

**COMUNE DI S.LORENZO NUOVO**  
**Prov.di Viterbo**



## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

**--- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ---**

**Il progettista**  
Arch. Maurizio Galli

## INDICE:

Art.1) Campo di applicazione e finalità delle norme	pg. 3
Art.2) Attuazione del Piano Regolatore Generale	pg. 6
Art.3) Norme generali	pg. 9
Art.4) Indici edilizi e parametri	pg. 10
Art.5) Attuazione del P.R.G.	pg. 16
Art.6) Zona A -centro storico-	pg. 18
Art.7) Zone B -nucleo urbano-	pg. 18
Art.8) Zone C –nuova espansione-	pg. 21
Art.9) Zone D –insediamenti artigianali industriale e commerciali-	pg. 24
Art.10) Zone E –aree agricole-	pg. 26
Art.11) Zone F –impianti d’interesse generale-	pg. 29
Art.12) Zone G –attrezzature commerciali e di servizio-	pg. 30
Art.13) Zone H –aree per attrezzature turistico recettive-	pg. 31
Art.14) Vincolo di rispetto stradale	pg. 35
Art.15) Vincolo di rispetto cimiteriale	pg. 35
Art.16) Vincolo idrogeologico	pg. 35
Art.17) Vincolo di rispetto dei corsi d’acqua	pg. 36
Art.18) Vincolo di rispetto degli acquedotti , elettrodotti e metanodotti	pg. 36
Art.19) Aree gravate di uso civico	pg. 36
Art.20) Vincolo di rispetto archeologico e monumentale	pg. 37
Art.21) Vincolo di inedificabilità	pg. 38
Art.22) Eliminazione barriere architettoniche	pg. 38
Art.23) Pianificazione comunale esecutiva	pg. 38

**-ART. 1-**

**CAMPO DI APPLICAZIONE E FINALITA' DELLE NORME**

Ai sensi delle Leggi n° 1150 del 17.08.1942, n° 765 del 06.08.1967 e successive modifiche ed integrazioni, la disciplina urbanistica del territorio comunale di San Lorenzo Nuovo, è regolamentata dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione che costituiscono lo strumento per la organizzazione del territorio Comunale secondo gli orientamenti del P.R.G. .

Le N.T.A. forniscono le indicazioni per regolare le iniziative pubbliche e private tendenti a trasformare il territorio attraverso un ordinato sviluppo costruttivo ed una finalizzata destinazione d'uso.

Il P.R.G. è esteso a tutto il territorio comunale che viene suddiviso in zone e sottozone le cui caratteristiche e modalità d'intervento sono regolate dalle presenti norme ed indicate nelle tavole allegate del P .R .G. in scala 1:25.000, 1:10.000, 1:2.000, con diverse grafie.

**SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE**

**ZONA A -CENTRO STORICO-**  
(Art. 6)

Sottozona A1  
Conservazione e restauro.

Sottozona A2  
Restauro e ristrutturazione.

**ZONA B -COMPLETAMENTO NUCLEO URBANO-**  
(Art. 7)

Sottozona B 1/a  
Conservazione volumi e tipologie

Sottozona B1/b  
Aree parzialmente edificate.

Sottozona B 2  
Lottizzazioni in corso di realizzazione

Sottozona B 3-a/b  
Aree sottoposte a D.M 08/08/1961.

ZONA C -NUOVA ESPANSIONE-  
(Art. 8)

Sottozona C 1  
Espansione.

Sottozona C 2  
Espansione.

Sottozona C 3  
P.E.E.P. esistente.

Sottozona C 4  
Casa vacanza per anziani.

ZONA D -INSEDIAMENTI PRODUTTIVI-  
(Art. 9)

Sottozona D1  
Insediamenti industriali, artigianali  
e commerciali.  
P.I.P. in loc. "Metata".

Sottozona D2  
Insediamenti industriali, artigianali  
e commerciali sparse.

Sottozona D3  
Attività estrattive.

ZONA E -AREE AGRICOLE-  
(Art. 10)

Sottozona E1

Sottozona E2

Sottozona E3  
Agricola boschiva e di salvaguardia  
Ambientale.

ZONA F -IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE-  
(Art. 11)

Sottozona F1-  
Aree per l'istruzione.

