

REGIONE LAZIO
PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale da integrare con le modifiche, stralci, condizioni, integrazioni, accompagnazioni e prescrizioni di cui al

D.G.R. n° 242 del 18 APR. 2003

che si riferisce a Roma il 11 MAR. 2010



Il Funzionario Responsabile
(Arch. Sandro Panci)

Panci Sandro



IL RESPONSABILE AREA PIANIFICAZIONE
E GESTIONE TERRITORIO
(Arch. Ercole LUPI)



ALLEGATO ALLA DELIBERA C.C.

N° 29 DEL 9/8/03

E DEPOSITATO IN LIBERA VISIONE

CITTA' DI AL PUBBLICO
DAL 30/9/03 AL 30/10/03
MONTE PORZIO CATONE

VARIANTE GENERALE AL
P.R.G.

COMUNE DI MONTE PORZIO CATONE (Prov. ROMA)	
Prot. n° <u>16445</u>	<u>29 SET. 2003</u>
Categ. _____	Classe _____



SINDAGO
Sergio Ciarrocca

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aggiornate con gli emendamenti approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 29
del 4 agosto 2003 ed adottati con delibera Consiliare n. 29/03

PROGETTISTA: Ufficio Tecnico Comunale

Responsabile del Procedimento:



Arch. Ercole Lupi

Ercole Lupi

15

REGIONE LAZIO
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
VOTO N. DEL
0130/2 -- 29 NOV. 2007
IL SEGRETARIO

Arch: L. Zoppini



INDICE

Art. 1 - Campo di applicazione	pag. 3
Art. 2 - Individuazione delle zone territoriali omogenee	pag. 3
Art. 3 - Dereghe alle norme di PRG	pag. 4
Art. 4 - Modalità di attuazione del PRG	pag. 5
Art. 5 - Parametri urbanistici ed edilizi	pag. 6
Art. 6 - Destinazioni d'uso	pag. 10
Art. 7 - Norme generali per la formazione degli strumenti urbanistici attuativi	pag. 12
Art. 8 - Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi	pag. 18
Art. 9 - Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare ex L. 167/62	pag. 19
Art. 10 - Norme generali per l'edificazione	pag. 20
Art. 11 - Interventi sul patrimonio esistente	pag. 23
Art. 12 - Suddivisione del territorio comunale in zone	pag. 24
Art. 13 - Aree di antico insediamento e di interesse culturale e ambientale	pag. 27
Art. 14 - Zone B - aree completamente o parzialmente edificate	pag. 29
Art. 15 - Zone C - aree di espansione residenziale	pag. 31

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



Art. 16 – Zone D – aree di attività produttive	pag. 35
Art. 17 – Zone E – aree boscate ed agricole	pag. 40
Art. 18 – Zone F – aree servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico	pag. 49
Art. 19 – Zone H – servizi privati – attrezzature turistico ricettive – sportive e ricreative – verde privato	pag. 52
Art. 20 – Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi	pag. 60
Art. 21 – Zone di rispetto	pag. 62
Art. 22 – Vincoli	pag. 64
Art. 23 – Utilizzazione temporanea di aree	pag. 66
Art. 24 – Norma transitoria	pag. 66

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



ART. 1 - Campo di applicazione

Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Monte Porzio Catone nell'osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamenti in materia urbanistico-edilizia.

Per tutto quanto non espressamente previsto dall'articolato normativo che segue, valgono le prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle fonti legislative e regolamentari.

ART. 2 - Individuazione delle zone territoriali omogenee.

Il PRG individua le seguenti zone territoriali omogenee:

- Z.T.O. A** agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico e di pregio ambientale, comprese le aree circostanti;
- Z.T.O. B** aree parzialmente edificate con superficie coperta superiore ad 1/8 ed indice di fabbricabilità superiore a 1,5 mc/mq;
- Z.T.O. C** aree inedificate o parzialmente edificate con parametri inferiori alle zone B;
- Z.T.O. D** aree destinate ad impianti industriali e assimilati
- Z.T.O. E** aree destinate all'uso agricolo e boschivo
- Z.T.O. F** aree destinate ad impianti ed attrezzature di interesse generale.



Tali zone territoriali omogenee ricomprendono ciascuna le destinazioni di seguito indicate previste dal PRG:

Z.T.O. A	destinazioni di PRG	A-CS A-ES
Z.T.O. B	" "	B ₁ - B ₂
Z.T.O. C	" "	C ₁ - C ₂ - C ₃
Z.T.O. D	" "	D ₁ - D ₂ - D ₃ - D ₄
Z.T.O. E	" "	E ₁ - E ₂
Z.T.O. F	" "	F ₁ - F ₂ - F ₃ - F ₄
Z.T.O. H	" "	H ₁ - H ₂ - H ₃ - H ₄

La predetta suddivisione in zone e la loro distinzione in sottozone, le cui caratteristiche, destinazioni d'uso e modalità attuative sono stabilite dalle presenti norme, sono individuate sui grafici del piano regolatore generale con apposita simbologia.

Gli stessi grafici indicano le aree soggette a vincoli di varia natura per i quali vengono dettate prescrizioni con riferimento alle specifiche norme che ne disciplinano la tutela.

In caso di contrasto tra disposizioni normative e rappresentazioni grafiche prevalgono le prime.

ART. 3 - Deroga alle norme di PRG.

In tutte le zone di PRG, con esclusione della zona territoriale omogenea A, è consentito l'esercizio della facoltà di deroga alle presenti norme limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici e/o



di interesse pubblico.

La facoltà di deroga relativa ad incrementi di cubatura e di altezza rispetto agli indici di PRG potrà essere esercitata nei seguenti limiti:

- a) per edifici ed impianti pubblici fino ad un massimo di 1/3 della cubatura e dell'altezza risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità e dell'altezza massima stabiliti per la zona in cui l'edificio ricade;
- b) per gli edifici ed impianti di uso pubblico fino ad un massimo di 1/5 della cubatura e dell'altezza consentita in base all'indice di fabbricabilità e dell'altezza massima stabiliti per la zona in cui l'edificio ricade.

Il rilascio del permesso di costruire in deroga è autorizzato dal Consiglio Comunale ed è subordinato al preventivo nulla osta degli enti sovracomunali preposti alla tutela dei vincoli.

ART. 4 - Modalità di attuazione del Piano regolatore generale

Il Piano regolatore generale è attuato a mezzo di piani particolareggiati di esecuzione o altri strumenti urbanistici attuativi (piani di lottizzazione convenzionata, piani di zona ai sensi della legge 167/62, piani di recupero, piani delle aree destinate ad insediamenti produttivi) ovvero attraverso interventi edilizi diretti, secondo quanto stabilito dalle norme relative a ciascuna zona e sottozona.



ART. 5 - Parametri urbanistici ed edilizi

A) I piani particolareggiati e gli altri strumenti urbanistici di cui al precedente art. 4 vanno dimensionati sulla base di parametri di PRG così definiti:

- **Superficie territoriale (ST)** - superficie totale del comprensorio oggetto dello strumento urbanistico attuativo.
- **Superficie fondiaria (SF)** - superficie delle aree edificabili risultante dalla detrazione dalla superficie territoriale delle superfici relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed alle strade ricadenti all'interno del comprensorio.
- **Densità territoriale (D)** - numero massimo di abitanti per unità di superficie territoriale espressa in ettari (ab/ha) insediabili nel comprensorio.

Qualora non indicata nelle singole norme di zona, il numero complessivo di abitanti insediabili va determinato attraverso il rapporto tra volume complessivo realizzabile secondo il previsto indice di fabbricabilità ed il volume pro-capite di 80 mc. risultante dal prodotto della superficie di mq. 25 per l'altezza interpiano di mt. 3,20, eventualmente maggiorati di una quota non superiore a mq 5,00 (pari a circa mc 20 vuoto per pieno) per le destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con la residenza.

- **Indice di fabbricabilità territoriale (IFT)** - Volume massimo



ammesso per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

- **Indice di fabbricabilità fondiario (IFF)** - Volume massimo consentito per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. Se non espressamente indicato dalle singole norme di zona va determinato rapportando il volume totale risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale alla superficie fondiaria complessiva.
- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF)** - Rapporto espresso in mq/mq tra la superficie lorda utile degli edifici e la superficie fondiaria del lotto di terreno ad essi asservito.
- **Opere di urbanizzazione primaria** - Sono le opere preordinate all'edificazione indispensabili per assicurare le necessarie condizioni di vita e cioè:
 - strade residenziali;
 - spazi di sosta o di parcheggio;
 - fognature per acque nere e bianche;
 - rete idrica potabile;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - pubblica illuminazione;
 - spazi di verde attrezzato in prossimità e al servizio delle abitazioni.
- **Opere di urbanizzazione secondaria** - Sono le opere pubbliche indispensabili alla vita del quartiere e sono poste al



suo diretto servizio e cioè:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo (ove necessarie);
- mercati di quartiere;
- delegazione comunali;
- edifici per il culto;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere.

Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani speciali, tossici e nocivi, solidi o liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

B) Per la progettazione edilizia in ciascuna delle zone e sottozone del PRG le presenti norme indicano parametri definiti come segue:

- **Superficie lorda utile (Su):** somma delle superfici dei vari piani di ciascun edificio (comprese le murature perimetrali e interne) computabili ai fini del calcolo del volume secondo l'indice di fabbricabilità fondiario.
- **Superficie coperta (Sc):** superficie risultante dalla



proiezione orizzontale sul piano di campagna del perimetro esterno dell'edificio, con esclusione degli aggetti per balconi e cornicioni, espressa in misura percentuale rispetto alla superficie del lotto di terreno asservito.

- **Rapporto di copertura (Rc)**: rapporto tra superficie coperta dell'edificio e la superficie del lotto di terreno asservito.
- **Volume degli edifici (V)**: prodotto della superficie lorda utile dei vari piani per la corrispondente altezza interpiano di mt 3,20.
- **Altezza degli edifici (H)**: altezza della parte fuori terra degli edifici misurata come precisato nel seguente art. 11 - norme generali per l'edificazione.
- **Numero dei piani degli edifici**: rappresentato da tutti i piani degli edifici emergenti dal piano di campagna a sistemazione avvenuta come da progetto, compreso il piano a livello del terreno.
- **Distanze**:
 - a) dai confini del lotto: distanza minima dell'edificio dal confine di proprietà ovvero del lotto di terreno asservito dalla costruzione;
 - b) dalla delimitazione delle aree con destinazione pubblica secondo il PRG: distanza minima dell'edificio dal limite delle zone con destinazione pubblica;



- c) tra i fabbricati: distanza minima tra le pareti finestrate di edifici e pareti di edifici antistanti anche se prive di luci;
- d) dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico transito: distanza degli edifici dal ciglio delle strade antistanti (come definito dall'art. 2 del D.M. 1 aprile 1968, n. 1404).

ART. 6 - Destinazioni d'uso (artt.14 e 15 L.R. 35/77; art.7 L.R. 36/87).

Le destinazioni d'uso degli immobili previste dal PRG e da indicare negli strumenti urbanistici attuativi, sono raggruppate nelle seguenti categorie:

1) Residenziale

- a) abitazioni con accessori e pertinenze;
- b) abitazioni collettive quali collegi, studentati, conventi, etc. con accessori e pertinenze;
- c) studi professionali

2) Commerciale

- a) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (negozi, bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, barbieri e parrucchieri, lavanderie etc.) con superficie utile non superiore a mq. 400;
- b) botteghe e laboratori artigianali a servizio dei residenti



(idraulico, meccanico, falegname, etc.) con superficie utile non superiore a mq.400;

- c) esercizi per attività amministrative di servizio (agenzie di banca, di viaggio, di pratiche, di istituti di assicurazioni);
- d) esercizi commerciali all'ingrosso; supermercati, ipermercati.

3) **Direzionale.**

- a) uffici pubblici;
- b) sedi di società ed istituti di credito e assicurazione;
- c) servizi pubblici e di uso pubblico di interesse generale;
- d) servizi pubblici e di uso pubblico di livello comunale;
- e) servizi privati (scuole, case di cura, case per anziani, centri di riabilitazione, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, la cultura);
- comunità-alloggio e centri socio-riabilitativi per portatori di handicap;
- f) poliambulatori medici;

4) **Industriale ed artigianale**

- a) impianti industriali;
- b) laboratori artigianali con superficie utile superiore a mq.400;
- c) impianti per la lavorazione di prodotti agricoli;
- d) depositi e magazzini;

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



IL RESPONSABILE AREA PIANIFICAZIONE
E GESTIONE TERRITORIO
(Arch. Ercole LUPI)

5) Turistico ricettiva

- a) alberghi, pensioni, motel, case di riposo e per ferie;
- b) attrezzature turistico-ricettive complementari (pensioni, campeggi, villaggi turistici, ostelli per la gioventù, bed e breakfast, attrezzature per attività agro-silvo-pastorali).

I piani particolareggiati e gli altri strumenti attuativi potranno indicare più specifiche destinazioni d'uso nell'ambito di ciascuna delle categorie suindicate.

Le modifiche di destinazioni d'uso tra quelle consentite per ciascuna zona dagli strumenti urbanistici con o senza opere a ciò preordinate, sono subordinate al rilascio di apposito permesso di costruire quando riguardano destinazioni ricomprese in categorie diverse mentre sono soggette a D.I.A. quando attengono a destinazioni ricomprese nell'ambito di una stessa categoria come indicata nel presente articolo.

ART. 7 - Norme generali per la formazione degli strumenti urbanistici attuativi.

Nella formazione degli strumenti urbanistici attuativi del PRG (piani particolareggiati e piani di lottizzazione convenzionata) dovranno essere osservate le disposizioni che seguono.

1. Nei comprensori che in base alle presenti norme sono soggetti a



strumenti urbanistici attuativi, l'edificazione è subordinata alla loro preventiva approvazione secondo le disposizioni di legge vigenti. Qualora l'insediamento di abitanti o di attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistiche è tale da richiedere la predisposizione o l'integrazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'utilizzazione delle relative aree è comunque subordinata alla preventiva approvazione di un piano di lottizzazione anche se non espressamente prescritto dalle presenti norme.

2. Negli strumenti urbanistici attuativi deve essere riservata una superficie per opere di urbanizzazione secondaria in funzione del numero di abitanti insediati e insediabili nel comprensorio da pianificare

In particolare per le zone territoriali omogenee A e B la superficie minima non deve essere inferiore a 18 mq per abitante insediato e da insediare in relazione alla potenzialità volumetrica residua di ciascuna di tali zone. Ai fini della determinazione di detta superficie minima, le aree individuate per tale scopo sono computate in misura doppia di quella effettiva.

Per le stesse zone omogenee A e B, qualora venga accertata l'impossibilità di reperire spazi pubblici idonei nella misura di superficie prescritta, la parte residuale di questi può essere

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



localizzata sulle aree limitrofe individuate dal piano regolatore generale con appropriata destinazione.

Per le zone territoriali omogenee C (espansione) la superficie minima per l'urbanizzazione secondaria da reperire all'interno di ciascun comprensorio non deve essere inferiore a mq. 24 per abitante dei quali 15 mq/ab da destinare a verde pubblico.

Nei nuovi insediamenti industriali e artigianali, la dotazione di spazi pubblici per ciascun comprensorio, escluse le sedi viarie, non deve essere inferiore al 10% della superficie territoriale dello stesso comprensorio.

Nei nuovi insediamenti a destinazione unitaria, commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere, all'interno dello stesso lotto di terreno impegnato dalle costruzioni, la superficie minima di 80 mq. di spazio libero, oltre alle sedi viarie, di cui almeno la metà da destinare a parcheggi e la rimanente sistemata a verde. La dotazione di parcheggi così determinata è in aggiunta a quella per parcheggi privati prescritta dalle vigenti disposizioni di legge.

3. Per le destinazioni residenziali la cubatura realizzabile è determinata sulla base degli indici di edificabilità stabiliti per ciascuna zona dalle presenti norme.



Nelle zone di nuova espansione (zone C2 e C3) il dimensionamento dei relativi strumenti urbanistici attuativi dovrà avvenire sulla base del volume risultante dall'applicazione all'intera superficie comprensoriale dell'indice di edificabilità territoriale. Il numero degli abitanti insediabili risulterà dal rapporto tra volume complessivo destinato alle residenze e volume pro-capite da assumere nella misura di 80 mc/ab. ovvero in misura corrispondente al prodotto della superficie di 25,00 mq/ab per l'altezza interpiano di mt. 3,20, eventualmente maggiorati di una quota non superiore a mq 5,00 (pari a circa mc 20 vuoto per pieno) per le destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con la residenza.

4. In sede di strumento urbanistico attuativo, nelle zone residenziali una quota parte del volume ammesso fino ad un massimo del 20% della cubatura corrispondente all'applicazione del previsto indice di edificabilità può essere utilizzata per attività non residenziali strettamente connesse con la residenza di cui categorie elencate al precedentemente art. 6:

Residenziali: limitatamente alla lettera c) – studi professionali

Commerciali: tutte le destinazioni;

Direzionale: limitatamente alle lettere a), b). c) e d).

COPIA ~~CONFORME~~ ALL'ORIGINALE



5. La progettazione urbanistica dei comprensori soggetti a strumento urbanistico attuativo deve avere carattere unitario e deve evidenziare, oltre a quanto prescritto dalla normativa suindicata, anche i seguenti elementi:

- le eventuali cubature esistenti e la loro localizzazione all'interno del comprensorio;
- le infrastrutture e gli impianti a rete per opere di urbanizzazione primaria;
- le aree di particolare pregio ambientale e naturalistico;
- lo stato dei luoghi con l'indicazione delle specie arboree esistenti;
- le destinazioni d'uso obbligatorie e, ove necessario, quelle facoltative.

I piani di lottizzazione, in particolare, devono essere disciplinati da apposita convenzione, da stipularsi tra Amministrazione Comunale e proprietari lottizzanti, che deve prevedere l'impegno per:

- l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri di urbanizzazione primaria comprensoriale e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
- la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree per l'urbanizzazione secondaria di dotazione del comprensorio nonché delle opere



che i proprietari devono realizzare a proprio carico;

- i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e la quota parte della secondaria;
- le modalità di rilascio del permesso di costruire per l'edificazione privata in relazione alla gradualità della realizzazione dell'urbanizzazione primaria;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Le previsioni di piano regolatore generale relative a destinazioni pubbliche e ad attrezzature viarie nonché la delimitazione di aree edificabili nell'ambito di ciascun comprensorio soggetto a strumento urbanistico attuativo hanno carattere indicativo e costituiscono indirizzo per la formazione di detti piani.

