

PIANO REGOLATORE GENERALE DI CIVITAVECCHIA

CAPO I PARTE GENERALE

Art. 1

In base all'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, il Piano Regolatore Generale si applica a tutto il territorio comunale con le suddivisioni in zone, nei modi indicati nelle corrispondenti planimetrie in scala 1 : 10.000 e 1 : 4.000, allegati P2 e P4.

Art. 2

Nelle varie zone la fabbricazione sarà consentita se gli inerenti progetti saranno conformi non soltanto alle prescrizioni del Piano Regolatore, ma anche alle disposizioni del Regolamento Edilizio e delle altre leggi e regolamenti vigenti in materia.

Art. 3

Con l'emanazione del decreto di approvazione del P.R.G. la concessione di ogni licenza edilizia dovrà essere subordinata alle prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli elaborati grafici del Piano.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona e i tipi previsti dal P.R.G. potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme.

Per le zone rappresentate in tavole a diversa scala, fa sempre testo la tavola a scala maggiore.

Dopo l'adozione del P.R.G. da parte del Comune, l'Ufficio Tecnico prenderà in esame le richieste per licenze di costruzione, ricostruzione e lottizzazioni onde controllare la conformità alle disposizioni delle presenti norme e per le eventuali determinazioni da prendere ai sensi della legge 3.11.1952, n. 1902 (legge di salvaguardia).

Art. 4

Il Piano si attua secondo le modalità di attuazione indicate nelle tavole P2 e P4, attraverso Piani Particolareggiati di Esecuzione oppure, in mancanza di essi, attraverso Piani di Iniziativa Privata che sono speciali piani urbanistici di utilizzazione del suolo, meglio definiti nel capo V delle presenti norme.

Ogni progetto edilizio presentato allo scopo di ottenere la licenza edilizia ai sensi dell'art. 31 della Legge Urbanistica, deve essere inserito in un Piano Particolareggiato di Esecuzione o in un Piano di Iniziativa Privata; salvo i casi particolari specificati nel capo V delle presenti norme.

CAPO II SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Art. 5

Il territorio comunale è diviso in zone come risulta dalle planimetrie in scala 1 : 10.000 e 1 : 4.000 - P2 e P4 - secondo le seguenti classificazioni:

A) *Zone residenziali*

- 1) agricole - tipo edilizio A;
- 2) di ampliamento e ristrutturazione edilizia – tipi edilizi: B - C - D - E - F - G - H;
- 3) di completamento delle zone urbanizzate U;

4) di ristrutturazione viaria ed edilizia delle zone urbanizzate R;

B) Zone a destinazione particolare

1) per attrezzature: aree di uso pubblico per i centri di quartiere - aree di uso pubblico per servizi generali;

2) speciali: zone industriali - portuali - ferroviarie militari - sportive - balneari - turistico-termali;

3) vincolate: "non aedificandi" - verde pubblico - verde privato - rimboschimento - cimiteriale.

CAPO III
ZONE RESIDENZIALI

Art. 6

Tali zone debbono essere prevalentemente destinate ad abitazione.

In esse potranno essere consentiti: negozi - studi professionali - commerciali - magazzini e depositi, limitatamente ai seminterrati e piani terra - piccoli laboratori artigiani - autorimesse pubbliche e private - alberghi - ristoranti - teatri e cliniche private.

Sono esclusi: le industrie - i macelli - le stalle - le scuderie e tutte quelle attività che, a giudizio dell'Autorità Comunale, sarebbero in contrasto con il carattere residenziale della città.

Per le cliniche private occorre anche il parere dell'Ufficiale Sanitario del Comune, il quale terrà conto del tipo di clinica e delle sue dimensioni in rapporto alla densità di abitazione ed alle altre caratteristiche della zona.

Art. 7

Tutte le costruzioni delle zone residenziali dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni generali:

a) gli edifici ai lati di piazze e di strade comunali o di uso pubblico, salvo diverse prescrizioni contenute negli elaborati grafici del P.R.G. o dei Piani Particolareggiati di Esecuzione, dovranno osservare un ritiro minimo di m 4. Nelle zone di tipo edilizio E - F - G - H e nelle zone di completamente è consentita la fabbricazione sul filo stradale. In caso di costruzione, ricostruzione o di notevole trasformazione di edifici, l'amministrazione Comunale, senza ricorrere all'adozione del piano particolareggiato di esecuzione, potrà imporre la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a m 4 dalla linea di fabbrica o dalla recinzione esistente sulla linea stessa;

b) il Comune potrà adottare norme speciali per quanto riguarda la disposizione planimetrica, le volumetrie e il carattere architettonico degli edifici prospicienti su piazze, larghi e confluenze di vie;

e) per qualsiasi tipo edilizio, nelle zone agricole e di ampliamento, sono vietati i cortili chiusi e le chiostrine; d) è consentita la costruzione di accessori a confine di lotto qualora risulti legalmente autorizzata dai proprietari confinanti. Tali costruzioni non sono consentite a confine di strada o spazio pubblico. L'altezza massima di questi corpi viene stabilita in m 4;

e) gli attici ed i corpi di sovrastruttura adibiti a servizi sono consentiti con l'obbligo di arretramento minimo di m 3 in corrispondenza dei fronti prospicienti strade e spazi pubblici e con una altezza max di m 2,50;

f) le nuove costruzioni e gli edifici da rinnovare debbono contenere appositi locali o spazi liberi destinati al ricovero e al parcheggio delle automobili in ragione di un posto-auto per appartamento e comunque nella proporzione minima di mq 5 per 100 mc di costruzione.

Art. 8

Indici edilizi

Per le zone residenziali, agricole e di ampliamento di cui agli artt. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 sono fissati i seguenti indici edilizi come da allegata tabella A:

- a) $I_t = V/St$: indice di fabbricabilità territoriale, dove V rappresenta il volume massimo (mc) costruibile e St la superficie in mq del territorio considerato;
- b) $I_f = V/SI$: indice di fabbricabilità fondiaria, dove V rappresenta in mc il volume massimo costruibile e SI in mq la superficie del lotto edificatorio.
- e) S_m : superficie minima del lotto edificatorio misurato in mq;
- d) H : altezza massima misurata in m;
- e) $R_s = H/D_s$, $R_i = H/D_i$: rapporto tra l'altezza dell'edificio H e distacco con gli edifici fronteggiati: su strada D_s ; su spazi interni D_i ;
- f) K : diametro del cerchio contenente la sagoma planimetrica dell'edificio, misurato in metri; indica il massimo ingombro dei lati del fabbricato.

Nel caso di edifici disposti in linea lungo strade o spazi pubblici di tipo edilizio E-F-G e H, il K indica lo sviluppo massimo delle facciate.

Art. 9

Per la determinazione degli indici di fabbricabilità I , dell'altezza massima H , della superficie minima dei lotti S_m e dei rapporti R_s e R_i per i distacchi, valgono le seguenti modalità:

- a) per la determinazione dell'indice I_t di fabbricabilità territoriale deve essere considerata la cubatura complessiva degli edifici esistenti e di quelli di progetto. La superficie territoriale St comprende anche le strade e le altre aree di uso pubblico etc;
- b) l'indice di fabbricabilità fondiaria I_f deve essere calcolato con riferimento alle sole aree destinate all'edificazione, vanno cioè escluse dalla determinazione della superficie SI le aree destinate a formare vie, piazze ed altri spazi di uso pubblico, anche se queste al momento della richiesta delle licenze di costruzione fanno parte del lotto. Nel concedere detta licenza la superficie utilizzata per il computo dell'indice I_f deve essere esattamente definita.

Tale superficie deve ritenersi vincolata in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, non possa più essere considerata nel computo degli indici edilizi per eventuali costruzioni adiacenti.

Nel calcolo del volume V vanno compresi tutti i corpi chiusi in oggetto, le cabine idriche, i lavatoi sulle terrazze e gli accessori, anche se distaccati dalla costruzione; il volume sarà cioè determinato computando tutte le parti edificate che emergono dal terreno.

Il calcolo dei volumi costruiti su terreno in pendenza verrà fatto considerando tutte le parti fabbricate che emergono dall'intersezione del corpo edificato con la superficie del terreno su cui l'opera insiste a sistemazioni esterne avvenute.

e) l'altezza H dei fabbricati si misura a partire dal livello del terreno o dal marciapiedi, se esiste, fino al punto di massima quota dell'edificio in corrispondenza della linea di gronda del tetto o del calpestio della terrazza a copertura dell'ultimo piano abitabile. Qualora la strada, la piazza o il terreno siano in pendenza l'altezza dell'edificio andrà misurata in corrispondenza del punto più elevato, fuori terra, del fabbricato.

d) possono considerarsi edificabili lotti di superficie inferiore a quella prevista nelle varie zone, a condizione che trattasi di lotti contigui con superficie complessiva nei limiti indicati ed a condizione che i fabbricati costituiscano un unico edificio;

e) i distacchi D_s e D_i vanno misurati sulla normale (minima distanza) fra i due edifici considerati, al livello stradale o del terreno;

f) l'indice territoriale vale nelle zone la cui attuazione è vincolata alla redazione di Piani Particolareggiati di esecuzione o Piani di iniziativa privata secondo quanto precisato al successivo capo V.

Art 10

Zone agricole (tipo edilizio A)

(con l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 3.11.1952, n. 1902, e alla Legge Regionale 6.7.1977, n. 24, e successive modifiche e integrazioni, salvo deliberazioni di varianti in corso)

In esse sono consentite essenzialmente costruzioni a servizio dell'agricoltura, cioè edifici per aziende rurali, ivi comprese costruzioni per industria di trasformazione dei prodotti agricoli.

