezzature civiche si devono intendere le attrezzature pubbliche destinate alla vita collettiva, alla partecipazione democratica, all'esercizio dei diritti civici come sono biblioteche, sale per mostre e per pubbliche assemblee, casa comunale, etc.

Per attrezzature religiose si devono intendere gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura di uso pubblico complementare o comunque necessaria all'esercizio del culto stesso.

Sono attrezzature generali e comprensoriali (o territoriali) i servizi di uso pubblico e di interesse generale, riferiti alla scala urbana o territoriale:

- edifici per l'istruzione secondaria
- attrezzature socio - sanitarie
- attrezzature commerciali
- attrezzature direzionali
- attrezzature ricreative

In queste zone il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

Per complessi di particolare importanza il Sindaco può richiedere progetto planovolumetrico di coordinamento preventivo.

Gli indici di zona sono:

If - (Indice di fabbricabilità fondiaria) - 3 mc/mq

H - (Altezza massima) - 12,50 ml

Q - (Rapporto di copertura) - 30%

d1 e d2 - (Distacchi da strade e confini) - 6 ml

Numero dei piani massimo fuori terra 4

Numero massimo dei piani interrati o seminterrati 1

I parcheggi pubblici vanno dimensionati secondo quanto disposto dall'art. 25 delle presenti norme e tabella allegata.

In queste zone è esclusa la residenza, fatta eccezione per l'abitazione del custode di attrezzature pubbliche, ove fosse necessaria.

Previa deliberazione del Consiglio Comunale, il Sindaco può autorizzare una rotazione fra le destinazioni d'uso previste al presente articolo e al successivo art. 47 (VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO), purché siano comunque garantite le dotazioni inderogabili di cui all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968.

La zona destinata a cimitero è regolata secondo le norme e gli usi vigenti in materia.

L'area definita Zona F2 per attrezzature generali e comprensoriali, in località "Sonnina", è riconosciuta attrezzatura privata di servizio a finalità culturale e religiosa: essa è destinata a servizi privati, con la conservazione di quelli esistenti.

CAPO VII - ZONE DESTINATE A VERDE (V)

Art. 45

(ZONE A VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO V1)

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi urbani e di settore urbano.

In queste zone sono consentite: costruzioni mobili o semipermanenti che integrano la destinazione della zona, e cioè attrezzature per il giuoco dei bambini, chioschi, piccoli ritrovi e ristoranti, impianti sportivi.

Tali costruzioni possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni regolate da quanto previsto all'art. 10 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e relativa delibera comunale e con l'obbligo di sistemare a parco, conservando il verde eventualmente esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno essere di uso pubblico.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su superfici minime di intervento di 10.000 mq., o esteso a tutta l'area perimetrata dal piano se inferiore dei 10.000 mq. applicando i seguenti indici:

S max - (Superficie massima d'intervento) -	20% dell'area totale
Uf - (Indice di utilizzazione fondiaria) -	0,10 mq/mq di Smax
H - (Altezza massima)	7,50 ml
Numero dei piani massimo fuori terra	2
Numero massimo dei piani interrati o seminterrati	1

In prossimità dell'area oggetto della concessione, o, se questo non è possibile, ai margini del parco, vanno previsti parcheggi pubblici in ragione di 2,5 mq. per 100 mq. di area concessa.

Art. 46

(ZONE DI VERDE PRIVATO VINCOLATO V2)

Tali zone sono vincolate all'obbligo di rispettare e di mantenere il verde esistente.

Edifici esistenti: è consentito l'ampliamento in ragione del 10% della superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G.

Nuove costruzioni: in tali zone è consentita la costruzione impianti sportivi privati o aperti al pubblico, i servizi strutturalmente necessari al funzionamento degli stessi, come sono servizi igienici, spogliatoi e piccole strutture di ristoro ad un solo piano fuori terra, con esclusione di piani interrati, ivi compreso l'alloggio del gestore o del guardiano, che non potrà avere una superficie utile residenziale superiore a 80 mq. La richiesta per concessioni per tali opere deve essere accompagnata da planimetrie complessive dell'intera area attrezzata, con indicazione degli impianti sportivi che si intende realizzare.

