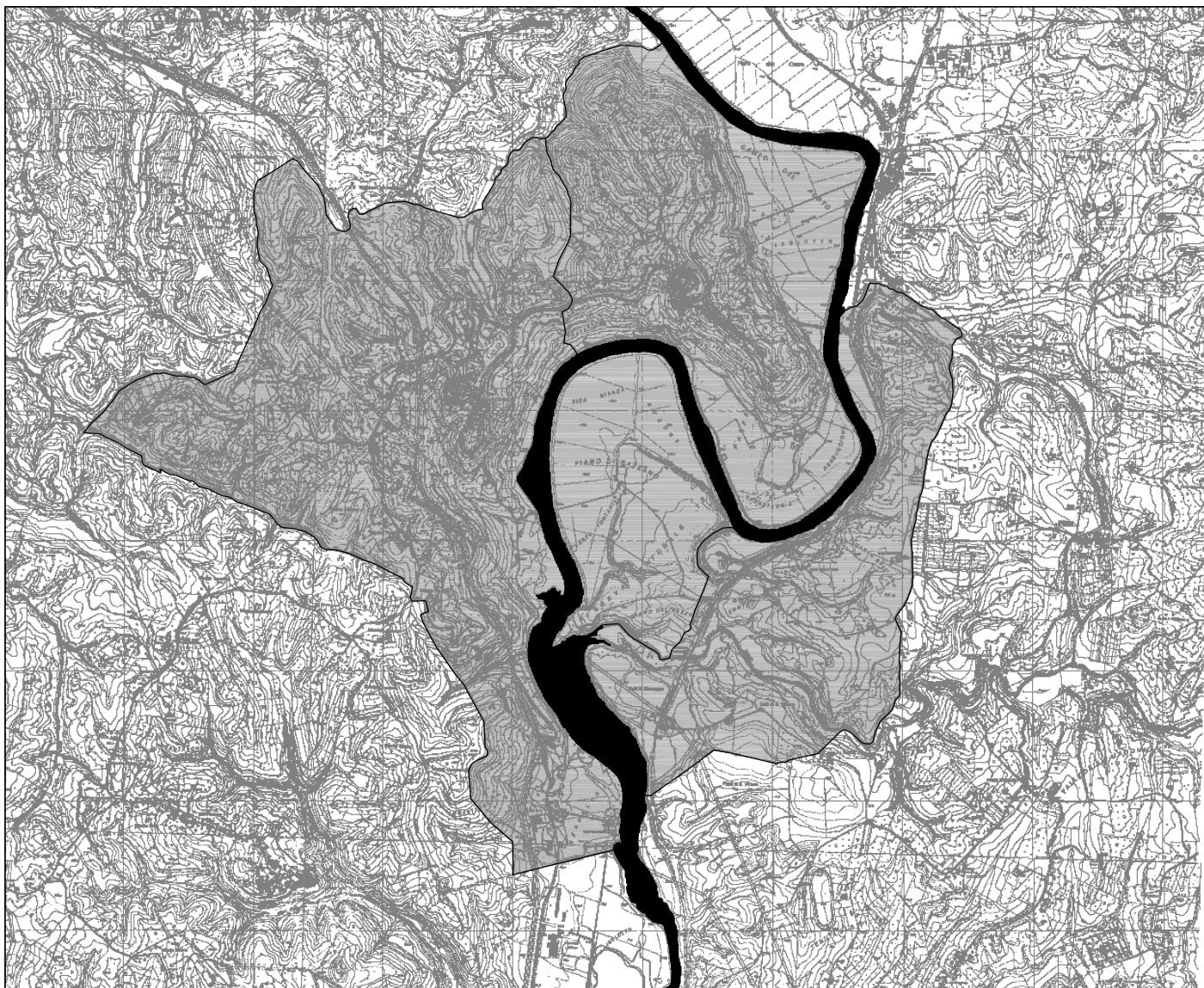


COMUNE DI
TORRITA TIBERINA
PROVINCIA DI ROMA



DOCUMENTO DI INDIRIZZI per la PIANIFICAZIONE PROVINCIALE - L.R. 38/99 -
PIANO REGOLATORE - VARIANTE GENERALE

PROGETTISTA

Arch. Roberto Del Monte

con

Arch. Marco Del Monte

collaboratori:

Arch. Sonia Monopoli

Il Sindaco di Torrity Tiberina
Luciano Forconi

NORME TECNICHE

COMUNE DI TORRITA TIBERINA

VARIANTE GENERALE

AL

PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

Norme Tecniche di Attuazione

INDICE

pag.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....

art. 1	GENERALITA'	4
art. 2	INDICI.....	5
art. 3	ATTUAZIONE DELLAVARIANTE.....	7
art. 4	ZONIZZAZIONE.....	9
	1) ZONE RESIDENZIALI.....	9
	2) ZONE PRODUTTIVE.....	9
	3) ZONE DI INTERESSE PUBBLICO E SERVIZI.....	9
	4) AREE VINCOLATE.....	9
art. 5	ZONE DESTINATE A VIABILITA'	10
art. 6	ZONE RESIDENZIALI.....	11
art. 7	ZONA A) NUCLEO DEL CENTRO STORICO.....	12
art. 8	ZONA B) COMPLETAMENTO EDILIZIO.....	15
	- CARATTERISTICHE FORMALI E COSTRUTTIVE.....	15
	- PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.....	16
art. 8.1	SOTTOZONE.....	18
	- ZONA B.....	18
	- ZONA B1.....	18
	- ZONA B2.....	19
	- ZONA B3.....	19
	- ZONA B4.....	19
art. 9	ZONA C) ESPANSIONE RESIDENZIALE.....	21
art. 10	ZONA D) ATTIVITA' ARTIGIANALI E COMMERCIALI.....	22
art. 11	ZONA E) ZONA AGRICOLA.....	24
art. 11.1	SOTTOZONE.....	24
	- ZONA E1 = AGRICOLA PRODUTTIVA.....	24
	- ZONA E2 = AGRICOLA –COLTURE E TIPOLOGIE PROTETTE.....	25
	- ZONA E3 = AGRICOLA BOSCHIVA.....	26