Sottozona F2-

Aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport.

Sottozona F3-

Aree per attrezzature d'interesse comune.

Sottozona F4-

Area a parco privato.

Sottozona F5-

Area a parco privato con vincolo di inedificabilità.

ZONA G -ATTREZZATURE COMMERCIALI-  
(Art. 12)

Sottozona G1-

Aree per la grande distribuzione.

Sottozona G2-

Servizi di quartiere.

ZONA H -ATTREZZATURE TURISTICHE RECETTIVE-  
(Art. 13)

Sottozona H1 FASCIA LACUALE

H1-1 strutture recettive esistenti.

H1-2 campeggi.

H1-3 area pubblica attrezzata.

H1-4 fascia demaniale.

H1-5 fascia costiera.

H1-6 aree per servizi di prima necessità.

H1-7 area agricola a servizio della fascia lacuale.

Sottozona H2 INSEDIAMENTI  
TURISTICO RECETTIVI IN ZONA  
AGRICOLA.

Sottozona H3 NUCLEO STORICO DI  
S.LORENZO VECCHIO.

## **AREE VINCOLATE**

- VINCOLO DI RISPETTO STRADALE  
(ART. 14)
- VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE  
(ART. 15)
- VINCOLO DI RISPETTO IDROGEOLOGICO  
(ART. 16)
- VINCOLO DI RISPETTO CORSI D'ACQUA  
(ART. 17)
- VINCOLO DI RISPETTO DEGLI ACQUEDOTTI, ELETTRODOTTI E METANODOTTI  
(ART. 18)
- AREE GRAVATE DI USO CIVICO  
(ART. 19)
- VINCOLO DI RISPETTO MONUMENTALE  
(ART. 20)
- VINCOLO DI INEDIFICABILITA'  
(ART. 21)
- ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE  
(ART. 22)
- VINCOLO PANORAMICO  
(ART. 22)
- VINCOLO IDROGEOLOGICO  
(ART. 23)
- AREE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO  
(ART. 24)
- AREE VINCOLATE A BOSCO  
(ART. 25)

### **-ART. 2-**

#### **ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

Il Piano si attua, con le modalità indicate nei grafici, attraverso:

- a) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica;
- b) Piani Particolareggiati d'iniziativa privata o Piani di Lottizzazione convenzionate;
- c) interventi edilizi diretti tramite D.I.A. o Permesso di Costruire ai sensi del D.P.R. 380/01.

Le zone soggette a P.P. di esecuzione sono raggruppate in comprensori individuati nelle planimetrie di piano.

- La formazione dei P.P. di esecuzione avverrà preferibilmente per iniziativa pubblica con possibilità di avvalersi del contributo dei privati, mediante l'adozione di piani di Lottizzazione, redatti su iniziativa dei proprietari delle aree, nel rispetto delle direttive generali e degli schemi predisposti dall'autorità Comunale in base alle prescrizioni ed alle individuazione del P.R.G..
- Nel caso di formazione del P.P. da parte del Comune di San Lorenzo Nuovo, qualora questo non intenda avvalersi della facoltà concessagli dall'art.18 della L. n° 1150 del 17.08.1942, si procederà ad invitare i proprietari delle aree ricadenti nel perimetro del piano a costituire, entro congruo termine, un consorzio finalizzato alla formazione del piano ed alla stipula della convenzione.
- Nel caso di formazione del P.P. da parte dei proprietari, la realizzazione dei comprensori avverrà mediante progetti planovolumetrici di Lottizzazione convenzionata tra i proprietari delle aree, da soli o in Consorzio ed il Comune di San Lorenzo Nuovo. I Piani Particolareggiati di esecuzione ed i progetti di Lottizzazione, dovranno contenere tutti gli elementi tecnici prescritti dall'art.13 della Legge n° 1150 del 17 settembre 1942 e successive circolari e leggi vigenti.
- In ogni caso, l'onere delle Opere di Urbanizzazione Primaria (strade, rete fognante, idrica, elettrica, telefonica e gas, illuminazione pubblica, verde attrezzato etc.) e l'eventuale onere per le Opere di Urbanizzazione Secondaria (opere per la Pubblica Istruzione, per lo Sport, per le attività Socio - Culturali, Amministrative, Sanitarie, etc.) così come l'onere di cedere al Comune le aree per attrezzature e servizi pubblici previsti dal P.P., sono pro - quota a totale carico dei proprietari con la possibilità di differire l'esecuzione diretta delle opere ponendo adeguata garanzia finanziaria nelle modalità da prevedere nell'apposita convenzione.
- Le cessioni delle aree e delle opere al Comune, di cui sopra, avverrà senza corrispettivo con imputazione del valore di tali aree ed opere a scomputo del contributo di miglioria specifica.