La densità massima è di mc 300 per ogni ettaro secondo le delimitazioni delle tavole allegate. Entro tali limiti di cubatura si ammettono costruzioni ad uso di abitazione osservando i criteri di ubicazione e di edificazione che verranno fissati dall'Amministrazione Comunale anche in relazione alle caratteristiche e all'entità delle aziende agricole. Gli indici edilizi sono così fissati:

- a) If, indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq per le abitazioni;
- b) H, altezza max: m 4,50, misurati alla linea di gronda o al piano di calpestio della copertura;
- e) Sm, lotto minimo: mq 10.000;
- d) distanza tra i fabbricati; è prescritta in tutti i casi la distanza minima di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, osservando, comunque, un arretramento minimo di ml 15 dai confini con vie e spazi pubblici o aperti al pubblico transito, salvo maggiori distanze in dipendenza delle caratteristiche della viabilità ai sensi del D.I. 1/4/1968 sulla protezione del nastro stradale fuori del perimetro dei centri abitati.

Art. 11

Zone di ampliamento e ristrutturazione edilizia estensiva (tipo B)

Nelle zone destinate alle costruzioni di questo tipo edilizio si prescrive:

- a) It, indice di fabbricabilità territoriale: 0,40 mc/mq; superficie territoriale per strade, parcheggi e verde: 15%; superficie territoriale residenziale: 85%;
- b) If, indice di fabbricabilità fondiario: 0,50 mc/mq;
- e) H, altezza massima m 8, salvo che per la zona 12 (Punta del Pecoraro), per la quale è prescritta un'altezza max di m 4.50;
- d) Sm, superficie lotto minimo mq 2.000;
- e) rapporti per distacchi esterni ed interni: $R_s = H/D_s = 2/3$ $R_i = H/D_i = 112$;
- f) K, diametro del cerchio di massimo ingombro dell'edificio: m. 35.

Art. 12

Zone di ampliamento e ristrutturazione edilizia semiestensiva (tipo C)

Nelle zone destinate alle costruzioni di questo tipo edilizio si prescrive:

- a) It, indice di fabbricabilità territoriale: 0,80 mc/mq; superficie territoriale per strade parcheggi e verde: 20%; superficie territoriale residenziale: 80%;
- b) If, indice di fabbricabilità fondiario: 1,00 mc/mq;
- e) H, altezza massima.: m 8;
- d) Sm, superficie lotto minimo: mq 1.000;
- e) rapporti per distacchi esterni ed interni: $R = H/D_s = H/D_i = 1$;
- f) K, diametro del cerchio di massimo ingombro dell'edificio: m 35.

Art. 13

Zone di ampliamento e ristrutturazione edilizia semiestensiva (tipo D)

Nelle zone destinate alle costruzioni di questo tipo edilizio si prescrive:

- a) It, indice di fabbricabilità territoriale: 1,50 mc/mq; superficie territoriale per strade parcheggi e verde: 25%; superficie territoriale residenziale: 75%;
- b) If, indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq;
- e) H, altezza massima: m 12;
- d) Sm, Superficie lotto minimo: mq 600;

- e) rapporti per distacchi esterni ed interni: $R = H/D_s = H/D_i = 1$;
- f) K, diametro del cerchio di massimo ingombro dell'edificio: m 35.

Art. 14

Zone di ampliamento e ristrutturazione edilizia semintensiva (tipo E)

Nelle zone destinate alle costruzioni di questo tipo edilizio si prescrive:

- a) I_t , indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 2,60; superficie territoriale per strade, parcheggi e verde: 25%; superficie territoriale residenziale: 75%;
- b) I_f , indice di fabbricabilità fondiario: me/mq 3,50;
- e) H, altezza massima: m 16;
- d) S_m , superficie lotto minimo: mq 500;
- e) rapporti per distacchi esterni ed interni: $R_s = H/D_s = 1$ $R_i = H/D_i = 3/2$;
- f) K, diametro del cerchio di massimo ingombro dell'edificio: m 70.

Art. 15

Zone di ampliamento e ristrutturazione edilizia semintensiva (tipo F) Zone miste per residenza e lavoro

Nelle zone miste per residenza e lavoro, è ammessa in edifici distinti o anche nello stesso edificio la consistenza di abitazioni e di attività artigianali, purché venga, con opportuni provvedimenti, eliminata ogni molestia. Può essere consentita anche la costruzione di fabbricati per magazzini, depositi, silos, servizi di trasporto e simili.

Per dette zone si prescrive:

- a) I_t , indice di fabbricabilità territoriale: 2,60 mc/mq; superficie territoriale per strade, parcheggi e verde: 25%; superficie territoriale residenziale: 75%;
- b) I_f , indice di fabbricabilità fondiario: 3,50 me/mq;
- e) H, altezza massima: m 16;
- d) S_m , superficie lotto minimo: mq 500;
- e) rapporti per distacchi esterni ed interni: $R_s = H/D_s = 1$; $R_i = H/D_i = 3/2$;
- f) K, diametro del cerchio di massimo ingombro dell'edificio: m 70.

Art. 16

Zone di ampliamento e ristrutturazione edilizia intensiva (tipo G)

Nelle zone destinate alle costruzioni di questo tipo edilizio si prescrive:

- a) I_t , indice di fabbricabilità territoriale: 3,50 mc/mq; superficie territoriale per strade, parcheggi e verde: 30%; superficie territoriale residenziale: 70%;
- b) I_f , indice di fabbricabilità fondiario: 5,00 mc/mq;
- e) H, altezza massima: m 19;
- d) S_m , superficie lotto minimo: mq 400;
- e) rapporti per distacchi esterni ed interni: $R_s = H/D_s = 1$ $R_i = H/D_i = 3/2$;
- f) K, diametro del cerchio di massimo ingombro dell'edificio: m 70.

Art. 17

Zone di ampliamento e ristrutturazione edilizia intensiva (tipo H)

Nelle zone destinate alle costruzioni di questo tipo edilizio si prescrive:

- a) I_t , indice di fabbricabilità territoriale: 4,90 mc/mq; superficie territoriale per strade, parcheggi e verde: 30%; superficie territoriale residenziale: 70%;
- b) I_f , indice di fabbricabilità fondiario: 7,00 mc/mq;
- c) H, altezza massima: m 24;
- d) S_m , superficie lotto minimo: mq 400;
- e) rapporti per distacchi esterni ed interni: $R_s = H/D_s = 1$ $R_i = H/D_i = 3/2$;
- f) K, diametro del cerchio di massimo ingombro dell'edificio: m 70.

Art. 17 bis

Zone di espansione regolata da piani per l'edilizia economica e popolare (Legge 167)

Tali zone sono regolate dalle norme di attuazione e dagli elaborati dei Piani Particolareggiati formati in applicazione della legge 18/4/1962, n. 167, ed approvati con D.M. n. 1976 del 27 Aprile 1965.

Art. 18

Zone di completamente (zone urbanizzate U)

Vengono così definite alcune zone del vecchio nucleo che pur non presentando un interesse storico-monumentale hanno una struttura viaria e volumetrica caratterizzata dalle norme del Piano di Ricostruzione. In esse sono consentiti edifici atti a completare l'attuale struttura secondo le seguenti norme dedotte dal Piano di Ricostruzione che appresso si trascrivono e gli allineamenti indicati nel P.R.G.:

"Nelle zone destinate nel Piano di Ricostruzione ad edilizia interna nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e di completamenti di quelli esistenti, gli edifici debbono sorgere sul filo stradale, non debbono superare in altezza la larghezza della strada aumentata della metà, né avere fuori terra un numero di piani superiori a quattro compreso il terreno, né superare in altezza m 15,50.

Qualunque sia la larghezza della strada è sempre consentita la costruzione di due piani fuori terra (compreso il terreno) fino ad una altezza di m 8.

I fili interni dei corpi di fabbrica marginali dei lotti opposti dovranno distare dal confine interno comune posteriore rispettivamente non meno di m 7. Almeno ad uguale distanza dovranno portarsi i fili interni dei corpi di fabbrica marginali dei lotti angolari, dai rispettivi confini opposti.

Nel caso esistesse una fabbrica a distanza minore di m 7 da detto confine, il filo interno del nuovo fabbricato marginale dovrà porsi ad una distanza di m. 14 dal filo interno opposto della fabbrica esistente.

Eventuali corpi di fabbrica a pettine interni, normali a quelli perimetrali, debbono distare fra loro almeno di una distanza doppia della loro sporgenza, con un minimo di m 8.

Potrà tuttavia essere consentita la costruzione, nell'interno del lotto, di eventuale salone su uno o due piani per uso speciale, banche, cinema, autorimessa, ristoranti e simili. In tal caso detta costruzione interna dovrà presentare un distacco dalle finestre dei locali di abitazioni pari all'altezza di detta costruzione e in nessun caso minore a m 4. È vietato formare comunque cortili chiusi nell'interno dei singoli lotti. Tuttavia, quando per la presenza di costruzioni preesistenti ai confini del lotto la nuova costruzione venga forzosamente a formare cortile chiuso, la superficie minima di quest'ultima dovrà essere pari ad 1/5 della somma delle superfici delle pareti che lo circondano. La normale media condotta tra i muri opposti non potrà essere inferiore ai 4/5 dell'altezza massima dei corpi di fabbrica e mai inferiore a m 12.

Dovrà verificarsi altresì che la normale condotta dal mezzo di ciascuna finestra di ambiente di abitazione abbia una dimensione libera minima di m 10."

Valgono nella zona le prescrizioni introdotte dalla Variante n. 7, approvata con deliberazione della Giunta Regionale 31.1.1978, n. 190; nelle aree delimitate come il centro storico", il Comune dovrà provvedere alla redazione di un piano particolareggiato che accerti la consistenza edilizia dei fabbricati, dal punto di vista storico-artistico, definisca le modalità d'intervento e stabilisca i criteri per la riqualificazione ambientale del centro storico e del porto monumentale. Nelle aree suddette, fino all'approvazione di tale piano da parte dell'Amministrazione comunale, saranno consentiti esclusivamente interventi di consolidamento e restauro.