6. Qualora all'interno dei comprensori insistano edifici preesistenti alla formazione dello strumento attuativo legittimamente realizzati o legittimati da concessioni edilizie in sanatoria, l'indice di fabbricabilità territoriale va applicato alle aree libere indipendentemente dalla consistenza dell'esistente, con l'obbligo del reperimento di spazi pubblici commisurato agli abitanti da insediare.



7. Nei casi di aree non espressamente vincolate alla progettazione urbanistica attuativa in base alle presenti norme ma che, per carenze urbanizzative o per esigenze di raccordo con il preesistente aggregato abitativo, necessitano ai sensi della vigente legislazione urbanistica, della preventiva approvazione di piani di lottizzazione, può procedersi per sub-comprensori di superficie non inferiore a 20.000 mq. a condizione che gli ambiti risultino individuati in un piano di riferimento relativo all'intera destinazione di zona o sottozona, con il quale devono essere definiti il sistema viario principale e la localizzazione di massima degli spazi pubblici. Tale piano di riferimento deve essere preventivamente approvato dal Consiglio Comunale.
8. Le norme tecniche degli strumenti urbanistici attuativi devono comprendere specifiche disposizioni in ordine al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche come prescritte dalla vigente legislazione in materia.

ART. 8 - Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi
(art. 27 - legge 865/71).

Il Comune può provvedere alla formazione di piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi previa autorizzazione regionale.



Le aree da comprendere in tali piani sono individuate, nell'ambito delle zone D (aree destinate prevalentemente ad attività produttive) previste dal PRG, con deliberazione del Consiglio Comunale da pubblicare per un periodo di 20 g. a mezzo di deposito presso la Segreteria comunale.

L'approvazione dei piani, delegata al Comune, avverrà con la procedura stabilita dall'art. 1 della legge regionale 36/87.

L'utilizzazione delle aree ai fini della realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico avverrà attraverso i procedimenti espropriativi e di successiva assegnazione stabiliti dalle specifiche norme di legge.

ART. 9 - Piani di zona per l'edilizia economica e popolare ex

legge 167/62.

Il PRG individua comprensori di espansione dell'aggregato urbano destinati specificamente all'edificazione residenziale pubblica (sovvenzionata, convenzionata e agevolata).

L'attuazione dei comprensori avverrà attraverso piani di zona redatti ai sensi della legge 167/62 e successive modifiche e integrazioni e dimensionati in misura tale da soddisfare il fabbisogno nel settore rapportato, secondo l'incidenza percentuale di legge, al fabbisogno complessivo di edilizia residenziale nel decennio successivo all'adozione di detti piani di zona.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



ART. 10 - Norme generali per l'edificazione.

- a) L'edificazione nell'ambito del territorio comunale è disciplinata dalle seguenti disposizioni di carattere generale con le integrazioni di cui alle norme relative a ciascuna zona e sottozona e nell'osservanza delle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.
- b) Ai fini della determinazione della superficie fondiaria e del volume su di essa realizzabile, non possono essere computate:
- più aree della stessa proprietà non contigue o con interposte zone o sottozone con diversa destinazione;
 - le aree, anche appartenenti allo stesso proprietario che risultano già asservite ad altre costruzioni ai fini del calcolo del volume relativo.

Nei casi di aree contigue destinate all'edificazione residenziale ma con diversi parametri edificatori di piano regolatore generale, può essere consentita la costruzione di un unico edificio anche a cavallo della linea di confine, a condizione che su ciascuna delle due aree insista la quota di cubatura corrispondente al relativo indice di edificabilità e che la destinazione d'uso dell'intero edificio sia consentita in entrambe le aree impegnate.

- c) I distacchi dai confini del lotto asservito alla costruzione o dalla

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



delimitazione di zona (in quest'ultimo caso fatta salva l'ipotesi di cui al comma 2 del precedente punto b) non devono essere inferiori alla misura stabilita dalle presenti norme per ciascuna zona e sottozona e, comunque, non inferiore, alla misura minima prescritta dagli artt. 8 e 9 del D.M. 1444/68 con le deroghe previste dallo stesso decreto.

I distacchi dal ciglio stradale devono comunque osservare le disposizioni di cui al D.M. 1404/68 ed al vigente Codice della strada.

Tutti i distacchi vanno misurati, su ciascuna fronte dell'edificio, dal perimetro risultante dalla sua proiezione orizzontale, compresi gli aggetti per balconi, alla linea di confine o al ciglio della strada, ovvero alla delimitazione di zona in corrispondenza di ciascuna fronte.

- d) Nelle zone in cui sono consentite costruzioni accessorie, devono intendersi per tali quelle che si aggiungono al fabbricato principale con carattere pertinenziale.

Le costruzioni accessorie potranno essere ubicate in aderenza al fabbricato principale o a filo strada ovvero negli spazi di distacco purché a distanza dai confini interni del lotto non inferiore all'altezza dell'accessorio medesimo che non può superare i mt.

3,50 misurati all'esterno del manufatto.



Le destinazioni d'uso delle costruzioni accessorie sono strettamente correlate a quelle dell'edificio principale, per cui possono essere consentiti soltanto depositi per attrezzi, impianti tecnologici a servizio dell'edificio, autorimesse private e portineria.

Non possono essere considerate accessorie le costruzioni, anche interrato, che non siano a diretto ed esclusivo uso delle costruzioni principali ricadenti nello stesso lotto di terreno.

- e) In tutte le zone e sottozone di PRG, la costruzione di nuovi edifici e gli interventi di ricostruzione di fabbricati esistenti, deve essere accompagnata dalla messa a dimora di nuove alberature di alto fusto nella misura di almeno una essenza arborea per ogni 200 mc. di costruzione fuori terra.

Le alberature, delle specie tipiche della vegetazione locale, dovranno avere un'altezza minima di mt. 3,00 all'atto della messa a dimora.

- f) Nella progettazione delle opere edilizie è fatto obbligo di osservare le prescrizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati dettate da norme di legge e regolamenti vigenti.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



ART. 11 - Interventi nel patrimonio edilizio esistente.

Sugli edifici esistenti legittimamente realizzati o legittimati sono consentiti, anche in assenza di strumento urbanistico attuativo, i seguenti interventi come definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia

Ai fini della riqualificazione architettonica e del recupero funzionale del patrimonio edilizio, gli interventi di ristrutturazione edilizia possono consistere anche nella demolizione totale o parziale di edifici e ricostruzione nello stesso sito con divieto di incrementarne il volume originario salvo che tale incremento sia consentito dalle norme di zona o sottozona.

Nell'ambito del volume esistente è permesso incrementare la superficie utile qualora siano verificate le norme minime ai fini del rilascio del certificato di agibilità

Gli edifici esistenti che risultassero in contrasto con le presenti norme potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle stesse norme. Sugli stessi edifici sono comunque consentiti gli interventi di cui al comma 1 - punti a) e b) nonché interventi di consolidamento statico.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



ART. 12 - Suddivisione del territorio comunale in zone.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti destinazioni distinte in zone e sottozone.

Aree di antico insediamento ed interesse culturale e ambientale

Zone A:

Sottozona A-CS – centro storico

Sottozona A-ES – aree ed edifici di interesse storico-artistico.

Aree ad uso prevalentemente residenziale

Zone B: completamente o parzialmente edificate

Sottozona B1 - edificate sature

Sottozona B2 - edificate di completamento

Sottozona B2A – ubicate a Nord della S.S. 216

Sottozona B2B – ubicate a Sud della S.S. 216

Sottozona B2C – ubicate a valle di Via Costagrande

Sottozona B2D – ubicate alle pendici del Centro Storico

Aree per espansione dell'aggregato urbano.

Zone C: di espansione residenziale

Sottozona C1 - espansione in corso di attuazione

Sottozona C2 - espansione di nuovo impianto

Sottozona C3 - espansione per l'edilizia residenziale pubblica.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Aree destinate prevalentemente ad attività produttiva.

Zone D: attività produttive

Sottozona D1 - produttiva di completamento

Sottozona D2 - artigianale

Sottozona D3 - per attività direzionali e terziarie

Sottozona D4 - per la trasformazione e lavorazione del
prodotto agricolo locale.

Aree a destinazione boschiva e agricola.

Zone E: aree boscate ed agricole

Sottozona E1 - boschiva montana

Sottozona E1A – montana Tipo A

Sottozona E1B – montana Tipo B

Sottozona E2 - agricola

Sottozona E2A – agricola tipica

Sottozona E2B - agricola speciale

Aree per servizi e attrezzature pubbliche.

Zone F:

Sottozona F1 - attrezzature pubbliche e di uso pubblico di
livello comunale.

Sottozona F2 - attrezzature pubbliche e di uso pubblico di
livello superiore.

Sottozona F3 - verde pubblico attrezzato.