### **INDICI, LIMITI, PARAMETRI**

Nella redazione dei piani particolareggiati di esecuzione del P.R.G. debbono essere trascritte le verifiche di cui al D.M. 1444 del 2 aprile 1968, relative agli standard con particolare riferimento alle aree attrezzate da cedere al Comune (strade, parcheggi, verde, servizi, ecc.).

Per ogni zona sono indicati i limiti da osservare da determinare in base al numero degli abitanti per ettaro, alle aree per servizi, per strade, per verde, ecc.. sulla base dei seguenti parametri:

- a) - metri cubi lordi per abitante 100 mc/ab
- b) - superficie lorda abitabile per abitante 30 mq/ab.

### **Densità territoriali (Dt-)**

Espressa in abitanti per ettaro è data dal rapporto fra il numero di abitanti e la superficie totale dell'intero comprensorio comprese strade, piazze, zone verdi ecc..

### **Superficie territoriale (St.)**

La superficie territoriale è la porzione di territorio oggetto degli strumenti di attuazione del PRG e comprende sia le aree di Pertinenza degli edifici (superficie fondiaria) che le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **Indice di edificabilità territoriale (It.)**

Espresso in mc/mq è dato dal rapporto fra il volume lordo massimo degli edifici e la superficie dell'intero comprensorio. (St.)

### **Indice di utilizzazione territoriale (Ut.)**

Espresso in mq/ha è dato dal rapporto tra superficie lorda abitabile e la superficie dell'intero comprensorio. (St.)

### **Densità fondiaria (Df.)**

Espressa in abitanti per ettaro è data dal rapporto tra il numero degli abitanti di una determinata zona e l'area pertinente alle abitazioni.

### **Superficie Fondiaria**

La superficie fondiaria è l'area di pertinenza degli edifici al netto delle aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Alla superficie fondiaria si applicano gli indici fondiari If. ed Uf. che determinano la quantità di edificazione ammissibile.

### **Indice di edificabilità fondiario (If.)**

Espresso in mc / mq è dato dal rapporto tra il volume costruibile e la Superficie Fondiaria (Sf.)

### **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf.)**

Espresso in mq / mq è dato dal numero di mq di superficie lorda abitabile riferita ad ogni mq. di superficie edificabile (Sf.)

### **Aree per servizi, verde, parcheggi pubblici e strade**

Esprese in mq / ab. sono stabilite nei limiti degli standard del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

I parcheggi privati vanno computati nei minimi da quanto previsto dalle leggi 6.8.67 n. 765 e legge 24.3.1989 n°. 122 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso di apertura di nuove strade, fatte salve le maggiori dimensioni indicate nelle planimetrie o nei piani di lottizzazione, le sedi stradali non potranno avere sezioni inferiori a ML. 8,50 nelle zone residenziali ed a m 10,50 nelle zone artigianali, commercio ecc.

### **-ART. 3-**

## **NORME GENERALI**

L'edificazione nel territorio comunale deve rispondere alle seguenti norme generali, salvo le indicazioni specifiche delle singole zone:

in caso di differente interpretazione delle varie tavole fa testo la tavola a scale più dettagliata. Nel caso di eventuali difformità fra il Regolamento Edilizio e le presenti norme, valgono le disposizioni qui elencate.

Le progettazioni urbanistiche dei comprensori delimitati da apposita perimetrazione devono avere carattere unitario e devono rispettare la distribuzione delle aree relative alle destinazioni pubbliche, differenziate per singole zone territoriali omogenee, tra le diverse destinazioni e quantità minime previste nell'art. 3 del D. M. n° 1444 del 2 aprile 1968.