II

	pag.
art. 12 AREE DI RISPETTO.....	26
- ZONA A VINCOLO CIMITERIALE.....	26
- FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA'.....	27
- FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA.....	27
- FASCIA DI RISPETTO DEL CENTRO STORICO.....	28
art. 13 ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLI SPECIALI.....	29
art. 14 CAVE.....	14
art. 15 ZONA F = SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA.....	30
ZONA F – F1 – F2.....	30
art. 16 ZONA G = AREE VERDI PUBBLICHE E PRIVATE.....	31
- ZONA G1 = VERDE PUBBLICO.....	31
- ZONA G2 = VERDE ATTREZZATO A PARCHEGGI.....	32
- ZONA G3 = VERDE ATTREZZATO DI REALIZZAZIONE PUBBLICA E PRIVATA.....	32
- ZONA G4 = VERDE PRIVATO VINCOLATO.....	32
art. 17 ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	33

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 GENERALITA'

Tutto il territorio comunale si intende regolato dalla disciplina urbanistica prevista dalla presente **Variante Generale** al P.R.G. VIGENTE, costituita dalle planimetrie, dagli elaborati, nonché dalle Norme Tecniche di Attuazione e dal Regolamento Edilizio, ai sensi della legge urbanistica n° 1150 del 17-8.1942, modificata ed integrata dalle leggi 6-8-1967 n° 765, n° 865, 19-12-1968 n° 1187 e dalla legge 28-1-1977 n° 10. Legge 17.2.92 n° 179, L.R. 38/99.

Tutti gli edifici e manufatti di nuova costruzione, ampliamenti e modifiche di edifici esistenti, dovranno attenersi alle disposizioni contenute nella presente **V.G.**; gli edifici eventualmente esistenti e in contrasto con dette disposizione, con i tipi edilizi, e con le destinazioni di zona previste, potranno essere modificati esclusivamente per adattarli alle presenti disposizioni.

Le superfici fondiariae e territoriali devono misurate sulla tavola di scala maggiore (es. 1:2.000 prevale su 1:5.000)

Restano esclusi dalla disposizioni della **V.G.** i progetti presentati prima della data di adozione della **V.G.** medesima, fino alla sua approvazione definitiva da parte della Regione.

Art. 2 INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Ogni attività di edificazione, urbanizzazione e modifica del suolo, è regolata dagli indici seguenti:

1) St = Superficie territoriale:

è la superficie unitaria di un ambito di intervento, comprendente la superficie fondiaria e le aree per le urbanizzazioni primaria e secondaria, misurata al netto delle strade pubbliche esistenti e della viabilità principale prevista dal P.R.G.

2) Sf = Superficie fondiaria:

è la parte di superficie territoriale destinata ad utilizzo omogeneo, escludendo le zone destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria.

3) S = Superficie di urbanizzazione primaria:

è la parte di territorio destinata a strade, parcheggi e zone di sosta.

4) Sr = Superficie di urbanizzazione secondaria:

è la parte di territorio destinata alle urbanizzazioni secondarie come previsto dalla legge urbanistica 150/1942 art. 28.

5) Sm = Superficie minima del lotto (mq):

è l'area minima fissata dalle norme nelle varie zone per la fattibilità degli interventi previsti;

6) Rc = rapporto di copertura:

è il rapporto massimo percentuale fra la superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto.

7) I_t = Indice di fabbricabilità territoriale (mc./mq):

è il rapporto che esprime in mc. il volume massimo edificabile su ogni mq. della superficie totale di insediamento.

8) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc./mq.):

è il rapporto che esprime in mc. il volume massimo edificabile su ogni mq. di superficie dei lotti edificabili.

9) Indice di copertura territoriale (mq/ha) è il rapporto che esprime la superf. massima copribile riferita e tutte le opere edificate per ogni ha di superficie territoriale (st).

10) U_f = Indice di copertura fondiaria (mq/mq):

è il rapporto che esprime, in mq, la superficie massima edificabile su ogni mq di superficie fondiaria S_f .

11) P_i = Indice di piantumazione (n° :ha):

è il rapporto che esprime, in unità, la quantità di essenze arboree prescritte per ogni ettaro di superficie;

12) D_3 = Distanza minima dai confini.

13) D_2 = Distanza minima fra i fabbricati in assoluto.

14) D_h = Distanza minima fra i fabbricati in rapporto all'altezza.

15) D_I = Distacco dalle strade.

16) H_m = Altezza massima degli edifici

17) F_m = Fronte massimo unitari:

è la massima lunghezza ammissibile per i fronti di edifici isolati o complessi di edifici aggregati.

Le distanze dai confini anche se a pianta spezzata, le superfici, le altezze ed i volumi saranno calcolate con le modalità stabilite nel regolamento edilizio.

18) N = Numero piani fuori terra. Per numero di piani si intende il numero di piani abitativi, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, il sottotetto, se abitabile.