**Sottozona F4 - attrezzature sportive e ricreative
private di uso pubblico.**

**Aree per servizi privati, attrezzature turistico ricettive – sportive
e ricreative, verde privato**

Zone H:

Sottozona H1 - servizi privati.

Sottozona H1A - direzionali turistico-ricettive;

Sottozona H1B - attrezzature turistico ricettive
complementari;

Sottozona H1C – servizi privati;

Sottozona H1E – servizi privati per la esposizione,
conservazione e commercializzazione
dei prodotti florovivaistici;

Sottozona H2 - attrezzature sportive e ricreative di tipo A;

Sottozona H3 - attrezzature sportive e ricreative di tipo B;

Sottozona H4 - verde privato vincolato;

Aree di tutela del patrimonio archeologico e naturalistico -

Zona TA - zona di tutela archeologica.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



**IL RESPONSABILE AREA PIANIFICAZIONE
E GESTIONE TERRITORIO
(Arch. Ercole LUPI)**

ART. 13 - Aree di antico insediamento e di interesse culturale e ambientale.

Le aree di antico insediamento e di interesse culturale e ambientale comprendono gli immobili che costituiscono il nucleo storico del Comune di Monte Porzio Catone nonché complessi isolati di notevole valore storico-artistico.

Vengono distinte in:

- **A-CS - centro storico.**
- **A-ES - aree ed edifici di interesse storico-artistico.**

a) Zona A-CS - centro storico.

L'attuazione di tale zona è subordinata alla previa approvazione di un piano particolareggiato esteso all'intero comprensorio.

In assenza di piano particolareggiato, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Le destinazioni d'uso consentite in sede di strumento urbanistico attuativo sono quelle relative alla categoria **1)** residenziale e quelle relative alla categoria **2)** commerciale limitatamente alle destinazioni indicate alle lettere **a)**, **b)** e **c)** nonché alla categoria **3)** direzionale limitatamente alle destinazioni indicate alle lettere **c)** e **d)**, e alla categoria **5)** turistico ricettiva limitatamente alla lettera **b)** nelle destinazioni compatibili, di cui al precedente art. 6.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



E' comunque consentito il mantenimento delle destinazioni esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

In assenza di piano particolareggiato è consentito il mutamento delle attuali destinazioni residenziali esclusivamente nella destinazione indicata alla categoria **3)** punti **c)** e **d)** di cui al precedente art. 6, mentre le destinazioni non residenziali possono essere modificate nell'ambito della stessa categoria di appartenenza.

E' inoltre possibile, a seguito di prove certe sull'esistenza e sulla conduzione negli anni passati dell'attività commerciale e senza l'esecuzione di opere soggette a permesso comunale, il cambio di destinazione d'uso per i locali commerciali ricompresi all'interno del Centro Storico.

b) Zona A-ES - edifici e complessi di interesse storico-artistico.

Tale destinazione è attribuita agli edifici e complessi delle Villa Mondragone, Gammarelli, Parisi e dell'Eremo di Camaldoli.

In tali edifici e complessi devono essere mantenute le attuali consistenze edilizie e relativa sistemazione a verde e destinazione d'uso.

Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro conservativo, volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.



Modifiche dell'assetto distributivo interno degli edifici possono essere consentite previo parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Lazio.

Per la Villa Gammarelli è consentita, in deroga ai divieti suindicati, la trasformazione a museo con l'obbligo della conservazione dei prospetti e dell'impianto architettonico complessivo mentre Villa Mondragone e Villa Parisi potranno essere trasformate a museo, a sede di attività ricettive, scientifiche, culturali ed espositive.

Art. 14 - Zona B.

La zona B comprende aree completamente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale. In questa zona sono consentite, nella misura non superiore al 15% del volume complessivo di ciascun comprensorio, destinazioni per servizi sociali, ricreativi, per associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, piccole attività commerciali e studi professionali.

E' suddivisa nelle seguenti sottozone:

- **sottozona B1 - edificate sature**
- **sottozona B2 - integrazione e completamento**

a) Sottozona B1 - edificata satura.

Comprende aree completamente edificate.

In tali sottozone sono consentiti gli interventi di manutenzione

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e ricostruzione con divieto di incremento delle superfici utili e dei volumi.

b) Sottozona B2 - integrazione e completamento.

Le zone edificate di completamento sono quelle a destinazione prevalentemente residenziale, nelle quali è ammessa l'edificazione residuale.

Si distinguono in quattro sottozone:

- **Sottozona B2A**, a valle della S.S. 216 Maremmana III Inferiore;
- **Sottozona B2B**, a monte della S.S. 216 Maremmana III Inferiore;

la cui attuazione avverrà per intervento edilizio diretto secondo i seguenti parametri:

		B2A	B2B
		Valle	Monte
— altezza massima	m.	7,50	7,50
— indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,80	0,60
— distanza minima dai confini	ml.	5,00	5,00
— distanza minima tra i fabbricati	ml.	10,00	
		10,00	
— distanza dal ciglio stradale			
— salvo maggiori distacchi prescritti			
— dal vigente codice della strada.	mt.	10,00	10,00

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



▪ **Sottozona B2C**, a valle di via Costagrande,

la cui attuazione avverrà per intervento edilizio diretto secondo i seguenti parametri:

		B2C
— altezza massima	m.	10.50
— indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	2,20
— distanza minima dai confini	ml.	5.00
— distanza minima tra i fabbricati	ml.	10,00
— distanza dal ciglio stradale salvo maggiori distacchi prescritti dal vigente codice della strada.	mt.	10,00

▪ **Sottozona B2D**, alle pendici del Centro Storico;

la cui attuazione avverrà per intervento edilizio diretto secondo i seguenti parametri:

		B2D
— altezza massima	m.	10,50
— indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	3,20
— distanza minima dai confini	ml.	5,00
— distanza minima tra i fabbricati	ml.	10.00
— distanza dal ciglio stradale salvo maggiori distacchi prescritti dal vigente codice della strada.	mt.	8,00

La costruzione potrà sorgere a filo stradale o ad una distanza non inferiore a mt 3,00, in base agli allineamenti decisi dalla

Amministrazione comunale per ogni strada.

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione entro i limiti volumetrici corrispondenti all'applicazione dell'indice di fabbricabilità stabilito per la sottozona ovvero nei limiti del volume preesistente se superiore.

Nell'ambito del volume consentito potranno essere ammesse, oltre alle destinazioni di cui alla categoria residenziale indicate al precedente art. 6, le destinazioni commerciali limitatamente a quelle indicate con le lettere **a)**, **b)** e **c)** della relativa categoria nella misura complessiva non superiore al 20% dello stesso volume.

E' altresì consentita la modifica delle destinazioni residenziali di edifici esistenti nelle destinazioni non residenziali suindicate non superiore al 10% del relativo volume.

ART. 15 - Zona C di espansione residenziale.

Sono ricomprese in questa zona le parti del territorio comunale destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale.

E' suddivisa nelle sottozone:

- **C₁** - sottozona di espansione in corso di attuazione;
- **C₂** - sottozona di espansione di nuovo impianto.
- **C₃** - sottozona per edilizia residenziale pubblica.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



a) Sottozona C1.

Tale destinazione è attribuita alle zone di espansione già dotate di strumento urbanistico di esecuzione del PRG, nelle quali l'edificazione deve avvenire secondo le previsioni di tali strumenti. Qualora alla scadenza del termine di validità di detti piani non siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria né acquisite tutte le aree destinate all'urbanizzazione secondaria, la residua edificazione è subordinata all'approvazione di un nuovo strumento esecutivo limitato alle parti non attuate mantenendo gli stessi parametri edificatori e localizzazione di spazi pubblici previsti nel piano scaduto. Potrà comunque essere consentita l'edificazione dei singoli lotti liberi interclusi della superficie non superiore a mq. 1500, in conformità alla relativa destinazione di cui al piano attuativo originario.

b) Sottozona C2.

E' destinata a nuovi insediamenti residenziali. L'attuazione di tale sottozona è subordinata alla previa approvazione di un piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata.

In sede di formazione degli strumenti attuativi dovranno essere osservati i seguenti parametri:

– indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 0,80

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



– altezza massima	mt.	7,50
– distanza minima dai confini del lotto:	mt.	5,00
– distanza minima dal ciglio stradale salvo maggiori distacchi prescritti dal vigente codice della strada.	mt.	10,00
– numero dei piani fuori terra	n.	2
– spazi per servizi e parcheggi pubblici	mq/ab.	9,00
– spazi per verde pubblico	mq/ab.	15,00

L'indice di fabbricabilità territoriale va applicato all'intera superficie del comprensorio con esclusione delle superfici asservite ad eventuali edifici già esistenti secondo i relativi progetti approvati il cui volume, pertanto, non va ricompreso nel computo della cubatura complessiva edificabile.

Analogamente dovrà procedersi in presenza di edifici abusivamente realizzati ma condonati o comunque suscettibili di sanatoria.