Le delimitazioni di aree destinate all'edificazione, al verde, ai servizi, ecc., nonché i tracciati viari, risultanti dalle planimetrie del P.R.G. nell'ambito di ciascun comprensorio, hanno, pertanto solo valore indicativo e sono riportate, essenzialmente, per ottenere una configurazione visiva dei futuri insediamenti e per dare un indirizzo alle previsioni di P.P. o altro strumento attuativo equivalente.

#### **-ART. 4-**

### **INDICI EDILIZI E PARAMETRI**

#### **Volumetria del fabbricato**

Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra, nonché, qualora consentito, la parte di volume seminterrato eventualmente destinato a residenze, uffici, e ad attività produttive con la sola esclusione dei volumi tecnici.

#### **Costruzioni fuori terra**

La superficie utile lorda è calcolata sommando le superfici di ciascun piano delimitate dal perimetro esterno della muratura.

Il volume dell'edificio viene calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno della muratura, per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti e comunque all'estradosso del solaio di copertura.

Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto, l'altezza è misurata dalla media delle altezze delle coperture inclinate.

Possono escludersi dal computo del volume:

- a) I porticati di uso pubblico, dovendosi intendere come tale il diritto d'uso trasferito in perpetuo al Comune mediante atto di trasferimento gratuito a favore dell'Ente.
- b) I balconi, i cornicioni, le pensiline e gli altri elementi a carattere ornamentale.

Nei predetti calcoli si operano le detrazioni e le integrazioni di cui ai successivi punti.

#### **Costruzioni accessorie**

Costituisce costruzione accessoria quella che si aggiunge al fabbricato principale destinato alla residenza, ad ufficio o ad altra attività; essa non può risultare superiore a quella principale di cui costituisce pertinenza ai sensi del codice civile.

Ricadono nella nozione di costruzione accessoria: le cantine, i ripostigli, le soffitte o locali sottotetto, i depositi, i magazzini non di vendita, le autorimesse private, le piscine, i campi da tennis e gli impianti sportivi privati di uso condominiale nonché i locali tecnici come appresso definiti.

Non possono essere considerate accessorie (e/o tecniche) le costruzioni anche internate non a diretto ed esclusivo servizio di costruzioni principali, ricadenti nello stesso lotto edificabile.

### **Locali o volumi tecnici**

Sono tali quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatoio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico - funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche. A maggior chiarimento ed a titolo esemplificativo si precisa che possono essere considerati "locali o volumi tecnici", per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, quelli occorrenti per contenere: il vano scala, i serbatoi idrici, le canne fumarie, o di ventilazione, gli impianti di riscaldamento e/o condizionamento.

In base alla normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche, ed al fine di incentivare l'installazione di ascensori o impianti similari anche nel caso di edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione non obbligati alla immediata installazione degli impianti stessi, il vano corsa viene considerato "locale o volume tecnico" e quindi non computato nel volume e nella superficie edificabile per l'aspetto urbanistico - edilizio.

Non sono, invece da considerare come "locali o volumi tecnici", sempre a titolo esemplificativo: i sottotetti, i vano scala (per la parte sottostante la linea di gronda), gli stenditoi coperti, i locali di sgombero.

### **Volumi interrati o superfici interrate**

Sono esclusi dal computo della cubatura o delle superfici i volumi o le superfici relativi ai locali del tutto interrati (o seminterrati solo quando non emergenti dal piano di campagna per più di cm. 100), se destinati a: cantine, depositi, ripostigli, impianti tecnici e vespai di isolamento al servizio di sovrastanti edifici.

Qualora siano destinati a fini diversi (produttivi, per uffici, ecc.) essi sono computate nella cubatura o superficie. I locali interrati o seminterrati non possono comunque essere destinati ad abitazione. Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere destinati ad abitazione solo i locali la cui altezza media è per due terzi fuori terra.

Per le autorimesse poste interamente o parzialmente al di sotto del livello del suolo è ammesso mantenere ogni accesso libero dal terrapieno per una larghezza pari al vano apertura maggiorato di 1/2.