In questa zona si applicano i seguenti indici:

Sm - (Superficie minima di intervento)	3000 mq.
Uf - (Indice di utilizzazione fondiaria)	0,10 mq/mq
H max- (Altezza massima)	4,5 ml

CAPO VII - ZONE VINCOLATE

Indipendentemente dalle destinazioni di zona di cui ai precedenti articoli, alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli.

Art. 47

(VINCOLO DI RISPETTO ALLA VIABILITA' Gs)

Le fasce di rispetto di cui all'art. 24 sono necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, ed alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione. In tali aree è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti.

E' consentito, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli, che non potranno essere collocate ad una distanza reciproca minore di 40 ml.

Art. 48

(VINCOLO IDROGEOLOGICO Gi)

Zone di rispetto delle sorgenti.

I limiti delle zone di rispetto riportati nelle tavole di P.R.G. coincidono all'incirca con quelli dei bacini idrogeologici delle sorgenti.

In queste zone si dovrà escludere qualsiasi attività che possa produrre agenti di inquinamento nei confronti della falda acquifera o che possa modificare il regime della stessa.

Le attività da escludere sono in particolare quelle agricole in generale, che comportano l'uso di fertilizzanti chimici, quelle zootecniche (allevamenti di qualsiasi tipo) e quelle industriali.

Si dovrà inoltre escludere, tenuto conto della già ridotta estensione dell'area di alimentazione dell'acquifero, la costruzione di ulteriori edifici o impianti, oltre a quelli già esistenti, fatta eccezione per quelli già previsti nel vigente P.R.G. che si varia.

Si dovrà impedire l'emungimento della falda, per usi privati, mediante pozzi già esistenti o mediante altri eventualmente previsti.

Gli impianti di fognatura esistenti dovranno essere tenuti sotto controllo e quelli da costruire o, eventualmente da ripristinare, dovranno essere eseguiti con criteri di sicurezza tali da impedire la dispersione delle acque nel terreno in caso di rottura o avaria delle condotte.

Art. 49

(VINCOLO CIMITERIALE Gc)

Nelle zone di rispetto delle attrezzature cimiteriali sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita dei fiori, lapidi ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

La concessione o l'autorizzazione alle costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario, sempre che il vincolo non ricada su zone di uso pubblico o di interesse generale.

Tale vincolo, ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie del 27 luglio 1934, n. 1265 e legge 17 ottobre 1957 n. 938 è indicato nelle planimetrie dello strumento urbanistico.

Art. 50

(VINCOLO DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA Ga)

Nelle aree di rispetto ai corsi d'acqua sono consentite soltanto le operazioni necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente ed alla sistemazione idrogeologica dei terreni.

Gli edifici, a qualunque uso siano adibiti, non possano sorgere ad una distanza inferiore a 50 ml dal ciglio alto delle sponde dei corsi d'acqua compresi negli elenchi delle acque pubbliche.

Nel caso dei fossi non compresi negli elenchi di cui sopra tale distanza verrà misurata dall'asse del fosso stesso.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI PARTICOLARI, TRANSITORIE E FINALI

CAPO I - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 51

(DEFINIZIONE PLANOVOLUMETRICA DI AREA A COMPLETAMENTO IN VIALE TRENTO E TRIESTE, PRESSO PIAZZA MATTEOTTI , INDICATA CON ASTERISCO '1' IN TAV. P/3)

Considerata l'importanza ambientale del sito ed il grave stato di degrado nel quale versa a causa di difficoltà normative/urbanistiche, sull'area in oggetto si potrà edificare in deroga agli indici e norme dell'art. 29 delle presenti norme, rispettando le seguenti prescrizioni:

- l'edificazione dovrà chiudere l'allineamento con gli edifici confinanti, lungo la via Trento e Trieste;
- l'edificio dovrà essere alto due piani e sarà coperto a tetto di tegole alla romana;
- l'edificio dovrà essere costruito in aderenza rispetto al confinante di sinistra, ed in aderenza o distaccato con parete cieca rispetto a quello di destra,
- gli spazi lasciati liberi dalla edificazione (cortili o distacchi) dovranno essere risolti architettonicamente e in modo proprio;
- dovranno essere rispettate, le norme in materia di 'viste' e di 'stillicidio ' e fatti salvi i diritti dei terzi.