Oltre la destinazione residenziale sono consentire nella sottozona C₂ quelle strettamente connesse con la residenza e cioè quelle di cui alle lettere **a)**, **b)** e **c)** della categoria commerciale ed alla lettera **f)** della categoria direzionale. Per tale destinazioni potrà essere impegnato un volume non superiore al 20% di quello complessivo relativo al comprensorio. E' consentito il mantenimento delle destinazioni proprie degli eventuali edifici esistenti per le quali, in assenza dello strumento attuativo, è consentita soltanto la variazione nell'ambito della categoria di appartenenza.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



Per gli stessi edifici sono consentiti, sempre in assenza di piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata, soltanto interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia degli interni con divieto di variazione della superficie e del volume.

c) Sottozona C3:

E' destinata ad insediamenti di edilizia economica e popolare ex lege 167/62.

L'attuazione della sottozona è subordinata alla previa approvazione di piani di zona estesi all'intera superficie dei singoli comprensori con tale destinazione individuati dal PRG e redatti nell'osservanza delle disposizioni di cui ai precedenti artt. 7 e 9 e dei seguenti parametri:

– indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq.	1.20
– altezza massima	mt.	10,50
– distanza minima dai confini di ciascun lotto	mt.	5,00
– distanza minima dal ciglio stradale (salvo maggiori distacchi prescritti dal vigente codice della strada)	mt.	10,00
– n. dei piani fuori terra	n.	3
– spazi per servizi e parcheggi pubblici	mq/ab	9,00
– spazi per verde pubblico	mq/ab	15,00

Oltre alla destinazione residenziale, nella sottozona C3 sono



consentite destinazioni non residenziali strettamente connesse con la residenza e cioè quelle di cui alle lettere **a) b) e c)** della categoria **2)** commerciale ed alla lettera **f)** della categoria **3)** direzionale secondo l'elencazione riportata nel precedente art. 6. Per tali destinazioni potrà essere impegnato un volume non superiore al 20% di quello complessivo relativo a ciascun comprensorio.

ART. 16 - Zone D - attività produttive.

Tali aree sono destinate ad attività di produzione e commercializzazione di beni e servizi e sono suddivise nelle seguenti sottozone, ciascuna con specifiche modalità attuative.

a) Sottozona D₁ - produttive esistenti e di completamento.

Tale destinazione è attribuita ad aree già parzialmente utilizzate per attività produttive.

Trattasi di aree distribuite sul territorio che per la loro limitata superficie vanno attuate attraverso interventi edilizi diretti con l'osservanza dei seguenti parametri:

- | | |
|---------------------------------|--|
| – lotto minimo: | mq. 10.000 - ovvero
corrispondente all'intera
superficie dell'area se
inferiore a mq. 10.000. |
| – altezza massima | mq. 7,50 |
| – rapporto di copertura massimo | 30% |

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

IL RESPONSABILE AREA PIANIFICAZIONE
E GESTIONE TERRITORIO
(Arch. Ercole LUPI)



- distanza minima dai confini del lotto mq. 10,00
- distanza minima dal ciglio stradale mt. 10,00
salvo maggiori distacchi
prescritti dal vigente
codice della strada.

In sede di progettazione delle opere dovranno essere previsti, all'interno di ciascun lotto impegnato, spazi per attività collettive ad uso degli addetti per una superficie complessiva non inferiore al 10% di quella complessiva del lotto.

Per la costruzione di serbatoi e silos l'altezza massima fuori terra non potrà superare i mt. 4,50 per cui in caso di maggiore altezza tali manufatti dovranno risultare parzialmente interrati e dotati di schermo arboreo lungo l'intero perimetro.

Nelle sottozone D₁ sono consentite, oltre alle attività di produzione e trasformazione di beni e servizi, destinazioni per usi strettamente connessi a tale primaria attività quali uffici gestionali e servizi aziendali.

b) Sottozona D2 - artigianale di nuovo impianto

In tale sottozona, l'edificazione è subordinata alla previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata) dimensionato sulla base dei seguenti parametri:

- indice di utilizzazione territoriale: mq/mq 0,40



– altezza massima degli edifici	mt	7,50
– lotto minimo fondiario	mq	2.000
– distanza minima dai confini del lotto	mt.	7,00
– distanza dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico transito salvo maggiori distacchi prescritti dal vigente codice della strada.	mt.	10,00
– spazi pubblici o per attività collettive della superficie territoriale;		5 %

Nella sottozona D₂ è consentita, soltanto la costruzione di manufatti destinati ai processi di lavorazione del settore artigianale ed ai servizi connessi a tale attività.

Nell'ambito del volume corrispondente all'applicazione dei parametri suindicati può essere consentita la costruzione al piano sovrastante i locali di lavoro della sola abitazione dell'esercente l'attività artigianale ovvero del custode se necessario in relazione alle dimensioni dell'azienda.

La superficie lorda utile dell'abitazione, comunque, non potrà superare i mq. 90.

c) Sottozona D3 - attività direzionali commerciali e parcheggi.

Tale sottozona è destinata alla realizzazione di attrezzature



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

per attività direzionali pubbliche e private, commerciali e parcheggi pubblici con esclusione di attrezzature ricettive e residenze.

L'attuazione delle previsioni di PRG dovrà avvenire sulla base di un piano particolareggiato o di piano di lottizzazione con previsioni planovolumetriche estesi all'intero comprensorio con destinazione a sottozona D3.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere assistito da convenzione da stipularsi tra proprietà e comune sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia per la cessione gratuita allo stesso comune degli spazi destinati ed utilizzazione pubbliche, nonché per la realizzazione di spazi destinato ad uso direzionale privato (pari ad 1/3 della volumetria) e di spazi destinati ad uso commerciale privato (pari ad 1/3 della volumetria).

Nel dimensionamento del piano attuativo dovranno essere osservati i seguenti parametri:

- | | | |
|---|-------|-------|
| — indice di fabbricabilità fondiario | mc/mq | 5,00 |
| — altezza massima | mt. | 10,50 |
| — distanza minima dai confini dei lotti fondiari | mt. | 5,00 |
| — distanza dal ciglio delle strade pubbliche | mt | 5,00 |
| salvo maggiori distacchi prescritti dal vigente codice della strada | | |
| — parcheggio ad uso privato | mq | 1,00 |
| per ogni 10 mc di costruzione fuori terra | | |

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

IL RESPONSABILE AREA PIANIFICAZIONE
E GESTIONE TERRITORIO
(Arch. Ercole LUPI)



-
- standard urbanistici misura minima prescritta dall'art. 5.2
del D.M. 1444/68

La localizzazione della destinazioni consentite dovrà essere definita in sede di piano attuativo ed il volume complessivo corrispondente alla applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria dovrà essere ripartito nella misura di 1/3 per le attrezzature direzionali pubbliche, per 2/3 per le attrezzature direzionali e commerciali private.

La superficie dei parcheggi pubblici da prevedere nella stessa sede attuativa in aggiunta a quelli prescritti dal citato art. 5/2 del D.M. 1444/68, non deve essere considerato ai fini del calcolo del volume secondo l'indice di fabbricabilità fondiario e dovrà interessare l'intero comprensorio.

**d) Sottozona D4 - trasformazione e lavorazione del prodotto
agricolo locale.**

La destinazione a sottozona D4 è attribuita ad aree sulle quali è prevista la realizzazione di manufatti per la trasformazione e lavorazione del prodotto agricolo locale e dei servizi connessi (Uffici amministrativi, magazzini, depositi, abitazione del custode, servizi per il personale dipendente, ecc.).

L'attuazione dell'area dovrà avvenire sulla base di un progetto unitario dimensionato secondo i seguenti parametri:

IL RESPONSABILE AREA PIANIFICAZIONE
E GESTIONE TERRITORIO
(Arch. Ercole LUPI)



-
- rapporto di copertura
tra superficie dell'area e superficie coperta 15%
 - altezza massima mt. 7,00
 - distanza minima dai confini e dal ciglio delle
strade pubbliche o aperte al pubblico transito mt. 20,00
salvo maggiori distacchi prescritti dal
vigente codice della strada
 - parcheggi di uso pubblico per ogni 100 mq.
di superficie lavorativa edificabile mq. 80
 - aree per sosta e manovra automezzi pesanti > 5 %
 - aree a verde attrezzato dell'area libera detratte
le superfici impegnate dall'edificazione, dalle
strade e dagli spazi per sosta automezzi > 35 %

Le costruzioni prossime ad aree pubbliche e strade dovranno essere schermate con essenze tipiche del luogo.

Compatibilmente con le esigenze di tutela paesaggistica, è ammessa la deroga alla misura dell'altezza massima prevista nei casi di costruzione di volumi tecnici quali: silos, ciminiere, serbatoi e quant'altro richiesto da comprovate necessità tecnologiche connesse all'attività produttiva.

ART. 17- zona E - Aree boscate ed agricole

Le aree boscate ed agricole sono suddivise, ai sensi della Legge Regione Lazio 22 dicembre 1999, n. 38 e successive integrazioni e modificazioni, in:



1) sottozona E1 – aree boscate o da rimboschire.

La destinazione è attribuita alle aree coperte da boschi ancorché danneggiati e percorsi dal fuoco ed alle aree sottoposte a vincolo di rimboschimento.