### **Aree edificabili**

Ai fini della determinazione della superficie o del volume realizzabile non possono essere computate;

- più aree dello stesso richiedente la concessione, non contigue o interrotte da zone e sottozone con altra destinazione (cosidetto coacervo);
- le aree, anche dello stesso proprietario, che per il computo dell'edificabilità siano già state asservite da altre costruzioni.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento negli edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio (escluse le sedi viarie), di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Tale quantità, per le zone A e B è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Al fine della determinazione delle cubature edificabili, per ciascun comprensorio, sono stati attribuiti ad ogni abitante 100 mc di costruzione di cui 80 mc ad uso residenziale (equivalenti a circa 25 mq di superficie lorda abitabile) e 20 mc (equivalenti a circa 5 mq) per le destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.). La cubatura complessiva realizzabile fuori terra, per ciascun comprensorio non può superare quella risultante dalla seguente formula:

$$V \text{ totale} = ( it \times Sc \times 100 ) \text{ mc}$$

ove **it** indica la densità territoriale comprensoriale (ab/ha), **Sc** la superficie totale del comprensorio (Ha), **100** la cubatura prevista per ogni abitante (mc/ab).

### **Altezza**

Ai fini della determinazione delle altezze degli edifici, l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è misurata dalla media delle altezze del fronte stesso alla media del marciapiede o del terreno sistemato. L'altezza del fabbricato è data dalla media dei fronti con esclusione degli accessi per le autorimesse se interrate o seminterrate.

Per le costruzioni a terrazza l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso.

Per le costruzioni a tetto, con l'inclinazione inferiore al 30%, l'altezza va misurata in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o dell'imposta del tetto ad un metro dalla facciata dell'edificio qualora questa risulta a quota superiore della precedente.

## **Distanze**

Le distanze minime dalla rete stradale sono disciplinate dal D.M. 1/4/1968, dalle disposizioni del codice della strada e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi relativi alle varie zone.

Per le distanze dai confini interni, salvo le prescrizioni contenute nel D.M. 2/4/1968 e negli strumenti attuativi, la distanza minima dai confini del fronte non deve essere inferiore alla metà dell'altezza massima consentita per la costruzione, sempre che tale distanza minima sia consentita dalla presenza di altre costruzioni limitrofe e comunque non inferiore a 5 metri.

## **Esclusioni dal conteggio dei volumi e delle superfici**

Potranno escludersi dal conteggio del volume o della superficie degli edifici:

- i volumi o locali tecnici come sopra definiti e nei limiti suindicati;
- i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri oggetti a elementi a carattere ornamentale;
- i locali interrati, alle condizioni e nei limiti sopra specificati;
- i porticati e le gallerie.

## **Parcheggi**

In tutte le zone del P.R.G. salvo i casi di sopraelevazione di edifici esistenti, deve essere riservata a parcheggio la superficie di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione destinata a residenza (LEGGE 24.3.1989 N. 122).

La superficie dei parcheggi dovrà essere aumentata di 0,14 mq/mq di superficie di vendita nel caso di esercizi commerciali, uffici pubblici o privati, e destinazioni alberghiere. Nel caso di attività commerciali al dettaglio o di uffici di modesta entità insistenti nelle zone di completamento, è consentito derogare a tale norma purché non si tratti di attività che possano pregiudicare la sicurezza della circolazione nella viabilità principale di scorrimento.

## **Principi generali**

Tutte le nuove costruzioni, nonché le ristrutturazioni, comprese quelle di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, dovranno essere redatti in osservanza delle norme della Legge 9.1.1989 n. 13 per il superamento delle barriere architettoniche negli edifici; privati.

Nei progetti che saranno presentati al Comune dovranno essere specificate tutte le destinazioni d'uso degli ambienti.

Le opere interne che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, non sono soggette a concessione, né autorizzazione. Tale disposizione non si applica agli edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39 (art. 26 Legge n. 47 del 21.2.85).

Nelle aree di nuova edificazione, salvo indicazioni specifiche relative alle zone, la distanza minima deve essere:

- di ml 10 tra le pareti degli edifici antistanti quando di questa una sia "finestrata".
- di ml 10 se i due edifici si fronteggiano per più di 10 m.

### **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E TRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Per la definizione degli interventi edilizi si rimanda all'art.3 del D.P.R.380/01.