Art. 19

Zone di ristrutturazione viaria ed edilizia (zone urbanizzate R)

Nelle zone destinate a ristrutturazione viaria ed edilizia sarà permessa la costruzione solo dopo la redazione del Piano Particolareggiato. Entro 5 anni dalla data di adozione del P.R.G. l'Amministrazione Comunale provvederà a redigere un progetto generale unitario di sistemazione urbanistica a carattere planivolumetrico in base al quale saranno delimitati i singoli comprensori per i quali si provvederà, secondo le modalità di attuazione di cui al successivo capo V, alla redazione dei Piani Particolareggiati di Esecuzione e dei Piani di Iniziativa Privata.

Nella redazione di detti Piani, dovranno seguirsi i seguenti criteri:

- l'indice di fabbricazione territoriale $I_t = 5 \text{ me/mq}$;
- dovranno prevedersi aree libere nella proporzione del 50% per strade, parcheggi e verde.
- le zone in questione, per la loro ubicazione, dovranno accogliere anche gli edifici per le attività direzionali della città e pertanto dovranno anche essere ubicate e dimensionate in un insieme organico le aree destinate a:

- Uffici Pubblici;
- Sede Comunale;
- Uffici per enti privati (sedi di società, banche, organizzazioni politiche, ecc.);
- Edifici per uffici privati (rappresentanze, studi professionali, ecc.);
- Negozi e grandi magazzini per vendita al dettaglio;
- Alberghi;
- Edifici per attività culturali e per lo spettacolo;
- Servizi di interesse pubblico.

La percentuale di edifici destinati ad abitazione non potrà superare il 50% del totale edificabile.

In queste aree potranno essere costruiti edifici di altezza superiore alle altezze massime fissate per le zone residenziali di completamente e di nuovo impianto.

Nelle zone suddette, prima dell'adozione del Piano Particolareggiato, non sarà consentita alcuna costruzione di carattere definitivo.

Potranno soltanto, previo parere della Commissione Urbanistica, essere concesse utilizzazioni temporanee da accordarsi con l'avvertenza che non si considererà il valore delle costruzioni eseguite, neanche in caso di esproprio effettuato in applicazione degli articoli da 18 a 30 della legge urbanistica.

CAPO IV

ZONE A PARTICOLARE DESTINAZIONE

Art. 20

Zone di uso pubblico e per i centri di quartiere

I centri per edifici e impianti di uso pubblico a servizio dei quartieri si dividono in tre categorie:

1) il Centro Primario che serve quartieri cittadini di circa 12.000 persone. In esso saranno costruiti i seguenti edifici ed impianti: asilo, scuola elementare, scuola media, scuola superiore, ambulatorio, chiesa, centro sociale, mercato di quartiere, delegazione comunale, ufficio postale, stazione dei carabinieri;

2) il Centro Secondario che serve nuclei di abitanti con popolazione molto variabile, ed in genere di circa 6.000 abitanti. In esso saranno costruiti: la scuola elementare, scuola media, l'asilo ed uno o più edifici in cui si trovano concentrati, tutti o in parte, i servizi elencati per la zona primaria;

3) il Centro Terziario che serve nuclei di cittadini di circa 3.000 persone. In esso sono previsti la scuola elementare e l'asilo.

I centri suddetti sono contrassegnati sulla tavola del P.R.G. con le lettere C1 - C2 - C3. In essi possono sorgere, oltre agli edifici o impianti indicati, anche altri edifici o impianti che, realizzati da Enti o Istituzioni Pubbliche, abbiano la stessa destinazione di uso pubblico.

Le costruzioni di detti centri risponderanno alle caratteristiche edilizie proprie dei vari edifici: comunque la superficie coperta delle costruzioni non potrà superare il 50% del lotto edificabile.

Art. 21

*Aree di uso pubblico per servizi generali
(con le integrazioni di cui alla Variante n. 13, approvata
con deliberazione della Giunta Regionale 13.12.1980, n. 6354)*

Le zone per servizi generali indicati nella tavola del P.R.G. sono destinate alla realizzazione di servizi e impianti ad uso cittadino quali: scuole superiori, ospedali, stazione autocorriere, mercato all'ingrosso, macello, magazzini generali, deposito N.U., officina del gas.

Nelle zone per servizi generali lungo la via Braccianese Claudia, oltre ai servizi ed impianti esemplificati al comma precedente, è consentita la realizzazione di impianti produttivi a carattere commerciale ed artigianale, quali rappresentanze commerciali e relative attività di servizio, centri di manutenzione, depositi, attività ausiliarie collegate ai trasporti e simili. Il Comune utilizza queste aree con le modalità previste dall'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865, previa espropriazione delle stesse per pubblica utilità.

Art. 22

Zone industriali

*(con le integrazioni di cui alla Variante n. 9, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione
17.1.1978, n. 48)*

Nelle zone industriali possono essere costruiti solo edifici destinati alle attività produttive proprie dell'industria (officine, uffici, laboratori per studi e ricerche, ecc.) o anche destinati ad attività connesse, quali: soggiorno diurno degli addetti, soggiorno notturno del personale di sorveglianza o manutenzione degli impianti, grandi magazzini, depositi, fabbricati per servizi di trasporto, ristoranti, spacci, ecc.

L'attuazione di tali zone avverrà attraverso appositi Piani Particolareggiati, come previsto dall'art. 33 delle presenti norme, che saranno predisposti dall'Amministrazione Comunale sulla base di un programma di sviluppo dell'interno settore produttivo industriale.

A questo fine il Consiglio Comunale - in sede di prima applicazione della precedente disposizione - delibera un programma con relativo Piano di inquadramento urbanistico, indicando i criteri operativi di intervento e le caratteristiche generali dell'assetto territoriale, estesi a tutte le aree interessate direttamente e indirettamente dallo sviluppo industriale, comprese quelle destinate a servizi ed infrastrutture stradali, ferroviarie, portuali, ecc. Il programma potrà essere aggiornato periodicamente, in relazione alle richieste di insediamento ed alle esigenze del settore. Le previsioni del Piano di Inquadramento costituiscono indicazioni di massima, suscettibili di precisazioni e modifiche in sede attuativa, attraverso i piani esecutivi di intervento unitario delle diverse zone e sottozone.

Nelle zone suddette, prima della adozione dei Piani Particolareggiati, non sarà consentita alcuna costruzione di carattere definitivo. Potranno, soltanto, essere concesse utilizzazioni temporanee che non comportino sistemazioni e trasformazioni dello stato di fatto incompatibili con l'assetto definito previsto.

Il Comune si riserva la facoltà di formare, previa autorizzazione della Regione, un Piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27 della legge 22/10/1971, n. 865.

Art. 22 bis

*Zona per attività produttive speciali di servizio portuale ed urbano
(articolo introdotto con la Variante n. 23, approvata
dalla Giunta Regionale con deliberazione 5.6.1990, n. 4569)*

In tale zona, fermi restando eventuali vincoli limitativi dell'uso e delle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia disposti dagli strumenti urbanistici vigenti o da leggi e regolamenti, è consentito il mantenimento degli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del presente articolo (27.3.1985) purché il settore di attività riguardi prevalentemente la prestazione di servizi per il porto, per l'industria o per la città, con l'esclusione della commercializzazione di prodotti all'ingrosso o al dettaglio. Sono altresì consentiti gli ampliamenti della superficie fondiaria e della superficie coperta dei predetti insediamenti esistenti, a condizione che tali ampliamenti comporti-

no - per l'intera area destinata al medesimo insediamento - l'adeguamento agli indici ed alle altre disposizioni vigenti nelle zone produttive della stessa categoria disciplinate da strumenti urbanistici attuativi e sempre che l'intervento sia previsto come possibile dal programma pluriennale in corso.

Nelle aree libere non interessate da insediamento in atto o da loro ampliamenti, possono essere consentite attività di stoccaggio e deposito a cielo aperto o con tettoie aperte lateralmente, purché la durata dell'impianto sia disciplinata da convenzione per un periodo da 3 a 5 anni, comunque da interrompersi in caso di approvazione dello strumento attuativo della zona, e purché l'impianto stesso sia opportunamente schermato con alberature e altre essenze e recintato decorosamente.

Il piano urbanistico attuativo per la disciplina di dettaglio di tale zona deve essere formato dal Comune entro il periodo di validità del 2° programma pluriennale. Trascorso tale termine, è facoltà dei proprietari proporre un piano d'iniziativa privata.

Saranno comunque escluse dalla zona le attività residenziali, fatti salvi gli alloggi di custodia ed i locali per il soggiorno diurno degli addetti.

Art. 23

Zone portuali

(articolo sostituito con la Variante n. 24, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione 13.7.1989, n. 6073)

Sono le zone destinate a strutture, infrastrutture e attrezzature portuali esistenti o previste, con esclusione dei piccoli approdi realizzati lungo la costa, che fanno parte delle zone balneari.