Art. 3 ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE.

L'attuazione del Piano potrà avvenire in due modi. Per intervento edilizio diretto, tramite il rilascio di Permessi di costruire e autorizzazioni edilizie ai sensi del D.P.R. 380/01 (in seguito Testo Unico), previa presentazione di domanda al Sindaco, corredata di progetto redatto da un tecnico abilitato.

In quelle parti del territorio dove richiesto la V.G. si attua invece a mezzo di intervento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Piano di Zona, Piano di Recupero, Programma Integrato, Piano degli Insediamenti Produttivi). L'approvazione di uno strumento urbanistico preventivo è previsto, nella V.G., per le zone "C" di espansione edilizia, per le zone "D" di artigianato e commercio, per la zona "A" Centro Storico e per le zone Bs (salvaguardia) e Br (recupero). In questi casi l'attuazione della V.G. è subordinata all'approvazione di un Piano urbanistico di dettaglio, secondo quanto previsto dalla legge urbanistica 1150/1942, riferito alle unità minime di intervento, individuate dal P.R.G., (comparti), e redatto secondo quanto indicato nei relativi articoli delle presenti norme.

L'urbanizzazione delle nuove aree destinate ad utilizzazione edilizia è regolato tramite convenzione da stipularsi tra il Comune ed i promotori i piani urbanistici di dettaglio di iniziativa privata, ai sensi della legge 6-8-1967 n° 765, con la quale vengono determinate le modalità e la misura della concessione di aree al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per opere di urbanizzazione primaria si intendono:

strade, parcheggi, fognature e impianti per la depurazione, rete idrica, rete elettrica e pubblica illuminazione, rete di distribuzione del gas, telefono.

Per opere di urbanizzazione secondaria si intendono:

- 1) edifici scolastici (asili nido, scuola materna, elementare, media superiore ed inferiore);
- 2) verde pubblico ed impianti sportivi pubblici;
- 3) parchi pubblici attrezzati;

4) attrezzature culturali e didattiche, sociali, ricreative, sanitarie ed assistenziali, religiose, associative.

La qualità e il tipo di opere di urbanizzazione secondaria necessarie per i nuovi insediamenti sarà determinata, con deliberazione, dal Consiglio comunale nel rispetto D.M.

1444/68.

Le destinazioni di zona stabilite con la presente V.G. sono vincolanti e debbono essere rispettate e indicate su tutti i progetti edilizi; ogni cambiamento a tali destinazioni dovrà essere preventivamente sottoposto ad esame del Consiglio comunale tramite apposita variante, secondo quanto previsto dalla legge urbanistica.

Allo stesso modo dovranno essere oggetto di variante le modifiche alle delimitazioni delle varie zone, agli indici ed alle normative che ne regolano l'edificazione e l'utilizzo.

Art. 4 ZONIZZAZIONE

Tutto il territorio comunale è diviso in zone, destinate ad avere una determinata destinazione d'uso, in funzione della quale vengono stabilite le relative norme di zona.

La classificazione è la seguente:

1) ZONE RESIDENZIALI

- Zone del centro storico (zona "A)
- Zone di completamento edilizio
- Zone di espansione edilizia
- Zone di espansione edilizia economica e popolare

2) ZONE PRODUTTIVE

- Zone agricole
- Zone artigianato e commercio

3) ZONE DI INTERESSE PUBBLICO E SERVIZI

- Zone destinate alla viabilità e parcheggi
- Zone di interesse comune e servizi
- Zone di istruzione
- Zone di verde pubblico, verde attrezzato e sportive
- Zone di verde privato

4) AREE VINCOLATE

- Aree a vincolo cimiteriale
- Aree a vincolo stradale
- Aree per impianti di depurazione
- Fasce di rispetto della viabilità
- Fascia di rispetto del Centro Storico
- Aree a vincolo speciale

Le suddette zone, e le relative sottozone, vengono individuate nelle tavole della V.G., con apposita simbologia. Dove le medesime zone vengono rappresentate in tavole a scala diversa, deve essere presa a riferimento la tavola a scala maggiore.

Art. 5 ZONE DESTINATE A VIABILITA'

Sono le zone che vengono impegnate per la nuova organizzazione delle strade; ne fanno parte le strade esistenti, quelle che necessitano di un adeguamento alle nuove previsioni di Piano e quelle di progetto, oltre ad eventuali raccordi tra loro che dovranno rispettare quanto previsto DPR 147/93.

Nella V.G. vengono previsti vari tracciati viari la cui classificazione è riportata sulla tavola di Piano denominata "Viabilità".

Salvo diversa indicazione planimetrica, le costruzioni devono osservare le seguenti distanze: mt. 20 dal ciglio stradale fuori dei centri abitati e delle zone di nuova espansione;

mt. 5 dal ciglio stradale all'interno dei centri abitati e delle zone di nuova espansione, salvo preesistenti allineamenti, che saranno prevalenti.

I parcheggi pubblici, riportati nella tavola della V.G., potranno essere aumentati in sede di progettazione esecutiva dei tracciati, utilizzando le fasce di rispetto stradali.

Nelle fasce di rispetto è vietata ogni edificazione o installazione fissa che possa pregiudicare la visibilità.

Possono essere consentite, previa autorizzazione e convenzione con il Comune, stazioni di rifornimento di carburante.

Nella progettazione esecutiva dei tracciati viari, previsti dalla V.G., possono essere apportate limitate e giustificate modifiche, rispondenti a necessità di esecuzione delle opere, o dettate dalla conformazione e andamento altimetrico del tracciato previsto.