In tale zona sono consentite le seguenti opere:

- opere di bonifica volta al miglioramento del patrimonio boschivo, alla regimazione delle acque ed alla sistemazione della viabilità esistente;
- opere di difesa preventiva dal fuoco, (prese d'acqua, creazione di punti di osservazione e relativa viabilità di accesso);
- opere di sistemazione idrogeologica delle pendici;
- opere connesse all'esercizio di attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi. Tale attività può essere svolta e le relative opere autorizzate alle condizioni previste dalla legge regionale (18 aprile 1988, n. 21) L.R. 36/1997 recante disposizioni per gli interventi in favore dell'agriturismo ed eventuali successive modifiche e integrazioni;
- recupero di edifici esistenti attraverso interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché interventi di ristrutturazione edilizia all'interno degli stessi edifici con divieto di demolizioni e ricostruzioni anche parziali. Gli interventi di recupero suindicati non devono comportare aumenti di volumi e di superfici utili di

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



manufatti né alterazione dei prospetti esterni.

La zona E₁ è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- **Sottozona E_{1A}:** boschiva montana di tipo A;
- **Sottozona E_{1B}:** boschiva montana di tipo B.

a) Sottozona E_{1A} - boschiva montana di tipo A.

La destinazione riguarda aree parzialmente alberate e cespugliate non compromesse.

In questa sottozona, oltre alle opere indicate al 2° comma del precedente articolo, è consentita la costruzione di ricoveri e rimesse per il bestiame brado, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi nell'osservanza dei seguenti parametri:

– lotto minimo	mq.	100.000
– indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	0,001
– altezza massima	mt.	4,50
– distanza dalle strade	mt.	50,00

b) Sottozona E_{1B} boschiva montana di tipo B.

La destinazione riguarda le zone boscate non compromesse ad alto valore paesaggistico.

In questa sottozona, è fatto divieto di nuova edificazione tranne che per le opere descritte al 2° comma del presente articolo nonché per le opere connesse con una corretta valorizzazione turistica del patrimonio ambientale e archeologico ad uso pubblico da realizzarsi

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



previa redazione di piano di utilizzazione, esteso a non meno di 10 ha, quali chioschi, gazebi, pergolati, ricoveri per animali o attrezzi, realizzati in materiale ligneo con struttura non permanentemente infissa al suolo, con altezza non superiore a mt. 3,50

2) sottozona E2 – aree agricole con produzione agricola tipica o specializzata.

La zona E2 è suddivisa nelle seguenti sottozone:

a) Sottozona E2A: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica.

b) Sottozona E2B: aree caratterizzate da una produzione agricola specializzata.

----- o -----

a) Sottozona E2A: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica.

Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole ed a tali attività deve essere correlata l'edificazione consentita secondo i parametri stabiliti dalla L.R. 38/1999 e L.R. 8/2003:

- | | | |
|---|-------|--------|
| – unità minima aziendale | mq. | 22.100 |
| – rapporto di superficie | mq/mq | 0,005 |
| – altezza massima delle costruzioni | mt. | 6,40 |
| – numero piani fuori terra | n. | 2 |
| – distanza dai confini e dal ciglio delle strade pubbliche o aperte | | |

IL RESPONSABILE AREA PIANIFICAZIONE
E GESTIONE TERRITORIO
(Arch. Ercole LUPU)



al pubblico transito	mt.	10,00
salvo maggiori distacchi prescritti dal vigente codice della strada.		

Nella sottozona E2A, sono state individuate le seguenti **unità minime aziendali**:

- Zona a prevalente copertura di *piante legnose agrarie*:

In questa zona l'unità aziendale ottimale necessita di una superficie agricola utilizzata pari a 4,42 ettari, mentre l'unità aziendale minima richiede una superficie utilizzata di 2,21 ettari;

- Zona a prevalente copertura di *seminativi estensivi e pascoli naturali*:

In questa zona l'unità aziendale ottimale necessita di una superficie agricola utilizzata pari a 35,11 ettari, mentre l'unità aziendale minima richiede una superficie utilizzata di 17,55 ettari;

Ciò premesso, nella sottozona E2A si applicano le seguenti prescrizioni per:

- gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



sanitario;

- le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque superare il rapporto di 0,005 metri quadri per metro quadro che consente la realizzazione fino ad un massimo di 110,50 metri quadri per l'abitazione dell'imprenditore agricolo e per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola;
- gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 10 mt quadri per ogni 5.000 mq di terreno, aventi una altezza massima di mt 2,50 lineari calcolata alla gronda.

All'interno delle aziende agricole esistenti sono consentiti l'esercizio di attività agro-turistiche e le relative opere autorizzate alle condizioni richiamate per tali attività all'art. 16 - comma 2 delle presenti norme.

Nelle zone agricole E2A è consentita, oltre al volume corrispondente all'indice di copertura, la realizzazione di serre in funzione dei programmi e dei piani di produttività agricola che prevedono l'utilizzo di tali attrezzature.

Tale realizzazione può avvenire, in deroga a quanto stabilito dalle presenti norme, su lotti di terreno con destinazione agricola anche della superficie inferiore alla misura del lotto minimo.

Nella costruzione delle serre dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



- superficie coperta non superiore al 70% della superficie del lotto asservito se inferiore a mq. 30.000 e non superiore al 50% della superficie eccedente i 30.000 mq.
 - altezza massima alla linea di colmo non superiore a mt. 5,00
 - altezza massima alla linea di gronda non superiore a mt. 3,20
 - cordolo di base di altezza fuori terra non superiore a mt. 0,50
 - distanza minima dai confini mt. 5,00
 - distanza minima dal ciglio delle strade pubbliche comunali mt. 5,00
- salvo maggiori distacchi dal ciglio stradale prescritti dal vigente codice della strada.

Il 10% della superficie coperta può essere utilizzata per la realizzazione di un'avanserra di servizio con le stesse caratteristiche della serra. Nel progetto di tali manufatti deve essere prevista l'esecuzione delle opere necessarie per la regimazione, la raccolta, l'incanalamento e lo scarico delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto. Le pareti laterali e la copertura delle serre e delle eventuali avanserre devono essere realizzate con elementi amovibili trasparenti od opachi ancorati al cordolo di base.

La costruzione delle serre è soggetta a permesso di costruire e la relativa istanza deve essere corredata anche dal piano di produttività agricola che ne prevede l'impiego.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



b) Sottozona E2B: aree caratterizzate da una produzione agricola specializzata.

Tale destinazione è stata attribuita a zone di notevole pregio sotto l'aspetto paesaggistico per la particolare ubicazione e la caratterizzazione morfologico-vegetazionale dei siti.

Ogni intervento nelle zone così destinate deve tendere alla conservazione e valorizzazione dei caratteri tradizionali dell'agricoltura ed è consentito secondo i parametri previsti dalle unità aziendali come classificate al precedente articolo:

- unità minima aziendale mq. 22.100
- rapporto di superficie mq/mq 0,00407
- altezza massima delle costruzioni mt. 3,50
- numero piani fuori terra n. 1
- distanza dai confini e dal ciglio
delle strade pubbliche o aperte
al pubblico transito mt. 15,00
salvo maggiori distacchi prescritti
dal vigente codice della strada.:

Nella sottozona E2B si applicano le seguenti prescrizioni:

- gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per



una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario;

- le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque superare il rapporto di 0,00407 metri quadri per metro quadro che consente la realizzazione fino ad un massimo di mq 89,947 per l'abitazione dell'imprenditore agricolo e per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola;
- gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 10 mt quadri per ogni 5.000 mq di terreno, aventi una altezza massima di mt 2,50 lineari calcolata alla gronda.

Nelle sottozone E2B è fatto divieto di costruzione di serre ed ombrai ancorché ricompresi nel volume consentito. E' altresì vietata l'apertura di strade e sentieri che non siano strettamente necessari per l'utilizzazione dei fondi agricoli.

Le costruzioni ammesse devono seguire il profilo naturale del terreno di sedime salvo terrazzamenti o riporti non superiori a mt. 1,50 da rivestire con pietra locale e schermati a verde.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

IL RESPONSABILE AREA PIANIFICAZIONE
E GESTIONE TERRITORIO
(Arch. Ercole LUPI)



ART. 18 - Zona F - Aree servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Sono le aree riservate alla realizzazione di attrezzature per servizi pubblici, di uso pubblico e per il verde pubblico.

E' articolata nel PRG secondo la seguente classificazione:

a) Sottozona F₁ - attrezzature pubbliche e d'uso pubblico di interesse locale.

E' destinata all'insediamento delle attrezzature specificamente indicate nel PRG con apposita simbologia e cioè:

- asili nido;
- scuola materna;
- scuola elementare;
- scuola media;
- servizi comunali;
- attrezzature religiose;
- attrezzature sportive;
- attrezzature cimiteriali;
- parcheggi pubblici a raso o multipiano interrati e/o in elevazione.

Per l'attuazione di tale zona vanno osservati i seguenti parametri edificatori:

- indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2,00



-
- | | | |
|---|-----|-------|
| – altezza massima | mt. | 7,50 |
| – distanza minima dai confini del lotto | mt. | 10.00 |
| e dal ciglio stradale salvo maggiori | | |
| distacchi prescritti dal vigente codice | | |
| della strada | | |
| – distanza minima tra le fronti degli edifici | mt. | 10,00 |

Nelle costruzioni realizzate in tali zone possono essere ospitate anche attività accessorie e funzionali alla specifica destinazione di PRG.

b) Sottozona F₂ - Attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse generale.