Della soluzione prevista per l'area in questione dovrà essere presentata soluzione planovolumetrica preventiva per ottenere parere preventivo dalla Commissione Edilizia

Art. 52

(DEFINIZIONE PLANOVOLUMETRICA DEL PIAZZALE E DEGLI ACCESSI ALLE GROTTI IN LOCALITA' "CAMPETTO", PRESSO LA VIA EMPOLITANA, INDICATA CON ASTERISCO '2')

Viste le risultanze delle analisi geologiche che segnalano instabilità della parete di tufo sovrastante l'area, vista l'esistenza di grotte attrezzate a cantine prospicienti l'area e considerato l'interesse delle attività produttive che vi si svolgono, si prescrive quanto segue:

- devono essere predisposte opere di contenimento che assicurino stabilità alla parete di tufo sovrastante;
- gli accessi alle grotte potranno essere avanzati verso il piazzale, e protetti, con soluzione progettuale unitaria ed armonica, raccordata con le opere di contenimento di cui sopra;

- l'area restante del piazzale verrà sistemata a spazio di sosta e manovra per mezzi agricoli.

CAPO II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 53

(NEGOZI)

La costruzione di nuovi negozi e la trasformazione di quelli esistenti è disciplinata, oltretutto dal Piano del Commercio, dalle seguenti norme.

- a - Nella zona 'A' (Centro Storico) valgono le indicazioni del Piano Particolareggiato di Risanamento del Centro Storico vigente, che indicano le aree e le parti di edifici compatibili con la localizzazione di attività commerciali.
- b - Nelle zone di completamento e di espansione valgono le disposizioni generali del Piano del Commercio. Inoltre:
 - il volume destinato a negozi non potrà superare il 10% del volume totale costruito per ogni edificio, e la superficie minima di ogni negozio non potrà essere inferiore 25 mq.;
 - i negozi vanno raggruppati per un minimo di 100 mq. di superficie totale, in unica soluzione architettonica;
 - il volume destinato a negozi rientra in quello massimo ammissibile per le diverse zone di P.R.G., dalle presenti norme.

Art. 54

(AUTORIMESSE)

Per i fabbricati esistenti all'atto della adozione della presente Variante Generale del P.R.G., fuori dal perimetro della Zona 'A' (Centro Storico), è ammessa la costruzione di autorimesse private per un numero di macchine pari al numero degli alloggi di ciascun edificio, anche al confine di proprietà, ed eventualmente in aderenza agli edifici e/o ai muri di cinta, purchè l'altezza fuori terra non superi l'altezza massima inderogabile di ml. ,20 e la soluzione architettonica si armonizzi con il carattere degli edifici circostanti, delle recinzioni, delle sistemazioni del terreno e purchè l'apertura dei corrispondenti passi carrabili non comporti turbative o pericoli rispetto alla circolazione carrabile della zona, o incida in eventuali aree pedonalizzate.

Art. 55

(BARRIERE ARCHITETTONICHE)

Nelle progettazioni di natura urbanistica e particolarmente in quelle di natura edilizia dovrà essere tenuto conto del problema posto dalle cosiddette "barriere architettoniche", e cioè dagli ostacoli che si frappongono al libero movimento di persone fisicamente menomate.

Tali ostacoli sono costituiti soprattutto da scarti altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, scale, rampe con pendenze eccessive, etc.) ovvero dalla esiguità di passaggi e ristrettezze di ambienti (strettezze, cabine di ascensore piccole, porte ristrette, etc.).

Allo scopo di eliminare al massimo tali difficoltà è opportuno che nelle progettazioni, in special modo per gli edifici pubblici, si evitino percorsi che presentino siffatte difficoltà

ovvero si provveda a predisporre percorsi alternativi che facilitino l'uso degli edifici e degli spazi pubblici anche alle persone invalide ed agli anziani.

La materia è regolata dalla Circ. Min. LL.PP. 19 giugno 1968 n. 4809, richiamata esplicitamente nell'art. 27 della legge 30 marzo 1971 n. 118, della quale qui si prescrive l'osservanza.

Per maggiore chiarezza e per prescrizioni dettagliate relative alle singole opere e situazioni, si rimanda alle specificazioni contenute nello ALLEGATO 1 : “NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA’ GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE”

Art. 56

Per tutto quanto riguarda il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi e delle costruzioni abusive esterne ai nuclei perimetrabili, ultimati alla data dell’ 8 ottobre 1979, si rimanda alle prescrizioni della legge della Regione Lazio 2 maggio 1980, n. 28.