Le zone per la sosta ed il parcheggio saranno calcolate, per i nuovi insediamenti, secondo gli indici previsti per le varie zone, e nel rispetto degli standards di cui al D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968.

Art. 6 ZONE RESIDENZIALI

Sono quelle parti del territorio destinate alla edificazione a scopo residenziale. Sono pertanto escluse da tali zone tutte le attività incompatibili con la residenza, come attrezzature produttive, agricole, zootecniche, che per le loro caratteristiche, o per motivi igienici o per la quiete pubblica, potrebbero recare disturbo.

Sono divise in:

Zona "A", Centro Storico

Zona "B", Completamento

Zona "C", Espansione Residenziale.

Art. 7 ZONA A) NUCLEO DEL CENTRO STORICO

Comprende il nucleo del centro storico e tutte le zone inedificate interne o immediatamente circostanti, che con esso costituiscono un unico ambientale, per le articolazioni spaziali o visive che intercorrono fra il costruito e questi spazi liberi. In questa zona, fino all'adozione da parte dell'Amministrazione Comunale di idoneo Piano Particolareggiato. Piano di Recupero ai sensi della legge 457 o Programma integrato ai sensi della legge R. 22/97, sono ammessi esclusivamente interventi di cui all'art. 31 lett. a), b) e c) della sopracitata legge e della legge 179/92; con esclusione di aumenti di volume e variazione della sagoma.

E' permessa la ricostruzione di fabbricati demoliti o parzialmente demoliti, purché siano rispettati i caratteri architettonici e tipologici dell'edificio originario, la sua volumetria e l'aspetto esterno, e siano comunque rispettati i rapporti visivi e funzionali con le costruzioni circostanti, e previa produzione di idonea documentazione dimostrativa delle strutture preesistenti.

Per tutti gli edifici, gli interventi dovranno in ogni caso garantire il mantenimento dell'impianto strutturale originario, e dell'aspetto esterno del fabbricato, a meno delle superfetazioni ed elementi estranei all'organismo edilizio. L'esposizione esterna di vetrine, bacheche, insegne luminose o no, emblemi, iscrizioni, cartelli pubblicitari ed altri elementi, deve essere tale da garantire l'armonico inserimento del manufatto nel particolare ambiente architettonico del centro storico, con disegno e materiali adatti, che non turbino l'estetica o alterino la visuale e la prospettiva degli ambienti architettonici circostanti, e non impediscano la visione di elementi decorativi del fabbricato.

Sono invece ammesse modifiche alla distribuzione interna, finalizzate al raggiungimento di una funzionalità e completezza dei servizi necessari all'uso cui sono destinati gli edifici.

Per i fabbricati o isolati di particolare valore storico, architettonico, ambientale o tipologico, che risultano vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 (già legge 1089/39) o di proprietà pubblica, occorrerà acquisire il prescritto parere della Soprintendenza competente.

Gli interventi devono comunque garantire: il rispetto di tutti gli elementi costruttivi esterni, pareti, coperture, porticati, recinzioni; nonché dei materiali e tecniche costruttive; il rispetto e la conservazione di tutti quegli elementi che contribuiscono all'interesse particolare che l'edificio riveste, particolari costruttivi, decorativi, pavimentazioni, soffitti, scale, stipiti o cornici di porte e finestre, nonché particolari soluzioni tipologiche o distributive o formali. Per questi fabbricati non sono ammessi aumenti di volume o superficie, e l'eventuale inserimento dei servizi necessari dovrà essere fatto mantenendo le superfici preesistenti, con esclusione delle superfetazioni che dovranno essere eliminate.

Gli interventi di manutenzione, restauro o risanamento effettuati all'esterno di detti fabbricati, dovranno riguardare l'intero fronte o unità architettonica, così come individuata nelle planimetrie della V.G.

Destinazioni d'uso consentite:

Residenze, servizi privati di uso pubblico (alberghi – pensioni – etc.); servizi privati di uso pubblico (negozi – magazzini - punti vendita); servizi privati (uffici - banche – agenzie etc.); autorimesse (non superiori a 50 posti auto); servizi pubblici (uffici comunali, poste, presidi sanitari, destinazioni scolastiche, etc.)

Art. 8 ZONA B) COMPLETAMENTO EDILIZIO

Comprende quelle parti del territorio, totalmente o parzialmente edificate, comprese nel perimetro del centro abitato o nelle sue vicinanze; nonché quelle zone anche distanti dal nucleo del centro abitato, in prevalenza sorte abusivamente e successivamente oggetto di sanatoria, dove l'edificazione ha creato veri e propri nuclei di dimensioni tali da poterne prevedere e regolamentare lo sviluppo futuro e la dotazione dei servizi.

In queste zone le disposizioni del P.R.G. possono essere attuate con l'intervento edilizio diretto, tramite il semplice rilascio del Permesso di costruire.

CARATTERISTICHE FORMALI E COSTRUTTIVE

Le nuove costruzioni dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali di consentirne un armonico inserimento nel contesto ambientale e architettonico.

I singoli interventi dovranno essere il più possibile omogenei tra loro e con gli edifici esistenti, questo al fine di evitare effetti complessivi di confusione e quindi di degrado.

Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) le finiture delle facciate esterne, improntate a grande semplicità di decorazione, dovranno essere realizzate in pietra (anche tufacea) a faccia vista, con particolare cura per la posa del legante (malta, ecc.) tra una pietra e l'altra; in mattoni, con intonaco civile liscio o rustico evitando l'uso di tonalità di colore particolarmente brillante o comunque estraneo all'ambiente circostante. Nel caso di finitura esterna in intonaco viene indicato l'uso delle terre per ottenere la colorazione.