A titolo esemplificativo si intende per:

#### **MANUTENZIONE ORDINARIA**

L'intervento di manutenzione ordinaria si intende limitato alle sole operazioni di:

- pulitura esterna e ripresa degli intonaci;
- riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- spurgo, sostituzione e restauro fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
- riparazioni infissi e pavimenti interni;
- sostituzione di rivestimenti interni, coloriture e decorazioni interne;
- riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comporti la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

## **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

L'intervento di manutenzione straordinaria comporta le seguenti operazioni:

- tinteggiatura esterna e rifacimento intonaci;
- rifacimento parziale o totale degli infissi e pavimenti interni ed esterni, nonché degli elementi architettonici esterni ed interni quali zoccolatura, cornici, bancali, inferiate ecc., con materiale della stessa natura e forma;
- demolizione e costruzione di tramezzi divisorii non portanti;
- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote di intradosso delle strutture stesse;
- integrazione o realizzazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici.

Le operazioni suddette possono essere eseguite sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Negli interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa la modifica nella forma e nella posizione delle aperture originali di porte e finestre e la modifica di posizione, dimensione e tendenza delle rampe di scale.

## **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comportano le seguenti operazioni: - consolidamento e risanamento dell'umidità di struttura murarie;

- sostituzione parziale o totale delle strutture portanti esterne ed interne, fatiscenti o instabili, mediante demolizione e ricostruzione nel rispetto delle caratteristiche formali e strutturali del fabbricato;
- demolizione o costruzione di tramezzi divisorii non portanti;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza modifica delle quote di intradosso delle strutture stesse;
- integrazione e realizzazione dei servizi igienico - sanitari e, tecnologici;
- demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;

- sistemazioni dei parchi e dei giardini;

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo non è ammessa la modifica nella forma e nella posizione delle aperture originali di porte o finestre. Dovranno essere conservati gli allineamenti esterni (escluse le superfetazioni, che sono da demolire) la posizione dei collegamenti verticali esistenti, anche se, per motivi funzionali, potrà variare la dimensione delle rampe.

### **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

L'intervento di ristrutturazione edilizia comporta le seguenti operazioni:

- sostituzione parziale - o totale delle strutture portanti verticali esterne ed interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture);
- inserimento di elementi strutturali nuovi;
- integrazione e realizzazione di servizi igienico - sanitari e tecnologici.

Le operazioni di ristrutturazione edilizia devono tendere ad adeguare le unità edilizie a livelli abitativi normali sotto il profilo statico, igienico e funzionale, nel rispetto delle caratteristiche planovolumetriche preesistenti. Per quanto non specificato e per le ulteriori interpretazioni delle norme suddette relative alla classificazione degli interventi si fa riferimento alla circolare 6 agosto 80 n. 2.600/b, Assessorato LL.PP. Regione Lazio.

### **-ART. 5-**

#### **ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

Il P.R.G. sarà attuato:

- nelle zone perimetrate tramite Piani Particolareggiati d'iniziativa pubblica o privata (lottizzazioni convenzionate);
- nelle aree non perimetrate, secondo indicazioni specifiche delle singole zone;

- la zonizzazione indicata all'interno dei perimetri non è vincolante in sede di formazione di piani esecutivi; saranno comunque rispettate le prescrizioni e gli indici territoriali e fondiari stabiliti per ciascun comprensorio e singole zone.

La redazione dei Piani Particolareggiati d'iniziativa pubblica o privata dovrà prevedere la totalità dei singoli comprensori delimitati nelle planimetrie del piano.

Nell'atto di stipula della convenzione, o di redazione di piani particolareggiati, dovrà assicurarsi che tutti i proprietari, indipendentemente dalla destinazione d'uso del terreno, partecipino in misura proporzionale all'entità della proprietà agli oneri ed ai vantaggi della urbanizzazione. Per quanto riguarda il rilascio dei permessi di costruire deve intendersi come "lottizzazione" qualsiasi utilizzazione del territorio comunale che, indipendentemente dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici adibiti a residenza od industria o complessi di carattere turistico. Nessuna singola autorizzazione può quindi essere rilasciata per edifici o complessi ricadenti nell'area perimetrata prima dell'approvazione dei Piani di Lottizzazione o dei P.P..