Le zone portuali comprendono:

1) la zona portuale vera e propria, costituita dalle banchine, dai moli, dall'antemurale e dalle altre opere strutturali artificiali del Porto di Civitavecchia, appartenenti al demanio marittimo. Essa è disciplinata dal Piano Regolatore Portuale e sue varianti, di competenza dell'ufficio del Genio Civile per le Opere Marittime. Tale piano indica le destinazioni d'uso delle aree ed futuri ampliamenti del porto. La parte della zona corrispondente al porto storico, come delimitata dalla variante n. 7/D, è assoggettata a previsioni dettagliate, da approvare nelle forme del piano particolareggiato, miranti alla riqualificazione ambientale del contesto, alla salvaguardia e valorizzazione dei resti archeologia e degli elementi monumentali ed al recupero del complesso alla fruizione della cittadinanza, con l'inserimento di attrezzature a carattere culturale e la nazionalizzazione delle attività tradizionali. Fino all'approvazione del piano particolareggiato, sono ammesse utilizzazioni temporanee delle aree e degli edifici, purché non in contrasto con il carattere storico-ambientale e con il vincolo di precarietà;

2) le zone per i servizi portuali, indicate nelle tavole di piano con la lettera P, che sono destinate alla realizzazione di servizi e attrezzature pertinenti il porto. Esse si distinguono in:

- zona speciale, in parte già compresa nel demanio marittimo e disciplinata dal Piano Regolatore Portuale ed in parte da ricavare sull'area resa utilizzabile dal proposto spostamento dello stabilimento penale, con il mantenimento ed il restauro della cinta muraria e degli edifici costituenti l'impianto storico originario;

- zona per attrezzature d'uso pubblico, esterna alla zona demaniale, destinata a piazzali di sosta, autosili, magazzini, uffici ed altre attrezzature di servizio da individuare in sede di formazione del prescritto piano particolareggiato d'esecuzione;

3) la zona indicata con la sigla PT in località Torre Marangone e Boccella, destinata al porto turistico ed alle attrezzature connesse alla nautica da diporto. Essa è suddivisa nelle seguenti sottozone:

PT.1) (porto turistico e servizi interni):

essa è costituita dall'imbonimento e dalle relative opere a mare, con i servizi interni, la cui ubicazione è indicata dalle aree perimetrate e distinte dalle lettere *a*, *b*, *c*. Nell'area indicata con la lettera *a* è consentito l'insediamento di attrezzature di servizio (quali uffici doganali ed amministrativi, capitaneria di porto, ufficio postale, posto telefonico pubblico, infermeria e pronto soccorso, sale di riunione e simili) e di attività commerciali, di assistenza turistica, di ristoro e ricreative. Nell'area indicata con la lettera *b* è consentita la costruzione di locali per attrezzature di servizio,

per attività commerciali, di assistenza turistica, di ristoro e ricreative, come nell'area a, e di autorimesse per il parcheggio coperto a servizio degli utenti. Nell'area indicata con la lettera c sono localizzate le attrezzature del cantiere navale. Le altre aree verso mare devono essere mantenute libere, con opportuni arredi e decorosa pavimentazione; in esse possono essere ubicati gli impianti di servizio tecnologico e la Torre di controllo; nella struttura della diga foranea possono essere ricavati magazzini di deposito. Le aree inedificate verso terra devono essere sistemate a verde con alberature ornamentali ed essenze fiorenti, anche nelle parti da destinare a parcheggi all'aperto, nel rapporto di cui all'art. 5, n.2), del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444. L'attuazione della sottozona è subordinata alla approvazione di un piano di iniziativa privata assistito da convenzione, contenente anche uno studio di valutazione dell'impatto ambientale delle opere previste e corredato dai progetti di massima dei tipi edilizi e delle opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi. Gli indici edilizi da rispettare nella stesura del piano sono i seguenti e vanno riferiti alla superficie dell'imbonimento, esclusa la diga:

- attrezzature commerciali (aree a e b): $I_t = 0,15$ mc/mq.
- altre attrezzature generali (aree a e b): $I_t = 0,20$ mc/mq.
- autorimesse e cantiere navale (aree b e c): $I_t = 0,25$ mc/mq.
- altezze massime: m 8,00 per le aree a e c, m 3,50 per l'area b.

		a	b	c	mc/mq
<i>Attrezzature generali</i>	Amministrazione portuale	sì	sì	-	0,20
	Cabine ENEL	sì	sì	-	
	Servizi igienici	sì	sì	-	
	Circolo nautico	sì	-	-	
	Viabilità interna	sì	sì	-	
	Cantiere navale	-	-	-	0,25
	Box	-	sì	sì	
	Locali Commerciali	sì	sì	-	0,15
	<i>Inoltre, sulla diga foranea sono consentiti:</i> Torre di controllo Servizi igienici Cabine ENEL Ripostigli (archi)				senza indice

Il piano dovrà riguardare il comprensorio formato dall'intera sottozona PTI e dalla fascia di verde pubblico a confine con il viale interquartiere di distribuzione (attuale S.S. n. 1 Aurelia) e relativi allacci alla strada di attraversamento turistico prevista dalla variante al P.R.G.

PT.2) (servizi complementari del porto turistico):

costituita dall'area a monte del porto turistico (già zona residenziale 13.2 del P.R.G. originario), come delimitata nella tavola di piano. In essa sono consentite, subordinatamente all'approvazione di un piano di iniziativa privata assistito da convenzione, costruzioni, attrezzature ed impianti di carattere turistico e commerciale, a servizio del porto e delle zone balneari limitrofe, con esclusione di edifici ad uso ricettivo. Il piano attuativo dovrà contenere studi e progetti analoghi a quelli prescritti per la sottozona PT. 1 e dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità territoriale, $I_t = 0,30$ mc/mq;
- superficie massima coperta dagli edifici: 20% della sottozona PT.2;
- altezza massima degli edifici, $H = m 7,50$.

Il comprensorio oggetto del piano di attuazione unitaria, sul quali si applica l'indice territoriale, è formato dalle aree a monte dell'attuale S.S. n. 1, Aurelia, fino alla ferrovia, delimitate a sud dalla strada a confine con il Villaggio del Fanciullo e comprendenti a nord quelle necessarie a realizzare lo snodo di raccordo tra la strada di attraversamento turistico e la viabilità interquartiere, con esclusione delle sedi viarie esistenti. La convenzione da stipulare per l'attuazione del piano dovrà prevedere le modalità di cessione delle aree destinate alla viabilità ed a verde di rispetto, in conformità all'art. 28 della Legge Urbanistica. Nelle aree libere della sottozona, detratte quelle da destinare a verde pubblico e a parcheggi nel rapporto di cui all'art. 5, n. 2), del D.I. 2 aprile 1968,

n. 1444, possono essere realizzata campi da gioco, piscine, spazi di deposito e mostra di imbarcazioni, spazi di servizi per attività di ristoro, decorosamente sistemati ed alberati con essenze ornamentali, nonché impianti per spettacoli all'aperto.

Il comprensorio descritto nel precedente comma è indicato, a maggior chiarimento, nell'allegato n. 8 (parametri di applicazione degli indici) alle Nonne della Variante n. 24, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione 13.7.1989, n. 6073.

Art. 24
Zone ferroviarie

Le zone ferroviarie sono destinate alla realizzazione dei servizi e attrezzature pertinenti la ferrovia, quali: stazione, magazzini, depositi, uffici, officine, parchi ferroviari, con la esclusione di costruzioni destinate all'abitazione.

Ogni intervento che interessi le aree destinate a zona ferroviaria sarà subordinato al preventivo parere dell'Amministrazione ferroviaria.

Art. 25
Zone militari

Le zone militari sono destinate alla realizzazione di costruzioni di carattere militare, quali caserme, uffici laboratori, con la esclusione di costruzioni destinate all'abitazione.

Art. 26
Zone sportive

Nelle zone sportive potranno sorgere soltanto edifici ed impianti destinati all'attività sportiva, quali campi sportivi, stadi, piscine, palazzo dello sport. Parte dell'area deve comunque essere destinata a verde pubblico e parcheggi.

Art. 27
Zone balneari

In esse sono concesse esclusivamente costruzioni balneari (cabine, spogliatoi, rimesse per battelli, ristoranti, caffè ecc.) purché di un solo piano, imponendo in ogni caso alla costruzione il vincolo di precarietà.

Art. 28
Zone turistiche e termali

(testo coordinato con deliberazione della Giunta Municipale n. 461 in data 14.2.1990 delle norme modificate e integrate dalla deliberazione della Giunta Regionale 13.12.1980, n. 6354, con le integrazioni di cui alla Variante n. 6 ed al piano degli insediamenti produttivi autorizzato dal Consiglio Regionale con deliberazione 29.4.1975, n. 428, e le integrazioni di cui alla Variante n. 24, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione 13.7.1989, n. 6073)

Tipo A:

Questa zona si estende intorno alle Terme di Traiano e comprende alcune sorgenti che presentano caratteristiche di utilizzazione turistico-termale, zone archeologiche con resti monumentali di edifici romani e medioevali e preesistenze di epoche più antiche, documentate dalle fonti, da individuare e portare alla luce.

Nelle aree di uso pubblico potranno sorgere stabilimenti termali e attrezzature analoghe. Sul resto della zona non contraddistinta dal vincolo non aedificandi, potranno consentirsi costruzioni solo dopo la formazione di un Piano Particolareggiato Paesistico anche di iniziativa privata che dovrà essere volto prevalentemente alla tutela delle caratteristiche termali e delle preesistenze ar-

cheologiche, di modo che l'area possa essere considerata come vero e proprio "parco archeologico-termale" da destinare, preminentemente, a fini di uso pubblico.

Il piano, oltre alle limitazioni indicate nei seguenti commi, dovrà essere redatto in conformità alle prescrizioni della legge urbanistica, a quelle della legge 19.6.1939, n. 1497, e relativo regolamento, della legge regionale 12.6.1975, n. 72, art. 8, ed in particolare, per quanto riguarda le aree non soggette a vincolo "non aedificandi", il 50% della superficie territoriale dovrà essere destinato a spazi pubblici per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport e per parcheggi.

Il piano dovrà inoltre definire le tipologie edilizie e le caratteristiche di tutte le costruzioni, prevedendo la realizzazione di complessi unitari per i quali deve essere redatto apposito progetto planovolumetrico, con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 0,10$ mc/mq.

Il piano potrà prevedere costruzioni di tipo turistico-termale ed alberghiero con le seguenti caratteristiche (tipo edilizio T.A.1):

- superficie minima di intervento mq 5.000;
- indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 0,50$ mc/mq;
- vincolo di destinazione d'uso ad attrezzature ricettive di tipo termale ed alberghiero;
- obbligo di piantagioni arboree, con indici di piantumazione e tipo di essenze da stabilirsi in sede di piano particolareggiato;
- superficie massima copribile del lotto: 1/10.