- 2) Per quanto prescritto al punto 1), l'approvazione di ciò che viene indicato nei progetti di nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni va sottoposto al parere della Commissione edilizia.
- 3) Gli infissi, preferibilmente in legno, se in ferro o in alluminio, vanno verniciati con colori intonati al fabbricato di progetto.
- 4) Le coperture dovranno essere a tetto; le falde non potranno avere una pendenza superiore al 35%.
- 5) Le recinzioni prospicienti strade di pubblico transito dovranno essere realizzate con muretti in pietrame a faccia vista o intonacati. Nei casi di uso di materiali diversi (ferro, legno, ecc) il progetto delle recinzioni dovrà prevederne il completamento in modo tale da escludere ogni forma di trasparenza tra la strada pubblica ed il terreno privato. Questo al fine di ottenere un fronte stradale sufficientemente unitario.

I materiali ed i colori usati dovranno essere armonici con il fabbricato esistente o di progetto. Tutte le recinzioni prospicienti strade di pubblico transito dovranno essere di mt. 1,70 di altezza.

PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Il progetto e la relazione illustrativa allegati alla domanda di Permesso di Costruire, dovranno recare dettagliate informazioni circa le caratteristiche formali, estetiche, tipologiche delle costruzioni; circa i materiali e le finiture previste, gli spazi esterni, gli elementi di arredo esterno previsti, le recinzioni e alberature, illuminazione esterna, e quanto altro necessario.

Destinazioni d'uso consentite:

Tutte le destinazioni d'uso previste per la Zona "A" ed inoltre:

officine, autorimesse, supermercati, ed altre attività similari, purché la loro dimensione non sia tale da configurare attività di tipo industriale e che comunque risultino compatibili con le residenze (rigido controllo contro i fenomeni di inquinamento acustico, di liquami, di fumi ecc.).

Art. 8.1 SOTTOZONE

La zona "B" di completamento è divisa nelle seguenti sottozone, secondo la loro posizione, densità edilizia presente e prevista:

- Zona B

Comprende aree ubicate nel centro abitato e da completare con interventi diretti.

A queste aree si applicheranno i seguenti indici:

If	=	Indice di fabbricabilità fondiaria	=	0,3/mq
SmL	=	Superficie Minima Lotto	=	_____
Vm	=	Volume Massimo	=	600 mc
Np	=	Numero piani	=	2
Hm	=	Altezza Massima	=	m. 6,50
Lf	=	Lunghezza massima Fronte	=	20 m.
D1/3	=	Distanze da strade e confini	=	5 m.
D2	=	Distanze tra i fabbricati	=	10 m.
Pi	=	Indice di piantumazione	=	200 n/ha

- Zona B1 =

Sono le aree già edificate quasi totalmente. In esse dovranno essere mantenuti i corpi di fabbrica esistenti, con esclusione di nuove costruzioni.

Le costruzioni esistenti, realizzate con coperture piane, potranno essere sopraelevate di un piano abitabile che dovrà rispettare le seguenti norme:

- Dovrà essere sopraelevato l'intero piano;
non sono ammessi arretramenti della sopraelevazione dal perimetro esterno del fabbricato;
- La copertura dovrà essere realizzata a Tetto con falde inclinate;
- Le falde dovranno essere impostate tutte sulla stessa linea di colmo

non sono ammessi sfalsamenti);

- Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazzi.

- Zona B2 = Località "Sassone". Attuazione secondo il P.L. approvato.

- ZONA B3 = Località "Cisterne" Attuazione secondo il P.L. approvato.

- Zona B4

Per le loro caratteristiche morfologiche e del tipo di insediamenti presenti, non sono previste nuove costruzioni. Sarà ammesso l'aumento del 10% del volume esistente per ampliamenti accessori, sopraelevazioni ecc..

A queste aree si applicheranno i seguenti indici:

Rc	=	Rapporto di copertura	=	0.4 mq/mq
Vm	=	Volume Massimo	=	_____
Np	=	Numero piani	=	_____
Hm	=	Altezza Massima	=	7,50 m
Lf	=	Lunghezza massima Fronte	=	_____
D1/3	=	Distanze da strade e confini	=	5 m.
D2	=	Distanze tra i fabbricati	=	10 m.
Pi	=	Indice di piantumazione	=	_____

Per gli edifici esistenti, la cessione di aree da destinare al miglioramento della viabilità pedonale o motorizzata darà diritto ad un incremento "una tantum" del 10% della superficie utile esistente alla data di adozione della "variante generale".

In alternativa all'aumento del 10% della s.u.a. detti edifici, se realizzati con coperture piane, potranno essere sopraelevati di un piano abitabile che dovrà rispettare le seguenti norme:

- Dovrà essere sopraelevato l'intero piano (non sono ammessi arretramenti della sopraelevazione dal perimetro esterno del fabbricato);
- La copertura dovrà essere realizzata a Tetto con falde inclinate;
- Le falde dovranno essere impostate tutte sulla stessa linea di colmo (non sono ammessi sfalsamenti);
- Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazzi.

Art. 9 ZONA C) ESPANSIONE RESIDENZIALE

Comprende aree da edificare con diverse modalità e densità; tutte comunque attraverso un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

-Zona C – C2

Riguarda due aree collocate lungo la viabilità comunale e provinciale.

Da attuare con Piano di zona (l. 167/62), P.L. o P.P.