Nei piani d'iniziativa pubblica o privata dovranno essere indicati e determinati tutti gli elementi di cui all'art. 13 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e cioè:

- rete stradale comprese le strade pedonali nonché i parcheggi pubblici e privati;
- dati altimetrici naturali e le quote di progetto di ciascuna zona e dei nuovi manufatti;
- masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze;
- gli spazi riservati ad opere od impianti d'interesse pubblico;
- gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o bonifica nel piano;
- gli elementi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse a soddisfare prevedibili esigenze future;
- la sezione tipo delle strade e degli schemi degli impianti e dei servizi pubblici (acqua, energia elettrica, fognature);
- relazione illustrativa;
- piano finanziario sulla previsione di massima delle spese occorrenti per la acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;

- i nuovi piani di lottizzazione, conformi al PRG approvato, possono essere autorizzati previa stipula di convenzione tra Comune e interessati, trascritta a cura degli stessi e conforme a quanto stabilito ai commi 5, 6, dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 ed i vincoli di cui all'art. 17 e successive modificazioni ed interpretazioni.

Nel caso di iniziativa pubblica, il Comune, redatto il Piano Particolareggiato, qualora non ritenga opportuno avvalersi dell'art. 18 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 (espropriazioni delle aree) inviterà tutti i proprietari nelle aree comprese nella perimetrazione a consorzarsi per realizzare l'edificato distribuendo in maniera proporzionata alle rispettive proprietà gli oneri e i vantaggi dell'urbanizzazione. Il consorzio dovrà stipulare con il Comune apposita convenzione ove siano chiarite le previsioni di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree da parte dei privati e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

Il Sindaco dopo l'approvazione del P.R.G., qualora non si provveda spontaneamente alla formazione dei relativi Piani attuativi, inviterà i proprietari delle aree perimetrate; a presentare entro sei mesi da tale invito un progetto di lottizzazione dell'area suddetta in mancanza del quale si potrà procedere d'ufficio a spese e danno degli inadempienti.

#### **-ART. 6-**

##### **ZONA A -CENTRO STORICO-**

Il centro storico di San Lorenzo, già perimetrato dal vigente P.d.F. è stato oggetto di Piano Particolareggiato di risanamento e Conservazione, approvato con Delibera C.C. n. 40 del 21/12/2001, le cui previsioni sono integralmente confermate dal presente P.R.G.

#### **-ART. 7-**

##### **ZONA B -NUCLEO URBANO-**

Tali aree, delimitate con i criteri previsti dall'art.2 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, destinate al completamento ed all'integrazione dell'attuale tessuto urbano, sono quasi completamente edificate.

Si è provveduto a verificare la quantità e la disposizione delle aree adibite a servizi pubblici per soddisfare i minimi previsti dal D.M. 2/4/1968 n° 1444.

Per la constatata discontinuità dei caratteri architettonici ed urbanistici, qualora le aree continue inedificate risultano della superficie complessiva superiore a mq.5.000, assume particolare rilevanza il ricorso mirato a strumenti attuativi di esecuzione del P.R.G., i quali dovranno definire le caratteristiche ed i limiti dei lotti attualmente liberi, o parzialmente edificati, nonché consentire, qualora ne sussista la possibilità, aumenti di cubatura per gli edifici esistenti.

I suddetti Piani dovranno evidenziare le previsioni del P.R.G. per quanto concerne i servizi, le infrastrutture e gli spazi liberi.

Nei Piani Particolareggiati, ove previsti, si dovranno evidenziare la tipologia edilizia e le volumetrie nonché le normative relative all'altezza, alla cubatura, alle distanze, ecc. e potranno essere d'iniziativa comunale o privata.

La progettazione urbanistica dei P.P. dovrà avere carattere unitario.

Nelle zone B è fatto divieto procedere all'accorpamento dei lotti attualmente esistenti.

In considerazione della forte urbanizzazione interessante il centro abitato, si è ritenuto necessario suddividere la zona B in sottozona, distinte e differenziate dalle seguenti norme.