Il piano particolareggiato potrà anche prevedere, al fine di consentire una modesta utilizzazione della zona ad uso turistico-residenziale, la costruzione di abitazioni (tipo edilizio T.A.2) nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- costruzioni ad un solo piano fuori terra, con altezza massima $H = 4,50$;
- distanza minima tra le costruzioni m 25;
- obbligo di piantagioni arboree, con indici di piantumazione e tipo di essenze da stabilirsi in sede di piano particolareggiato.

Il volume complessivo delle costruzioni del tipo T.A.2 non dovrà essere superiore a 1/10 di quello che risulterà ammissibile nell'intera zona sulla base dell'indice territoriale prescritto precedentemente e dovrà essere nella stessa ricompreso.

Qualsiasi intervento nella zona sarà inoltre subordinato al parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Lazio, della Soprintendenza Archeologica dell'Etruria Meridionale e della Regione Lazio, per quanto attiene alle funzioni ad essa delegate.

Tipo B:

In tale zona potranno eseguirsi costruzioni con vincolo di destinazione di tipo turistico-alberghiero, solo dopo la esecuzione di un Piano Particolareggiato, anche d'iniziativa privata, esteso a tutta la zona, che dovrà seguire le seguenti indicazioni:

- lotto minimo: mq 5.000;
- indice di fabbricabilità fondiario: $I_f = 0,50$ mc/mq;
- vincolo di destinazione d'uso a tipo turistico-alberghiero;
- vincolo di piantagioni arboree;
- superficie massima copribile del lotto: 1/10.

Tipo C:

Questa zona si estende lungo la fascia costiera tra Torre Valdaliga e Torre S.Agostino ed è soggetta a vincolo di carattere paesistico.

In essa è prescritta la tutela dell'ambiente naturale.

L'Amministrazione Comunale, d'intesa con la Soprintendenza ai Monumenti del Lazio e con la Soprintendenza Archeologica dell'Etruria Meridionale, sentite la Capitaneria di Porto e l'A.A.S.T. di Civitavecchia, dovrà adottare un progetto urbanistico dell'intera zona che conterrà le seguenti indicazioni:

- aree da destinare a verde pubblico (pinete e zone di rimboschimento);
- aree da destinare ad attrezzature di tipo turistico-balneare a carattere pubblico e di uso pubblico, con assoluta esclusione di edifici a più piani entro una distanza di m 300 dal mare;

- aree a vincolo archeologico da valorizzare con opportuni interventi. Tutte le aree suddette verranno espropriate ai sensi dell'art. 27 della legge 22.10.197 1, n. 865.

Tipo D:

Questa zona comprende le aree situate lungo la strada di attraversamento turistico (attuale Via Aurelia Sud), lato mare, come delimitate nella tavola di variante al P.R.G. In essa è prescritta la conservazione del verde esistente ed il mantenimento delle attività turistico-ricettive e di ristoro, senza incremento delle volumetrie realizzate, ad eccezione di volumi da destinare ad attività culturali (auditorium - sala per conferenze), ubicabili anche nella zona T.B.

Art. 28 bis

*Zone speciali per istituzioni sociali ed assistenziali
(articolo introdotto con la Variante n. 24, approvata dalla Giunta
Regionale con deliberazione 13.7.1989, n. 6073)*

Queste zone comprendono alcuni complessi esistenti destinati ad attività sociali e assistenziali di carattere religioso e privato.

In sede di formazione degli strumenti urbanistici attuativi il Comune provvede a individuare e disciplinare analoghi complessi presenti nel territorio, adottando le opportune norme particolari.

Nella tavola di variante al P.R.G. sono individuate le seguenti zone:

1) *zona speciale D* (Istituto per la riabilitazione degli infermi discinetici Santa Cecilia): situata in Via Maratona, è destinata alla conservazione degli edifici e dell'attività terapeutica dell'istituto, mantenendo l'attuale volumetria e gli attuali rapporti di copertura (la definizione della situazione edilizia è subordinata all'espletamento delle procedure di sanatoria, per la quale l'Istituto ha presentato i documenti di rito).

2) *zona speciale V* (Villaggio del Fanciullo/Repubblica dei Ragazzi): comprende le sottozone VI, V2, V3 e V4, in cui la proprietà divisa dalle esistenti infrastrutture viarie e Ferroviarie, ed è destinata al mantenimento dell'attività assistenziale della Compagnia di S. Paolo. Eventuali modifiche dello stato di fatto sono subordinate alla approvazione di un piano di iniziativa privata, da redigere sulla base delle seguenti prescrizioni:

a) *sottozona VI*: potrà accogliere, oltre alle attività assistenziali in atto, nuove attività di carattere culturale, religioso o scolastico; qualsiasi trasformazione edilizia eccedente la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il mutamento della destinazione d'uso sono subordinati alla demolizione degli edifici ricadenti entro la distanza di m 40 dalla Torre del Marangone; la volumetria consentita sarà pari a quella esistente, incrementata del 50% dei volumi da demolire; i nuovi edifici, di altezza non superiore a due piani fuori terra (m 7,50), dovranno sorgere a distanza superiore a m 40 dalla Torre ed in posizione tale da consentire la massima visibilità del monumento; a questo fine, le sagome delle costruzioni dovranno essere arretrate dalla costa entro le linee di "visuale libera" indicate nella tavola di variante;

b) *sottozona V2*: è previsto il mantenimento delle attività assistenziali, didattiche e di formazione professionale proprie dell'istituzione, con il mantenimento della volumetria esistente; è ammessa la costruzione di edifici per il culto e di servizi strettamente necessari a migliorare la funzionalità del complesso al di fuori della predetta volumetria, con esclusione di residenze di qualsiasi tipo; le alberature esistenti sono vincolate alla conservazione;

e) *sottozona V3*: nella parte non soggetta a vincolo di rimboschimento per la protezione del fosso del Marangone e per il ripristino ambientale della zona alterata dalla cava in atto - di cui il piano deve prevedere la cessazione entro un termine non superiore a due anni dalla approvazione - è consentita la costruzione di edifici per attività assistenziali e sociali, anche di tipo sanitario, quali case di cura o di riposo per anziani, ampliamenti delle attività istituzionali del Villaggio e simili, con residenze di tipo collettivo in base all' $It = 0,30 \text{ mc/mq}$, incrementato di $0,20 \text{ mc/mq}$ per servizi generali; altezza massima m 7,00;

d) *sottozona V4*: mantiene l'attuale destinazione di P.R.G. in attesa di successive specificazioni;

3) *zona speciale ST* (Casa di Riposo Villa S. Tarcisio): situata in Via dei Gerani, è destinata al mantenimento dell'attività assistenziale in atto. Gli edifici dovranno corrispondere, per caratteri-

stiche e destinazione d'uso, alle tipologie proprie dell'attività. Il volume dovrà essere determinato in base ad un indice massimo di 1,50 mc/mq. Almeno il 50% dell'area dovrà essere libero da costruzioni e sistemato a verde.

In tutte le precedenti sottozone, in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, dovranno essere osservati i limiti ed i rapporti di cui al D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, con riferimento alla categoria territoriale omogenea B per le sottozone VI e V2 ed alla categoria E per le sottozone V3 e V4.

Sono inserite nella zona V e nella relativa area ad attrezzature sportive, alcune aree non appartenenti al Villaggio del Fanciullo: la loro destinazione definitiva sarà stabilita dal Consiglio Comunale, in armonia con le indicazioni urbanistiche della presente variante, contestualmente alla formazione del piano attuativo della zona.

Art. 29

Zone a verde pubblico

(articolo sostituito con la Variante n. 24, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione 13.7.1989, n. 6073)

Queste zone sono destinate alla conservazione e alla costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato. Le tavole di piano ne indicano la localizzazione, ma la definizione del loro carattere è riservata agli strumenti urbanistici attuativi o, in mancanza, al progetto esecutivo che deve comunque essere approvato dal Consiglio Comunale prima di qualsiasi intervento sull'area vincolata. Anche le modifiche nella utilizzazione delle aree già impiantate sono soggette alla stessa procedura.

Per gli eventuali parchi regionali e riserve naturali istituiti ai sensi della legge regionale 28 novembre 1977 n. 46, il Comune provvederà ad adottare speciali norme di gestione.

Tutte le zone di verde pubblico di P.R.G., ad eccezione delle fasce verdi lungo le strade, possono essere computate nei piani attuativi ai fini del rispetto della dotazione per abitante da individuare nel comprensorio considerato, ai sensi del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444. L'estensione delle zone a verde non può in nessun caso essere ridotta quantitativamente.

A seconda del carattere attribuito come detto in precedenza a ciascuna zona verde (parco, arca verde di quartiere, spazio di verde attrezzato, ecc.) saranno definite le eventuali attrezzature per il gioco dei bambini, per il riposo degli anziani, per le attività ricreative e culturali e, limitatamente a piccoli impianti che non eccedano il 25% dell'area totale, per la pratica sportiva, tenendo conto che alle attrezzature sportive sono riservate le zone speciali precisate nelle tavole di piano.

In queste zone sono, pertanto, consentite unicamente costruzioni che integrino la destinazione a verde in relazione alle attrezzature previste e cioè chioschi, ritrovi, biblioteche e sale di lettura, spogliatoi e servizi igienici, strutture per spettacoli all'aperto e simili.

Nelle fasce a verde lungo la viabilità sono di nonna realizzati marciapiedi, passaggi pedonali, aiuole con siepi e sequenze di alberature ornamentali. Ad eccezione della segnaletica, dei lampioni e degli altri elementi di arredo stradale e di servizio tecnologico (escluse le cabine elettriche), è vietata la installazione di ogni altro manufatto, anche a carattere precario, nonché di cartelli pubblicitari.