A queste aree si applicheranno i seguenti indici:

It : Indice fabbr. Territoriale

C= 0,5 mc/mg con attuazione con P. di zona (l. 167/62)

C2= 0,3 mc/mq con attuazione con P.L., P.P. o P.di Z. (l. 167/62)

Hm : 6,50 mt (altezza massima)

Np : 2 (numero dei piani)

D1/3 : distanza da strade e confini = 5 mt

D2 : distanza tra fabbricati = 10 mt

Parcheggi privati : 1 mq/10mc

 " pubblici : 5 mq/100mc

-Zona C1

Si tratta di un'area ubicata lungo la strada provinciale Tiberina in Località Cesa. In questa zona le nuove edificazioni sono sottoposte alle norme previste dal Piano di zona vigente ed in corso di attuazione.

-Zona Ca (Centro agrotecnico- residenziale bioclimatico)

Si tratta di un area posta sulla sponda sinistra del Tevere, a confine con la provincia di Rieti.

In essa si prevede la realizzazione di un centro agrotecnico residenziale bioclimatico, con le seguenti destinazioni:

- Strutture per il mercato agroalimentare
- Zona residenziale (max 20% del totale cubatura intera zona C2)
- Zona ricerca scientifica
- Ricettività per anziani
- Ricettività agrituristica (o simile)

La previsione per quest'area dovrà essere preliminarmente programmata con uno specifico piano attuativo, esclusivamente con l'utilizzo di bioarchitettura ed uso di fonti energetiche rinnovabili.
Indice di fabbricabilità territoriale **-I.F.T.- pari a 0,10 mc./mq..**

-Zona CE

Interessa delle aree situate nella località denominata "Colli della Città", al confine con il Comune di Monopoli S. (RI).

In essa, data la presenza di una frammentata proprietà fondiaria e una consistente edificazione, in applicazione della legge regionale 38/99, ne è prevista la espansione con bassa densità edilizia.

L'intera area dovrà essere sottoposta preliminarmente a piano attuativo, nel quale la nuova edificazione dovrà essere comunque concentrata intorno all'edificazione esistente, come suo completamento.

L'indice di fabbricabilità fondiaria **I.F.F. è di 0.05 mc/mq, il lotto minimo è di mq.5.000**, come previsto dalla l.r. 38/99.

Art. 10 ZONA D) ATTIVITA' ARTIGIANALI e COMMERCIALI

Con questa destinazione sono state individuate due aree: una a completamento di un intervento in corso di attuazione, posto lungo la via Tiberina, ai margini dell'ingresso all'abitato; l'altra lungo l'asse

costituito dalla strada nazionale Ternana, in corso di trasformazione come asse infrastrutturale a servizio del sistema produttivo.

-Zona D (artigianale)

Da realizzare dopo l'approvazione di uno specifico piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che avrà come Indice di Fabbricabilità Territoriale **-I.F.T. - 1,5mc/mq.**

Sono consentite, adeguatamente documentate, le realizzazioni di residenze per il personale di sorveglianza o i conduttori delle attività.

-Zona D1-D2 (commerciale-artigianale)

Da realizzare dopo l'approvazione di uno specifico piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata. A queste aree si applicheranno i seguenti indici di Fabbricabilità Territoriale :

D1 = I.F.T. 2 mc/mq

D2 = I.F.T. 0,6 mc/mq.

Sono consentite, adeguatamente documentate, le realizzazioni di residenze per il personale di sorveglianza o i conduttori delle attività.

Il Piano di attuazione, per entrambe le zone dovrà prevedere un'adeguata viabilità all'interno dell'area e di collegamento con quella indicata nella V.G.

Si potranno prevedere diverse fasi di attuazione del Piano attuativo ma questo dovrà garantire comunque una omogeneità di interventi sia dal punto di vista tipologico sia formale. Dovranno essere fornite specifiche indicazioni sulla sistemazione a verde delle aree libere dalle costruzioni e dalla viabilità con particolare riferimento al tipo ed alla intensità delle alberature.

Art. 11 ZONA E) ZONA AGRICOLA

Si tratta delle zone destinate all'esercizio dell'attività agricola, silvo-pastorale e di tutte le attività direttamente connesse con l'agricoltura.

Si è data una classificazione del territorio diversificata, articolata in tre sottozone, in quanto il paesaggio agrario presenta caratteristiche morfologiche e di qualità agricolo-ambientale differenziate.

Si va dalle aree collinari interne, ai pendii declinanti dai crinali verso la pianura; dalla piana costeggiante il Tevere alla vasta area ondulata compresa tra il fiume Farfa e lo stesso Tevere.

Per tutte le zone agricole è consentita la realizzazione di un piccolo fabbricato di servizio di mq. 12 per i lotti non inferiori a mq. 5.000.

Per le costruzioni esistenti sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Non sono ammesse demolizioni e ricostruzioni se non per comprovati pericoli statici o per adeguamento alla normativa antisismica.

Art. 11.1 SOTTOZONE

La zona "E" agricola è divisa nelle seguenti sottozone, secondo quanto indicato al punto precedente:

- Zona E1 = AGRICOLA PRODUTTIVA

La morfologia del territorio e la proprietà fondiaria non consentono un utilizzo produttivo agricolo di adeguata consistenza. Tutti gli interventi consentiti dalle norme del presente P.R.G. dovranno essere finalizzati allo svolgimento e potenziamento delle attività agricole.