Tale destinazione è stata attribuita alle aree sulle quali insistono attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti con ambito gravitazionale superiore all'urbano.

Sulle attrezzature esistenti sono consentiti tutti gli interventi indicati all'art. 10 delle presenti norme.

c) Zona F₃ - Verde pubblico attrezzato.

E' destinato alla realizzazione o conservazione di giardini e parchi pubblici di quartiere e urbani attraverso piani di utilizzazione con i quali saranno definite le destinazioni specifiche e le relative



attrezzature.

Sono consentite eventuali costruzioni finalizzate a tale uso e cioè attrezzature all'aperto per il gioco dei bambini e per percorsi attrezzati per lo sport, chioschi per la distribuzione di bevande, servizi igienici, ecc. con altezza non superiore a mt. 3,50.

Qualora consentito dall'estensione del parco, possono essere realizzati impianti sportivi all'aperto (tennis, piscina, calcetto, ecc.) con relativi spogliatoi mantenendo alla libera fruizione non meno del 70% della superficie del parco.

Gli eventuali manufatti per spogliatoi o per piccolo locale bar o per deposito attrezzi, dovranno essere dimensionati in funzione delle effettive esigenze e non potranno superare l'altezza di mt. 3,50.

Le costruzioni dei manufatti ed impianti suindicati non dovrà recare danno alle alberature esistenti né pregiudizio per le caratteristiche paesaggistiche e ambientali dei siti.

La realizzazione e/o gestione delle attrezzature sportive suindicate potrà essere affidata dal Comune a privati esperti nel settore attraverso apposita concessione assistita da convenzione con la quale dovrà essere stabilito l'uso gratuito degli impianti in determinate fasce orarie agli alunni delle scuole dell'obbligo del Comune.

Nelle more della definizione degli atti di acquisizione delle aree da parte del Comune, potrà essere consentito ai privati interessati di

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



realizzare e gestire analoghe attrezzature sulla base di apposita convenzione con lo stesso Comune a condizione che anche per tale uso temporaneo venga impegnata una superficie non superiore al 30% di quella dell'intera area destinata a verde pubblico attrezzato.

Nelle zone a verde pubblico ricadenti in aree boscate non è consentita la realizzazione di impianti sportivi di qualsiasi genere né la pavimentazione di viali e sentieri.

d) Zona F4 - verde pubblico territoriale.

Tale zona è destinata esclusivamente ad utilizzazioni per attività pubbliche per il tempo libero con divieto di qualsiasi edificazione fatta eccezione per chioschi, fontane, zone di sosta e pic-nic compatibili con le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi.

Nelle zone a verde pubblico territoriale ricadenti in aree boscate non è consentita la realizzazione di impianti sportivi di qualsiasi genere né la pavimentazione di viali e sentieri.

ART. 19 - Zone H - Servizi privati - attrezzature turistico-ricettive sportive - ricreative - Verde privato.

Tali zone sono destinate alla realizzazione di servizi privati, impianti sportivi privati anche coperti con relativi servizi ed al mantenimento e valorizzazione degli spazi a verde di pertinenza di edifici di particolare valore storico-architettonico.



La zona H è articolata nelle seguenti sottozone;

- a) sottozona H1 - servizi privati e attrezzature turistico-ricettive;
- b) sottozona H2 - attrezzature sportive e ricreative private di tipo A;
- c) sottozona H3 - attrezzature sportive e ricreative private di tipo B;
- d) sottozona H4 - verde privato vincolato.

a) Sottozona H1 – servizi privati e attrezzature turistico ricettive

Tale sottozona si distingue in:

- 1) sottozona H1A - direzionale e turistico ricettiva;
- 2) sottozona H1B – turistico ricettive complementari;
- 3) sottozona H1C – servizi privati;
- 4) sottozona H1E – commerciale florovivaistica

1) Sottozona H1A – direzionali e turistico ricettive

Tale zona è destinata alla realizzazione di attrezzature di cui all'art. 6 categoria di destinazione d'uso "*direzionale*", lettere **b)** ed **f)** e per destinazione d'uso di cui all'art. 6 "*turistico ricettiva*", lettera **a)**. La sua attuazione deve avvenire attraverso un progetto unitario esteso all'intera area con tale destinazione e dimensionato secondo i seguenti parametri:

— indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq 0,80
— altezza massima degli edifici	mt. 7,50
— rapporto di copertura	mq/mq 1/5



-
- distanza minima dai confini mt. 10,00
 - distanza minima dal ciglio stradale mt. 10,00
 - salvo maggiori distacchi prescritti dal vigente codice della strada
 - parcheggi privati per ogni 10 mc mq. 1,00
 - spazi pubblici o di uso pubblico per ogni mq di superficie lorda utile di pavimento di cui almeno la metà destinata a parcheggi mq. 0,8

Gli spazi liberi dovranno essere sistemati a verde con alberature in numero e specie indicati dall'Amministrazione Comunale.

2) Sottozona H1B – Turistico ricettiva complementare

Tale zona è destinata alla realizzazione di strutture aventi la destinazione d'uso prevista all'art. 6 per attrezzature turistico-ricettive complementari, lettera **b)**, da attuare attraverso un progetto unitario applicando i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 0,40
- altezza massima degli edifici mt. 6,40
- rapporto di copertura mq/mq 1/10
- distanza minima dai confini mt. 10,00
- distanza minima dal ciglio stradale mt. 10,00
- salvo maggiori distacchi prescritti dal vigente codice della strada
- parcheggi privati per ogni 10 mc mq. 1,00



-
- spazi pubblici o di uso pubblico per
ogni mq di superficie lorda utile di
pavimento di cui almeno la metà
destinata a parcheggi mq. 0,80

Anche in questa sottozona, gli spazi liberi dovranno essere sistemati a verde con alberature in numero e specie indicati dall'Amministrazione Comunale.

3) Sottozona H1C – Servizi privati

Tale zona è destinata alla realizzazione di servizi privati di cui all'art. 6 categoria di destinazione d'uso "direzionale", lettere **e)** da attuare tramite intervento diretto e dimensionato secondo i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 0,40
- altezza massima degli edifici mt. 7,50
- rapporto di copertura mq/mq 1/10
- distanza minima dai confini mt. 10,00
- distanza minima dal ciglio stradale mt. 10,00
- salvo maggiori distacchi prescritti dal vigente codice della strada
- parcheggi privati per ogni 10 mc mq. 1,00
- spazi pubblici o di uso pubblico per
ogni mq di superficie lorda utile di

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



pavimento di cui almeno la metà

destinata a parcheggi	mq.	0,80
-----------------------	-----	------

Anche in questa sottozona, gli spazi liberi dovranno essere sistemati a verde con alberature in numero e specie indicati dall'Amministrazione Comunale.

4) Sottozona H1E – Commerciale florovivaistica

Tale sottozona è destinata alla realizzazione di attrezzature, per la esposizione, conservazione e commercializzazione di prodotti florovivaistici, nonché per la realizzazione di attività speciali di botanica sperimentale.

La sua attuazione deve avvenire attraverso un progetto unitario esteso all'intera area con tale destinazione e dimensionato secondo i seguenti parametri:

- | | | |
|---------------------------------------|-------|-------|
| – indice di fabbricabilità fondiario | | |
| comprensivo di eventuali serre | mc/mq | 0,80 |
| – altezza massima degli edifici | mt. | 7,50 |
| – rapporto di copertura | mq/mq | 1/5 |
| – distanza minima dai confini | mt. | 10,00 |
| – distanza minima dal ciglio stradale | mt. | 10,00 |

salvo maggiori distacchi prescritti dal vigente codice della strada

- parcheggi privati per ogni 10 mc

PIA CONE... ALL'ORIGINALE



di costruzione	mq.	1,00
----------------	-----	------

- spazi di uso pubblico riservati esclusivamente alla specifica attività prevista nel lotto interessato pari a mq 0,80 per ogni mq di superficie lorda utile di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Gli spazi liberi dovranno essere sistemati a verde e gli edifici dovranno essere schermati rispetto alle viste "stradali".

b) Sottozona H2 - attrezzature sportive private di tipo A

Tale sottozona è destinata alle attrezzature private esistenti.

Sui manufatti esistenti sono consentiti gli interventi di cui al precedente art. 10 - lettera **a), b), c) e d)** anche con la trasformazione della loro attuale utilizzazione in attrezzature di servizio connesse con le attività sportive con divieto di incremento di cubatura.

c) Sottozona H3 - attrezzature sportive e ricreative private di tipo B.

La sottozona H3 è destinata alla realizzazione di impianti sportivi privati attraverso progetto unitario esteso all'intera area con tale destinazione, dimensionato secondo i seguenti parametri.

- | | | |
|-------------------------|-------|-------|
| – rapporto di copertura | mq/mq | 1/10 |
| – altezza massima | mt. | 6,50. |

COPIA CONFEZIONATA ALL'ORIGINALE



La sola altezza massima è derogabile nei limiti previsti dall'art. 3, lettera b).