Sono consentiti, con i dovuti accorgimenti per l'immissione, spazi di parcheggio pubblico o di servizio alle attrezzature ed agli impianti limitrofi, purché alberati e separati con aiuole dalla carreggiata, fermate dei mezzi pubblici anche con pensiline ed accessi carrabili alle aree retrostanti, secondo le specificazioni dei piani attuativi, che ne fissano le caratteristiche, la ubicazione o le distanze minime da incroci o tra diverse immissioni.

Art. 30

Zone a verde privato

Queste zone sono vincolate al rispetto e al mantenimento delle alberature esistenti.

Sono consentite costruzioni destinate all'abitazione del proprietario e alla custodia e manutenzione al verde secondo le seguenti disposizioni:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,40 mc/mq;
- b) la superficie copribile non deve superare 1/20 dell'area del lotto e la costruzione deve avere superficie minima di mq 100;
- c) l'altezza massima fuori terra di m 7,50, salvo che per la zona di Punta del Pecoraro, per la quale è prescritta una altezza massima di m 4,50;
- d) distacchi dal filo stradale e confini: m 10;
- e) gli spazi liberi debbono essere sistemati e mantenuti a verde, salvo viali e rampe di accesso;
- f) nel limite della cubatura realizzabile in base alle norme sopra indicate, la costruzione può coprire una superficie maggiore del ventesimo, purché i lotti abbiano superficie non minore di mq 2.000.

Art. 31

*Zone soggette a vincoli speciali di inedificabilità
(articolo sostituito con la Variante n. 23, approvata dalla Giunta
Regionale con deliberazione 5.6.1990, n.4569)*

Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutte quelle aree che, pur restando generalmente di competenza dei singoli proprietari, sono soggette a limitazioni dell'uso ed in particolare della diretta edificazione per i vincoli definiti nei seguenti commi e per gli altri eventuali vincoli e servitù, stabiliti ai sensi di leggi particolari da Amministrazioni ed Enti pubblici o erogatori di pubblici servizi, quali: servitù militari, di elettrodotto, di acquedotto, ecc.; vincoli archeologia, monumentali, paesistici o panoramici, boschivi, idrogeologici, ecc.; distanze minime di protezione delle strade, delle ferrovie, di oleodotti, ecc.

Nel caso dei vincoli di P.R.G. previsti nel presente articolo ed indicati nelle tavole degli elaboratori grafici, ove il vincolo sia relativo ad opere o sistemazione urbanistiche non ancora attuate e delle quali non sia prevista l'attuazione dal programma pluriennale vigente, è consentita la temporanea utilizzazione dell'area vincolata, oltre che per usi agricoli (che sono sempre ammessi, quando consistano nella semplice coltivazione del fondo, senza opere di trasformazione, quali terrazzamenti, impianti di alberature d'alto fusto, ecc. e senza opere accessorie di carattere edilizio) per altri usi produttivi compatibili, approvati con deliberazione del Consiglio Comunale e disciplinati da convenzione o atto d'obbligo registrati e trascritti, che ne delimitano la durata al periodo di validità del programma pluriennale in corso. Ove se ne verificano le condizioni, l'autorizzazione all'uso può essere rinnovata per una sola volta, con le modalità descritte e con l'obbligo di rendere l'area disponibile, a semplice richiesta del Comune come preavviso di sei mesi, per l'assetto definitivo previsto dal P.R.G. L'attuazione di tale assetto, ove non siano intervenuti motivi per modificare nelle forme di legge l'originaria previsione urbanistica, sarà obbligatoriamente prevista nel programma successivo;

Le aree vincolate o gravate da servitù possono essere utilizzate ai fini del calcolo della edificabilità di aree limitrofe, secondo gli indici stabiliti nelle presenti norme, con riferimento alle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. nella zona edificabile immediatamente contigua, sempre che non sussistano o vengano rinunciate le utilizzazioni temporanee eventualmente autorizzate ai sensi del precedente comma.

Quando le aree vincolate sono comprese nel perimetro di strumenti urbanistici attuativi e sono pertanto, da essi disciplinate, l'utilizzazione volumetrica comporta la contestuale esecuzione delle sistemazioni in esse previste.

Negli altri casi, la Commissione Urbanistica di cui agli artt. 42, 43, 44, esamina le circostanze urbanistiche e le eventuali proposte degli interessati, stabilisce le prescrizioni particolari da rispettare nella sistemazione delle aree, i termini e le modalità delle cessioni gratuite al Comune delle aree vincolate, nei casi in cui ne sia prevista l'acquisizione per la realizzazione di opere pubbliche, ed ogni altro elemento occorrente per definire i contenuti della convenzione da stipulare tra il Comune e la proprietà.

Il programma pluriennale di attuazione delimita le zone vincolate nelle quali gli interventi dovranno essere definiti attraverso appositi piani particolareggiati, fissando i termini per gli adeguamenti, le demolizioni, gli espropri e gli indennizzi previsti.

Il piano particolareggiato o lo strumento urbanistico attuativo equivalente possono introdurre ulteriori vincoli rispetto al P.R.G., in relazione a preesistenze archeologiche, ambientali o di altra natura non considerate dal piano generale o per migliorare la tutela delle caratteristiche del comprensorio pianificato.

In ogni caso, le potenzialità edificatorie delle aree vincolate saranno garantite attraverso l'utilizzazione indiretta, sulle aree non vincolate, e attraverso l'applicazione del criterio detto dell'indice sociale, come definito dall'art. 25 del primo programma triennale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 628 del 9.2.1982.

Qualora le aree vincolate dal P.R.G. o dagli strumenti urbanistici attuativi non siano contigue ad aree edificabili, ovvero facciano parte di zone a destinazione pubblica non perimetrata in comprensori ove sia applicato il suddetto indice sociale, ed in tutti i casi in cui non sia possibile ricorrere ai criteri perequativi stabiliti dal Comune, sarà consentito il trasferimento di volumetria su aree edificabili anche non contigue a quelle vincolate, in ragione di 0,03 mc/mq di area vincolata, che dovrà essere contestualmente sistemata secondo l'assetto definito o ceduta gratuitamente al Comune. L'utilizzazione di tale facoltà non può comportare deroghe alle altezze massime ed ai distacchi stabiliti per la zona ove viene trasferita la volumetria, mentre la superficie vincolata può essere conteggiata ai fini del raggiungimento del lotto minimo.

Quando sulla zona vincolata insistono edifici preordinati alla demolizione, di costruzione anteriore alla data di opposizione del vincolo, la corrispondente cubatura potrà essere trasferita analogamente a quanto disposto nel comma precedente, in aggiunta a quella derivante dalla applicazione degli indici sopraindicati. La demolizione può essere disposta, ove non si tratti di edifici abusivi, solo attraverso piani esecutivi o progetti di opere pubbliche approvati e non può riguardare fabbricati e manufatti aventi interesse storico, artistico o ambientale, per i quali il Consiglio Comunale deve deliberare modalità ed il corrispettivo per l'acquisizione al patrimonio pubblico, anche con equivalenti volumetrie trasferite.

È altresì competenza del Consiglio Comunale accertare l'ammissibilità del trasferimento volumetrico e stabilire le modalità di attuazione delle presenti norme, con riferimento allo stato di conservazione degli edifici, alla destinazione d'uso, ecc., deliberando anche criteri di carattere generale e parametri di valutazione.

I proprietari degli immobili vincolati possono richiedere, in alternativa totale o parziale ai criteri di cui ai precedenti commi, l'attribuzione di aree ai sensi dell'art. 28 della L.R. 28.7.1978, n. 35, o - quando ne abbiano i requisiti - la cessione di aree nei piani di zona o l'assegnazione di alloggi economici e popolari secondo le vigenti disposizioni.

L'indennità di espropriazione sostituisce in ogni caso l'applicabilità dei criteri compensativi di cui al presente comma ed a quelli precedenti.

I vincoli del P.R.G. sono i seguenti:

a) Fascia di rispetto della Trasversale Nord:

In conformità alle indicazioni della "Ipotesi di assetto territoriale del Lazio" approvate dal CRPEL nel 1967 e fatte proprie dalla Regione Lazio con deliberazione 3.8.1974, n. 331, ed in ottemperanza alla prescrizione posta dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 4248 del 21.7.1981, in sede di approvazione del raccordo stradale Civitavecchia - Tarquinia - Viterbo - Orte - Terni - Rieti, è introdotta, lungo il tracciato del raccordo stesso al di fuori delle zone urbanizzate, una fascia di rispetto di m 500 di ampiezza, che comprende il ripetuto raccordo, le aree di risulta del primitivo tracciato viario di P.R.G. per la variante della SS. n. 1/Aurelia con le relative zone di rispetto e le aree con precedenti diverse destinazioni, indicate nell'elaborato grafico allegato. Scopo del vincolo è la precostituzione di una riserva territoriale, nella quale sistemare, qualora se ne presentasse la necessità, altre importanti infrastrutture ed attrezzature d'interesse sovracomunale, che concorrano a formare il "fascio infrastrutturale complesso" postulato dai documenti regionali citati. La fascia di rispetto è da intendersi destinata a svolgere solo funzioni di salvaguardia, per evitare che nel cui ambito possano effettuarsi opere di trasformazione del territorio a scopi edificatori. Pertanto, la sua utilizzazione è da intendersi sottoposta al dettato dell'art. 19 della legge 6.8.1967, n.

765, nel senso che stabilisce le distanze da rispettare nell'edificazione nella misura sopra indicata. Le distanze di cui al D.M. 1/4/1968, n. 1404, si intendono, quindi, ampliate a tale misura. Nelle parti della fascia di rispetto libere dall'impianto stradale può continuare a svolgersi, senza alcuna limitazione, la normale attività agricola.

b) Vincolo di distanza minima a protezione del nastro stradale.