- Destinazioni d'uso consentite per gli edifici di nuova costruzione (e di eventuale trasformazione degli esistenti):

1) Residenze per le necessità abitative dei conduttori di fondi;

- 2) Accessori agricoli per la gestione del fondo: magazzini e ricoveri per animali, ricoveri per macchine agricole, silos, pagliai e serbatoi idrici.

A questa zona si applicheranno i seguenti indici:

If	=	Indice di fabbricabilità fondiaria	=	0,05 mc/mq
SmL	=	Superficie Minima del Lotto	=	_____
Rc	=	Rapporto di copertura	=	20,000
Vm	=	Volume Massimo	=	_____
Np	=	Numero piani	=	2
Hm	=	Altezza Massima	=	7,00 m.
Lf	=	Lunghezza massima Fronte	=	_____
D1	=	Distanze dalle strade	=	20 m.
D2/3	=	Distanze dai fabbricati e dai confini	=	10 m.

- Zona E2 = AGRICOLA COLTURE E TIPOLOGIE PROTETTE

A queste zone si applicheranno i seguenti indici:

If	=	Indice di fabbricabilità fondiaria	=	0,01 mc/mq
SmL	=	Superficie Minima del Lotto	=	30.000 mq
Rc	=	Rapporto di copertura	=	_____
Vm	=	Volume Massimo	=	900 mc
Np	=	Numero piani	=	2
Hm	=	Altezza Massima	=	7,00 m.
Lf	=	Lunghezza massima Fronte	=	_____
D1/2	=	Distanze dalle strade e distanze dai fabbricati	=	20 m.
D3	=	Distanze dai confini	=	10 m.

- Zona E3 = AGRICOLA BOSCHIVA

Sono le aree coperte da boschi cedui misti di querce ed altre essenze tipiche della valle. Allo scopo di mantenere integro il patrimonio si è ritenuto necessario stabilire un lotto minimo per le nuove edificazioni sufficientemente elevato.

Ogni alterazione dell'alberazione presente è subordinata oltre che all'autorizzazione comunale a quella dei competenti Organi regionali.

Si applicheranno i seguenti indici:

If	=	Indice fabbricabilità fondiaria	=	0,003mc/mq
SmL	=	Superficie Minima del Lotto	=	50.000 mq
Rc	=	Rapporto di copertura	=	_____
Vm	=	Volume Massimo	=	900 mc
Np	=	Numero piani	=	_____
Hm	=	Altezza Massima	=	5,00 m.
Lf	=	Lunghezza massima Fronte	=	20 m.
D1/2	=	Distanze dalle strade	=	20 m.
D2	=	Distanze dai fabbricati	=	50 m.
D3	=	Distanze dai confini	=	10 m.

Art. 12 = AREE DI RISPETTO

Sono quelle zone nelle quali, indipendentemente dalla loro destinazione, l'utilizzo è condizionato al rispetto di particolari misure per la tutela del centro-storico e delle aree circostanti di grande valore ambientale; le aree limitrofe al cimitero, la sponde del Tevere e del Farfa, il territorio della Riserva Naturale ecc.

Per queste zone si applicheranno, oltre quanto previsto per le varie Zone Omogenee, norme specifiche pero ognuna di esse.

ZONA A VINCOLO CIMITERIALE

Hanno specifica destinazione per attrezzature cimiteriali e per le aree di rispetto; è consentita la installazione di costruzioni facilmente

rimovibili, comunque di dignitosa qualità architettonica, per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

La concessione o l'autorizzazione sarà provvisoria e revocabile quando il Comune lo riterrà necessario.

In questa zona sono operanti le limitazioni previste dalla legislazione cimiteriale e sanitaria vigente. Sono operanti altresì i progetti di ampliamento approvati dal Comune ai quali le nuove costruzioni dovranno uniformarsi.

FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA'

In esse sono vigenti le limitazioni stabilite dal testo di legge del Nuovo Codice della strada. Nelle fasce di rispetto della viabilità è vietata qualsiasi costruzione anche di carattere provvisorio, ad eccezione di manufatti di servizio della strada stessa.

FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Lungo tutti i corsi d'acqua, anche se non sono indicati nelle planimetrie di progetto, fermi restando gli indici valevoli per la Zona Omogenea indicata dalla V.R., a seconda delle destinazioni previste, è prescritto nell'edificazione di qualsiasi manufatto il rispetto del distacco dallo specchio d'acqua o dal letto del corso d'acqua di ml. 30,00 per ciascuna riva.

L'area attigua ai fiumi Tevere e Farfa, è regolamentata dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

FASCIA DI RISPETTO DEL CENTRO STORICO

Per quanto riguarda la fascia di rispetto del Centro Storico e delle zone Bs e Br, essa dovrà fare parte di un Piano Particolareggiato, di un Piano di Recupero o di un Programma Integrato (l. 179/92 e l.r. 22/97), da redigersi per il Centro Storico stesso e per le zone indicate come Bs (salvaguardia) e Br (recupero). Fino all'adozione di tale Piano Attuativo, non sarà permesso alcun intervento edilizio, salvo quelli previsti dalla legge 457/78 – lettere a, b, c, da eseguirsi su gli immobili preesistenti, con l'esclusione di sopraelevazioni o aumenti di volume.

Per i terreni saranno ammesse, nell'attesa dell'adozione del Piano Attuativo, solo opere di sistemazione agraria, bonifica, opere di sistemazione per accessi pedonali, consolidamenti di scarpate, ripristino e manutenzione di percorsi, alberature, sempre nel rispetto dei valori formali e dell'utilizzo dei luoghi. Il Piano Attuativo, dovrà contenere indicazioni per l'utilizzo di questa fascia, nel rispetto della funzione di filtro che essa riveste e dell'equilibrio formale e visivo stabilitosi fra il costruito e questa zona libera.