Nella sottozona H3 è inoltre consentita l'edificazione per l'esercizio di attività ricreative, culturali, rappresentative, turistiche e per il tempo libero con i seguenti indici:

– indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq.	1.00;
– altezza massima	mt.	6,50
– parcheggi di uso pubblico ogni 10 mc. di costruzione	mq	1,00

Sono altresì consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, consolidamento statico e ristrutturazione degli interni per la trasformazione dell'uso degli edifici esistenti in servizi relativi alle attività sportive.

All'interno di ciascun impianto sportivo dovranno essere reperiti spazi per parcheggi commisurati alle esigenze della prevedibile utenza per una superficie minima di mq. 10 pro-capite ed una superficie complessiva corrispondente alle seguenti presenze contemporanee:

– tennis	5 persone;
– polivalente	20 persone
– calcio	50 persone
– atletica	30 persone
– rugby	30 persone
– baseball	30 persone

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



IL RESPONSABILE AREA PIANIFICAZIONE
E GESTIONE TERRITORIO
(Arch. Ercole LUPU)

-
- | | |
|---------------|--|
| – piscina | 1 persona ogni 1,3 mq. di superficie
di specchio d'acqua; |
| – pattinaggio | 1 persona ogni 4 mq. di superficie
di pista; |

Gli impianti con gradinate per il pubblico debbono essere dotati di:

- posti a sedere in ragione di 0,40 mq. pro-capite;
- posti in piedi mq. 0,25 pro-capite.

Per le attrezzature non elencate si rinvia alle norme del CONI sui parcheggi.

Indipendentemente dai servizi suindicati, potrà essere consentita l'installazione per uso stagionale di coperture di singoli impianti con strutture precarie quali palloni pressostatici e strutture geodetiche la cui superficie e volume non vanno considerati ai fini della determinazione del rapporto di copertura e delle cubature delle attrezzature sportive e ricreative.

E', infine, consentita la costruzione di un alloggio per il personale di custodia dell'impianto, con superficie lorda utile non superiore a mq. 100 ed altezza massima di mt. 3,50.

d) Zona H4 - verde privato vincolato.

Tale zona comprende aree di particolare interesse paesaggistico di pertinenza di esistenti edifici di valore storico-

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



architettonico. Le aree così destinate sono caratterizzate dalla presenza di alberature, sistemazioni a prato, giardini e verde in generale che vanno mantenuti e ulteriormente valorizzati.

Nella zona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti con divieto di incrementare i volumi attuali.

Fatte salve le prescrizioni di cui al precedente art. 11 relativamente agli edifici e complessi di interesse storico-artistico, negli altri edifici esistenti all'interno delle zone H4 è consentita la modifica delle attuali destinazioni soltanto per attività ricreative, culturali, ricettive per comunità-alloggiò, bed e breakfast e centri socio-riabilitativi per portatori di handicap in situazione di gravità nonché per la vendita di prodotti agricoli locali.

E' altresì consentita l'attività agrituristica laddove ricorrano le condizioni poste dalle leggi che disciplinano tale attività.

ART. 20 - Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi.

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

- a) le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una frazione anche se



imputate alla totalità dei suddetti Enti;

- b) le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominate;
- d) le terre pervenute agli enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa legge 1766/27;
- e) le terre pervenute agli enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27.

Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

ART. 21 - zone di rispetto.

Indipendentemente dalle destinazioni di cui agli articoli precedenti , il PRG individua zone di rispetto di determinate attrezzature nell'osservanza di specifiche disposizioni di legge.

Tali zone sono soggette a vincoli di inedificabilità assoluta, ma le relative superfici possono concorrere alla formazione del lotto minimo e del volume ammissibile secondo i parametri afferenti alle destinazioni di PRG proprie dei terreni retrostanti appartenenti allo stesso proprietario che devono intendersi estese alle zone di rispetto anche se non specificamente indicato sui grafici dello stesso PRG.

Le zone di rispetto previste dal PRG riguardano:

a) rispetto stradale e ferroviario.

La profondità di tali fasce indicate sui grafici di PRG è quella minima comunque da osservare e dovrà ritenersi ampliata, laddove necessario, fino a raggiungere la maggiore delle misure minime prescritte dal DM 1404/68 e dal vigente Codice della strada per il rispetto stradale e dal regolamento dell'Ente Ferrovie per il rispetto della linea ferroviaria.

Il vincolo in questione dovrà essere osservato oltre che per le nuove

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



costruzioni anche per l'ampliamento e ricostruzione previa demolizione di edifici esistenti ricadenti nella fascia di rispetto. Per questi ultimi edifici sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

b) rispetto cimiteriale.

Il vincolo di rispetto cimiteriale è imposto dal R.D. 1265/1934 come integrato dal regolamento di polizia mortuaria.

Va osservato per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti o ricostruzione previa demolizione di edifici esistenti all'interno nella fascia vincolata. E' escluso dal divieto di edificabilità l'impianto di chioschi per rivendita di fiori e oggetti funerari realizzati con strutture precarie del tipo indicato dall'Amministrazione Comunale.

Sugli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

c) rispetto dei depuratori.

Il vincolo di rispetto dei depuratori comunali, imposto dalle normative vigenti, va osservato per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti o ricostruzione previa demolizione di edifici esistenti all'interno nella fascia rispetto.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



Sugli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

ART. 22 - Vincoli.

Il territorio del Comune di Monte Porzio Catone è soggetto ai seguenti vincoli imposti con provvedimenti degli Organi preposti alla loro tutela ovvero da specifiche disposizioni di legge:

a) Vincolo paesaggistico.

Il vincolo opera sull'intero territorio comunale in virtù dei DD.MM. 2 aprile 1954 e 7 settembre 1962.

Pertanto, qualsiasi intervento di trasformazione dei suoli e dell'aspetto esteriore degli edifici esistenti, ancorché consentito dalle presenti norme, è soggetto alle disposizioni di cui al Titolo 2° del D.Lgs. 26 ottobre 1999, n. 490 ed alle prescrizioni dettate dal Piano Territoriale Paesistico, Ambito Territoriale n. 9, nel quale ricade il territorio del Comune di Monte Porzio Catone.

b) Vincolo monumentale.

I progetti relativi ad interventi da attuare su edifici soggetti a vincolo monumentale ai sensi del Titolo 1° del D.Lgs. 26 ottobre 1999, n. 490, devono riportare il preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio anche se tali interventi risultano compatibili con

COPIA CONFEZIONATA
ALL'ORIGINALE



le presenti norme.

Inoltre nelle fasce di rispetto dell'Abbazia di Camaldoli come delimitate con i DD.MM. in data 28 dicembre 1977 distinti con i nn.300806 e 300807, vanno osservati il vincolo di inedificabilità ed i limiti all'edificazione imposti dagli stessi decreti.

c) Vincolo di rispetto dell'Osservatorio astronomico del Tuscolo

Nelle zone di rispetto dell'Osservatorio astronomico del Tuscolo, come delimitate con la L. 17.8.1942 n.1260, vanno osservate le prescrizioni stabilite con la stessa legge.

d) Vincolo idrogeologico.

Il territorio comunale è interessato da vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. L. 3267/1923. Pertanto qualsiasi intervento sull'esistente assetto vegetazionale e di trasformazione dei terreni vincolati che non siano diretti a coltura agraria dei boschi e dei terreni compatti dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ispettorato forestale ai sensi dell'art. 20 del regolamento di attuazione della legge suddetta approvato con il R.D. 16 maggio 1926, n. 1126.

e) Vincolo per le costruzioni in zona sismica.

Il territorio comunale è ricompreso tra le zone dichiarate sismiche di seconda categoria agli effetti della legge 64/74. Pertanto gli



strumenti urbanistici ed i progetti degli interventi edilizi, sono soggetti alle disposizioni di cui alla legge 2 febbraio 1974, n. 64 e relativi decreti ministeriali di attuazione.

ART. 23 - Utilizzazione temporanea di aree.

In tutte le zone di PRG con esclusione delle zone E2B è consentita l'utilizzazione temporanea delle aree per la realizzazione di parcheggi a raso ad uso pubblico o privato con l'esecuzione di modeste opere edilizie e per l'esecuzione di eventuali recinzioni.

Tali utilizzazioni sono consentite anche sulle aree con destinazioni preordinate all'esproprio fino all'attivazione del procedimento di acquisizione al patrimonio pubblico sempreché i proprietari si impegnino con atto d'obbligo a ripristinare a propria cura e spese lo stato dei luoghi a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

ART. 24 - Norma transitoria

Le presenti norme non si applicano, ai fini anche delle misure di salvaguardia, per i progetti edilizi e gli strumenti urbanistici attuativi, in merito ai quali è stato già espresso il parere favorevole della Commissione Edilizia, alla data di adozione delle norme stesse, nonché dall'Ufficio Tecnico comunale dalla data del 12 luglio 2001, con la quale il Consiglio comunale non ha ritenuto di individuare in essa la realizzazione dei propri fini istituzionali.

COMUNE DI MONTE PORZIO CATONE
PROVINCIA DI ROMA

18 MAG. 2005

p.c.c. all'originale
Monte Porzio Catone, 4

IL RESPONSABILE AREA PIANIFICAZIONE
E GESTIONE TERRITORIO
(Arch. Ercole LUPI)



Si attesta che la presente copia conforme
all'originale è composta da n. 68- facciate
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Il Funzionario Responsabile
(Arch. Sandro Panci)