Fuori del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.G., l'edificazione lungo le strade di cui alle lett. A - B - C - D dell'art. 3 del D.I. 1/4/1968, n. 1404, ed in corrispondenza di incroci e biforcazioni delle medesime è soggetta alle disposizioni di tale decreto. La classificazione della viabilità del territorio comunale è indicata nella tavola di pari oggetto redatta nel 1973 dalla Ripartizione Urbanistica. Agli effetti dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente paragrafo, valgono le indicazioni contenute nella tavola in data 22/5/1981 e nell'elaborato n. 5 del primo programma triennale. Gli strumenti urbanistici attuativi possono introdurre, ove richiesto da particolari esigenze viarie, distanze maggiori dei minimi ministeriali. Nelle fasce soggette a questo vincolo, oltre alle attività agricole, sono consentiti impianti ed attrezzature di servizio alla viabilità, espressamente autorizzati dall'amministrazione che ha la gestione istituzionale dell'arteria in questione, con immissioni opportunamente distanziate e realizzate in modo da non costituire pericolo per il traffico veicolare, né ostacolo alla visibilità. Al di fuori di tali aree di servizio le parti di pertinenza della viabilità (fasce di espropriazione, scarpate, ecc.) devono essere sistemate e mantenute a verde; le opere stradali, le scarpate ed ogni altro manufatto di arredo viario devono essere inseriti nell'ambiente con il massimo rispetto per le sue caratteristiche naturali e paesistiche. E' vietata l'apposizione di cartelli pubblicitari ed ogni altro elemento di disturbo visuale non riguardante le installazioni consentite e la segnaletica stradale.

c) Vincolo non aedificandi.

Entro il perimetro del centro abitato, il P.R.G. indica delle fasce di ampiezza variabile, laterali alle principali infrastrutture viarie e ferroviarie, vincolate alla inedificabilità. Tali fasce devono intendersi riservate a futuri ampliamenti e miglioramenti funzionali della rete stradale, a parcheggi pubblici, ad attrezzature di servizio al traffico veicolare, a passaggi pedonali ed a zone di verde pubblico con alberature di carattere ornamentale. La destinazione definitiva delle fasce a vincolo non aedificandi viene determinata dagli strumenti urbanistici attuativi del P.R.G. o, in mancanza, ove ciò sia richiesto da particolari motivi d'urgenza, con le modalità di cui al precedente 5° comma. In quest'ultimo caso, le indicazioni fornite dalla Commissione Urbanistica sono riportate d'ufficio in un apposito progetto esecutivo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale. In tali zone è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, prima dell'avvenuta definizione delle destinazioni d'uso. Le eventuali attrezzature previste in sede attuativa devono essere ad un solo piano ft., con altezza massima all'estradosso della copertura, nel punto di maggiore quota, di m 5,00; la superficie coperta non deve essere superiore a 0,10 mq/mq di superficie pertinente all'attrezzatura stessa, fatta eccezione per eventuali pensiline di riparo dalle intemperie, transitabili con veicoli, per le quali sono anche ammesse altezze maggiori a quella sopraindicata; il distacco delle costruzioni dalla sede stradale non deve essere inferiore a:

- ml 5,00, per strade di larghezza inferiore a ml 7;
- ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 15; devono essere, altresì rispettate le distanze legali dalla sede ferroviaria di cui alla legge 20/3/1865, n. 2248, alleg. F, al T.U. approvato con R.D. 9/5/1912, n. 1447, e alle successive modificazioni introdotte dalla legge 12/11/1968, n. 1202, e dal D.P.R. 11/7/1980, n. 753; nell'area di pertinenza di ogni attrezzatura devono essere rispettate, senza alcuna riduzione, le quantità minime di spazi pubblici di cui all'art. 5, n. 2, del D.I. 2/4/1968, n. 1444.

Le attrezzature ammissibili sono quelle turistiche di ristoro e quelle di servizio connesse ai trasporti, ossia bar, chioschi, ristoranti, stazioni di servizio con distributori di carburanti, fermate di autobus e di autolinee intercomunali; sono escluse le attività produttive, salvo quelle a carattere commerciale, purché ubicate lungo arterie di esclusivo interesse locale.

Possono essere temporaneamente consentiti depositi e stoccaggi di materiali a cielo aperto o protetti da tettoie, con le modalità di cui al precedente 2° comma, purché opportunamente schermati con alberature e altre essenze e recintati decorosamente. Anche in queste fasce è vietata

l'apposizione di cartelli pubblicitari e simili, analogamente alla precedente lettera b). Per un periodo di 20 anni dalla data di approvazione del P.R.G. è consentito il mantenimento degli edifici esistenti in contrasto con quanto previsto dalle presenti norme, anche per destinazioni residenziali. Trascorso tale periodo, il Comune provvederà a formare un piano di risanamento e di trasferimento delle volumetrie in altra zona, prevedendo opportuni incentivi per i proprietari espropriandi, quali pennute e compensi volumetrici del valore delle abitazioni.

d) Vincolo di rimboschimento.

Si intendono soggette a tale vincolo, indipendentemente dalle indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G., tutte le aree in dissesto idrogeologico, quelle alterate in conseguenza della coltivazione di cave, quelle con pendenza superiore al 30% e le spalle o ripe di torrenti, o fossi per una fascia di 150 metri su ciascun lato del corso d'acqua. Tali aree sono, in linea di massima, preordinate alla formazione di un sistema continuo di verde d'uso pubblico, con caratteristiche graduate in relazione alla vicinanza al centro abitato (parco attrezzato, parco naturale, riserva naturale), collegato al parco, di futura istituzione, dei monti della Tolfa. Le specifiche destinazioni e le modalità della loro attuazione sono demandate ad un apposito piano particolareggiato di tipo paesistico, che dovrà - anche attraverso stralci funzionali - disciplinare gli interventi ed il regime di proprietà delle aree, consentendo l'uso privato di quelle che non rivestono - a seguito delle indagini -, per posizione e conformazione, interesse naturalistico, panoramico o idrogeologico. E' in ogni caso escluso da tali aree ogni tipo di edificazione.

Si intendono invece parte integrante dell'ambiente i casali e gli altri manufatti di origine storica, ivi comprese le antiche delimitazioni dei terreni e la viabilità rurale, di cui è tutelata la conservazione. Considerato il carattere di tali aree e l'andamento orografico dei terreni, sono vietate le nuove recinzioni ed ogni altro tipo di frazionamento del territorio.

e) Vincolo cimiteriale.

Nelle aree ricadenti entro la distanza di ml 200 dalle zone cimiteriali esistenti o di futura attuazione, a norma dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27/7/1934, n. 1265, sono vietati la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti. Qualora i fabbricati esistenti siano di costruzione anteriore al 31/10/1956, può esserne richiesta la sanatoria con le modalità di cui alla legge 17/10/1957, n. 983. Le aree vincolate possono essere destinate, con opportune schermature arboree, a servizi del cimitero (parcheggi pubblici, chioschi per la vendita di fiori e simili), purché gli eventuali manufatti abbiano aspetto decoroso e limitato ingombro, con vincolo di precarietà registrato e trascritto. Anche nel normale caso di utilizzazione agricola delle aree vincolate, è prescritta la sistemazione di schermature arboree d'alto fusto.

f) Vincolo di riserva per infrastrutture viarie, ferroviarie e portuali.

Sono soggette a tale vincolo, che comporta il mantenimento dello stato di fatto, senza alterazioni e trasformazioni di alcun tipo, quelle aree che risultano strettamente connesse al riassetto ed allo sviluppo delle infrastrutture di servizio per il futuro ampliamento del porto e che, pertanto, non possono essere adibite ad usi specifici prima della definitiva approvazione del piano particolareggiato, redatto secondo le indicazioni del nuovo piano regolatore portuale e dei progetti esecutivi di competenza delle Ferrovie dello Stato e dell'ANAS, di concerto con il Comune. Le opere ed i manufatti esistenti si intendono mantenuti a carattere precario fino a tale approvazione.

Art. 31 bis

Parti del territorio soggette ad usi civici

(articolo introdotto con la Variante n. 24, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione 13.7.1989, n. 6073)

Le parti del territorio appartenenti all'Associazione Agraria di Civitavecchia o comunque soggette ad usi civici sono disciplinate dalle vigenti norme di tutela. Esse saranno oggetto di apposito studio da parte dell'Assessorato Regionale agli Usi Civici di concerto con il Comune.

Le aree ricadenti entro zone di P.R.G. a destinazione diversa da quella agricola mantengono tale destinazione quando la zona sia già stata disciplinata da strumenti urbanistici attuativi o si attui attraverso semplici progetti edilizi. Nel caso che lo strumento urbanistico attuativo debba

essere ancora formato, le destinazioni d'uso saranno valutate e definite di concerto con l'associazione Agraria e con l'Assessorato regionale suddetto.

Art. 32

Sedi viarie, piazze e larghi

(articolo integrato con la Variante n. 24, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione 13.7.1989, n. 6073)

Esse risultano impegnate e vincolate per la conservazione, l'ampliamento e la creazione ex-novo di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone.

Le sedi viarie indicate nei grafici del P.R.G. (tavole P2 - P4 - P5) rappresentano essenzialmente le grandi maglie del Piano Generale che debbono essere completate con le varie modalità di attuazione (Piani Particolareggiati, Piani di Iniziativa Privata, Progetto Edilizio) secondo le indicazioni contenute negli artt. 11 - 17 ed al successivo Capo V.

Nell'ambito delle zone di cui ai precedenti articoli del presente Capo IV debbono essere previste aree di parcheggio adeguate alla destinazione d'uso delle medesime con criteri analoghi a quanto prescritto per le zone residenziali al comma f dell'art. 7.

Le strade esistenti o previste socio classificate nelle categorie A, B, C, D, di cui al D.I. 1/4/1968, n.1404, con le relative distanze minime di protezione.

In corrispondenza di insediamenti previsti dal P.R.G. le distanze di cui alle lettere B, C e D, possono essere diminuite come indicato nelle tavole degli strumenti urbanistici vigenti o sostituite da zone a vincolo non edificandi, a verde pubblico o simili.