E' vietata ogni altra opera di modifica del suolo e della copertura vegetale, salvo quelle necessarie al loro mantenimento, protezione e cura colturale.

Art. 13 ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLI SPECIALI

Le aree sottoposte da Leggi Regionali o Nazionali o vincoli speciali, sismico, idrogeologico, paesistico, archeologico, dovranno osservare le disposizioni contenute nelle Leggi di imposizione del vincolo, e ogni intervento o attività edilizia o fondiaria sarà sottoposta ad autorizzazione preventiva, secondo quanto previsto dalle Leggi vigenti.

Art. 14 CAVE

Per lo sfruttamento delle cave per estrazioni materiali, consentibili laddove non in contrasto con i vincoli e le destinazioni dello strumento urbanistico, si farà riferimento a quanto previsto dalla Legge Regionale 23/1/1980, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 15 ZONA F) SERVIZI DI INTERESSE COMUNE
DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA

In questa zona il Piano si attua per intervento diretto. I progetti, sottoposti al parere della Commissione Edilizia e degli organi competenti secondo le desinzioni d'uso di progetto, dovranno rispettare quanto previsto dalle norme della Zona "B" Art. 8 paragrafo "caratteristiche formali e costruttive".

Nel caso di attuazione peri iniziativa privata i "permessi di costruire" dovranno essere sottoposte a Convenzionamento con il Comune.

Nella Convenzione oltre agli accordi tra le Parti, dovranno essere riportate le caratteristiche e le finalità delle opere e le forme di conduzione.

Zone F- F1-F2 = Destinazioni d'uso previste:

- Edilizia scolastica, di ricerca e strutture complementari;
- Servizi pubblici o con finalità pubbliche,
- parcheggi,
- attrezzature per lo sport e il tempo libero,
- attrezzature sociali e culturali.

A queste zone si applicano i seguenti indici:

I.f.f. = Indice fabbricabilità fondiaria

F = 1,3 mc/mq

F1 = 0,3 mc/mq

F2 = 0,10 mc./mq.

D1/3 = Distanze dalle strade e dai confini = 5 m.

D2 = Distanze dai fabbricati = 10 m.

Pi = Indice di piantumazione = 120 n/ha

Parcheggi inerenti la costruzione = 10mq./100 mc.
Parcheggi di urbanizzazione primaria = nella quantità prevista
all'art. 41 sexies della legge 1150/42 e successive modifiche.

Art. 16 ZONA G) AREE VERDI PUBBLICHE E PRIVATE

Riguarda le aree destinate alla conservazione ed alla gestione del verde pubblico e privato.

Si divide in quattro sottozone.

- Zona G1 = Verde privato vincolato

Queste aree verdi restano di uso privato.

Non è consentita in questa zona realizzazione di edifici residenziali.

E' autorizzata la costruzione di strutture per la manutenzione dei terreni ed il rimessaggio delle attrezzature e costruzioni per accessori al servizio delle residenze esistenti.

Le nuove costruzioni dovranno tenere conto del contesto ambientale in cui si collocano ed armonizzarsi ad esso.

E' consentita la sistemazione delle aree con attrezzature di servizio (panchine, fontane, giochi, ecc.).

Gli interventi di manutenzione, ristrutturazione o restauro degli edifici esistenti, dovranno rispettare le caratteristiche tipologico-architettoniche originali.

L'eventuale modificazione dell'attuale copertura vegetale dovrà essere sottoposta ad autorizzazione preventiva.

L'indicazione generale è per il mantenimento dell'attuale vegetazione (è consentita la manutenzione ordinaria) con eventuale ampliamento.

- Zona G2 = Verde attrezzato a parcheggi

Devono consentire di realizzare delle aree parcheggio che si possano inserire in modo qualificato nell'ambiente circostante.

Sono di realizzazione pubblica e fanno parte della quantità di aree parcheggio indicata nel D.M. del 1968 (standards).

- Zona G3 = Verde attrezzato di realizzazione pubblica e privata.

Sono aree destinate a : impianti sportivi, attrezzature per giochi dei bambini, servizi, sistemazioni a verde, strutture di supporto agli impianti compresa la realizzazione di bar, chioschi.

Le strutture di supporto non possono essere realizzate autonomamente ma dopo o contemporaneamente agli impianti.

In queste aree gli interventi possono essere di iniziativa pubblica o privata. In questo secondo caso la richiesta di concessione edilizia deve essere subordinata a Convenzionamento.

La Convenzione dovrà in particolare prevedere:

i tempi di realizzazione delle varie opere, nel rispetto di quanto suddetto; la pubblica e libera fruizione delle aree verdi, anche se attrezzate; il tipo di gestione degli impianti con esclusione di forme private di utilizzazione (club riservati, ecc...)

- Zona G4 = Verde pubblico

In esse è consentita la realizzazione delle sole strutture necessarie per la utilizzazione pubblica del verde.

Le eventuali costruzioni dovranno essere in grado di armonizzarsi con l'ambiente.

Indice di Fabbricabilità Fondiaria -I.F.F.- = 0,08 mc/mq.

Art. 17 ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nella progettazione di tutti gli impianti e le opere di pubblico interesse, e in quelle degli alloggi destinati ad Edilizia Economica e Popolare e delle relative opere di urbanizzazione, dovranno essere adottati accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, ai sensi della normativa vigente.