CAPO V

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 33

Modalità di attuazione del piano

Le zone indicate nelle planimetrie P2 e P4 sono sottoposte alle seguenti differenti modalità di attuazione:

a) zone per le quali sono necessari i Piani Particolareggiati di Esecuzione o Piani di Iniziativa Privata: zone residenziali di ampliamento e ristrutturazione, zona di ristrutturazione viaria ed edilizia R, zone turistiche, zone industriali, zone per attrezzature pubbliche;

b) zone nelle quali il piano si attua attraverso normali progetti edilizi: zone di completamente U, zone agricole, e tutte le altre zone pubbliche e private nelle quali è possibile consentire la fabbricazione secondo le modalità previste nel successivo art. 38.

Art. 34

Programma di attuazione del piano

L'Amministrazione, in relazione alla disponibilità di bilancio ed alle richieste dei privati, formulerà dopo l'approvazione del P.R.G., all'inizio di ogni biennio, un "Programma di attuazione del Piano" che conterrà:

1) l'indicazione dei servizi pubblici, delle opere stradale e edilizie, delle zone verdi e industriali, da realizzare per iniziativa del Comune o di altri Enti Pubblici; 2) i piani particolareggiati di esecuzione che si intendono studiare ed adottare;

3) l'Amministrazione, inoltre, in relazione ad ogni richiesta dei privati interessati, provvederà alla delimitazione dei comprensori per la formazione dei Piani di Iniziativa Privata.

Art. 35

Piani Particolareggiati di Esecuzione

Essi saranno redatti quando, per esigenze particolari, è necessaria l'iniziativa pubblica e l'applicazione di precise norme tecniche-edilizie e di vincoli di esproprio.

Essi saranno pure redatti quando non sia possibile giungere alla formazione di comprensori volontari secondo quanto precisato nel successivo art. 36.

La redazione dei Piani Particolareggiati di Esecuzione avverrà secondo la procedura prevista dalla Legge Urbanistica 17.8.1942, n. 1150. La esecuzione dei Piani Particolareggiati di Esecuzione, che dovessero introdurre modificazioni, sia pure di dettaglio, alle previsioni del P.R.G., dovranno seguire il procedimento di variante di cui all'art. 10 della Legge 17.8.1942, n. 1150.

Art. 36

Piani di Iniziativa Privata

Questi piani sono obbligatori per la concessione della licenza edilizia in tutte le zone secondo quanto precisato al precedente art. 33, comma a).

Essi dovranno essere riferiti ad un ben determinato comprensorio che dovrà costituire una unità urbanistica "funzionale".

La determinazione esatta dei comprensori, comprendenti uno o più proprietari consorziati, sarà concordata tra amministrazione e privati ed inserita nel programma di attuazione del P.R.G.

Art. 37

Contenuto dei Piani di Iniziativa Privata

Essi dovranno naturalmente uniformarsi alle prescrizioni di zona previste negli articoli del Capo 111 e verificasse gli indici territoriali assegnati.

Confermando il principio che gli oneri di urbanizzazione relativi alla costruzione delle strade e relativi ai servizi pubblici (acquedotto, illuminazione pubblica ecc.) gravano sulla proprietà interessata dai piani in parola nei limiti di quanto stabilito dalla legge urbanistica, sono inoltre da osservare le seguenti prescrizioni di carattere generale:

1) la percentuale di area stabilita al Capo III per le zone residenziali e il 35% in quelle industriali da assegnare ad aree di uso pubblico per sedi viarie, piazze e parcheggi, per zone verdi ecc. Nel computo della fabbricabilità territoriale vanno detratte tutte le opere eventualmente edificate nella quota di uso pubblico e sarà consentito alla proprietà, quale corrispettivo per la cessione al Comune delle aree stesse, di realizzare sulle restanti aree l'intera volumetria spettante;

2) i Piani dovranno avere carattere di veri e propri Piani Urbanistici e quindi contenere tutti gli opportuni elaborati grafici e normativi necessari a definire:

- a) la rete stradale di accesso ai lotti e il suo collegamento con le sedi viarie esistenti;
- b) la delimitazione dei singoli lotti;
- e) le prescrizioni planovolumetriche (cubatura, altezza massima, disposizione, allineamenti e distacchi) di tutti gli edifici;
- d) le reti degli impianti di acquedotto, fognatura, gasdotto, d'illuminazione pubblica, nonché i relativi allacciamenti con le reti esistenti;
- e) la proposta di convenzione relativa alla assunzione degli oneri di urbanizzazione, alla cessione delle aree di cui al n. 1 ed alla validità nel tempo del piano stesso.

Le autorizzazioni per le costruzioni da edificarsi nelle aree dei Piani di Iniziativa Privata sono subordinate:

1) alla stipulazione fra proprietà interessata e Comune, di apposita Convenzione da trasciversi, che disciplini l'insediamento secondo gli anzidetti criteri sulle aree stesse. Lo schema di detta Convenzione dovrà essere previamente deliberato dal Comune e approvato dalla competente autorità tutoria;

2) alla approvazione da parte del Comune dei progetti di costruzione degli impianti relativi ai servizi di cui alla lettera d) del presente articolo.

Art. 38
Progetti Edilizi

Nelle zone in cui il Piano si attua attraverso normali progetti edilizi come previsto dall'art. 33, comma b), l'edificazione sarà consentita a condizione che siano assicurati i servizi fondamentali (accesso su strade pubbliche o di Piano Regolatore, fognatura, rifornimento idrico, gasdotto, rete di illuminazione, ecc.) e che si osservino gli indici edilizi nel Capo III delle presenti Norme.

L'ubicazione dei viari edifici dovrà essere armonizzata col tessuto urbano esistente.

Potranno essere richiesti dal Sindaco nuovi allineamenti stradali e rettifiche di esistenti andamenti tortuosi nonché per eventuali altre ragioni estetiche od urbanistiche.

CAPO VI
DEROGHE

Art. 39

In via del tutto eccezionale il Comune potrà concedere deroghe dalle prescrizioni stabilite negli articoli precedenti nei soli casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Art. 40

Le deroghe di cui all'art. 39 dovranno essere sottoposte alla procedura prevista dall'art. 3 della legge 21/12/ 1955,n.1357.

Art. 41

Le richieste di licenze in deroga, accompagnate dal parere della Commissione Urbanistica di cui al capo VII, dovranno essere oggetto di delibera conciliare.

CAPO VII
COMMISSIONE URBANISTICA

Art. 42

Viene costituita una speciale Commissione Urbanistica allo scopo di fornire l'amministrazione Comunale di un parere specificatamente qualificato per i casi di deroga previsti dalle presenti norme (artt. 39, 40 e 41) e per l'esame dei Piani di Iniziativa Privata di cui gli artt. 36 e 37 e per la verifica delle condizioni atte a promuovere redazioni di Piani Particolareggiati di cui all'art. 35.

Art. 43

(articolo modificato con la Variante n. 15, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione 4.4.1978, n. 1468)

Tale Commissione sarà così composta:

- a) il Sindaco;
- b) l'Assessore ai LL.PP.;
- c) due Consiglieri Comunali nominati dal Consiglio;
- d) l'Urbanista del Comune;
- e) due o tre professionisti esperti in problemi di progettazione e di attuazione urbanistica, nominati dal Consiglio, contemporaneamente ai membri della Commissione Edilizia;
- f) un rappresentante della Sezione Urbanistica del Provveditorato alle OO.PP. del Lazio.

Art. 44

Tale Commissione potrà essere interpellata in tutti quei casi che l'amministrazione considererà collegati alla giusta interpretazione delle direttive di sviluppo urbanistico contenute nel P.R.G. nei casi di progetti riguardanti opere di particolare valore architettonico.

Art. 45

Eliminazione delle "Barriere Architettoniche"
(articolo introdotto d'ufficio con deliberazione della Giunta Regionale
31.1.1978, n. 190, in sede di approvazione della Variante n. 7)

Sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli artt. 27 e 28 della legge 30/3/1971, n. 118 e dalle leggi regionali n. 72174 e n. 72175, art. 4, nella elaborazione degli strumenti attuativi del P.R.G. (piani particolareggiati, piani per l'edilizia economica e popolare e piani di lottizzazione convenzionata), le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche" e cioè degli ostacoli che incontrano individui con difficoltà motoria nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani o negli edifici. Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivello, scale ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezze di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, apertura di porte, ecc.). Pertanto, allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle progettazioni, in special modo per quanto concerne le attrezzature e gli edifici pubblici o d'uso pubblico, nonché per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi ecc.) devono essere evitati percorsi che prestino siffatti inconvenienti, ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitino l'uso e la fruizione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane ed a quelle handicappate. Sarà indispensabile perciò tener conto di quanto indicato nella circolare del Min. LL.PP. n. 4809 del 19/6/1968 che precisa le "Norme per assicurare la utilizzazione degli edifici sociali da parte dei minorati fisici e per migliorare la godibilità generale".

TABELLA A

TIPO EDILIZIO	It mc/mq	It mc/mq	Superficie lotto min. Sm = mq	Utilizzazione edilizia %	Altezza massima H = m	Rapporti tra i distacchi		Diametro cerchio mass. d'ingombro K = m
						esterni R = H/Ds	interni R = H/Di	
A	-	0,03	10.000	-	4,50	-	-	-
B	0,40	0,50	2.000	85	8 / 4,50	2 / 3	1 / 2	35
C	0,80	1	1.000	80	8	1	1	35
D	1,50	2	600	75	12	1	1	35
E	2,60	3,50	500	75	16	1	3 / 2	70
F	2,60	3,50	500	75	16	1	3 / 2	70
G	3,50	5	400	70	19	1	3 / 2	70
H	4,90	7	400	70	24	1	3 / 2	70
R	5,00	-	-	50	saranno precisati nel piano particolareggiato mediante schemi plano-volumetrici			