### **SOTTOZONA B1/a -CONSERVAZIONE VOLUMI E TIPOLOGIE EDILIZIE-**

Comprende edifici o complessi edilizi per i quali si consente la demolizione e ricostruzione allo scopo di ottenere un rinnovamento strutturale, funzionale ed igienico sanitario, nel quadro della riqualificazione architettonica con la condizione che vengano rispettati gli indici urbanistici di zona o il volume e le misure massime attuali di ingombro dell'edificio.

E' prescritta la conservazione delle caratteristiche tipologiche degli immobili con particolare riferimento al tipo della copertura ed ai valori cromatici.

Nei lotti liberi interclusi è ammessa l'edificabilità secondo le seguenti prescrizioni:

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| ■ Indice di edificabilità fondiaria                 | <b>If = 2.5 mc / mq</b> |
| ■ Altezza massima consentita                        | <b>H = 10.50 mt</b>     |
| ■ Copertura a tetto con pendenza massima del        | <b>33 %</b>             |
| ■ Distacco minimo dai confini del lotto e/o di zona | <b>5.00 mt</b>          |
| ■ Piani fuori terra consentiti                      | <b>3</b>                |

In tale sottozona è consentito inoltre la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti anche, con nuovi piani planovolumetrici, previa formazione di un progetto unitario nel rispetto degli indici di piano.

Nei fondi a dislivello, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici, è ammessa la deroga dell'altezza massima al fine di consentire l'allineamento in quota degli edifici.

### **SOTTOZONA B1/b -AREE PARZIALMENTE EDIFICATE-**

Riguarda alcune aree residuali servite da opere di urbanizzazione che risultano racchiuse nel tessuto edificato e che non sono state oggetto di lottizzazione convenzionata.

Nei lotti liberi interclusi è ammessa l'edificabilità secondo le seguenti prescrizioni:

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| ■ Indice di edificabilità fondiaria                 | <b>If = 1.00 mc / mq</b> |
| ■ Altezza massima consentita                        | <b>H = 8.00 mt</b>       |
| ■ Copertura a tetto con pendenza massima del        | <b>33 %</b>              |
| ■ Distacco minimo dai confini del lotto e/o di zona | <b>5.00 mt</b>           |
| ■ Piani fuori terra consentiti                      | <b>2</b>                 |

Nei fondi a dislivello, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici, è ammessa la deroga dell'altezza massima al fine di consentire l'allineamento in quota degli edifici.

### **SOTTOZONA B2 -LOTTIZZAZIONI IN CORSO DI REALIZZAZIONE-**

Riguarda le zone B, C, D del vigente P.d.F., la cui edificazione è condizionata alla formazione del Piano di Lottizzazione convenzionato con il Comune.

Gli attuali lotti, non ancora edificati nel comparto, manterranno le prescrizioni, le caratteristiche e gli indici approvati con la Lottizzazione stessa.

Per le medesime Lottizzazioni, qualora si presentino variazioni urbanistiche rispetto al progetto approvato, dovrà essere predisposto, prima della presa in carico da parte del Comune, un Piano di Recupero, al fine di verificare gli standard previsti dalla normativa al momento vigente.

### **SOTTOZONE B3-a; B3-b -ZONE DI COMPLETAMENTO IN AREA SOTTOPOSTA A VINCOLO PAESISTICO (ex L.1497/39)-**

Riguarda aree interessate dal vincolo paesistico ex Legge 1497/39 già sottoposte a processo di edificazione secondo il P.d.F. vigente il cui tessuto è pienamente integrato nel centro abitato.

In conformità all'art.42 delle N.T.A. del vigente P.t.P. si assumono seguenti indici e parametri:

B3/a:

- |  |                        |
|--|------------------------|
| - Indice di edificabilità fondiaria                          | <b>if = 1.3 mc./mq</b> |
| - Altezza massima dal terreno sistemato alla linea di gronda | <b>H = 7.50 mt</b>     |
| - Distacchi da strade e confini                              | <b>mt.6.00</b>         |

B3/b:

- Indice di edificabilità fondiaria **if=0.7mc./mq.**
- Altezza massima dal terreno sistemato alla linea di gronda **H = 7.50 mt**
- Distacchi da strade e confini **mt.8.00.**

### **NORMA TRANSITORIA**

Sono da considerarsi ammissibili i progetti presentati prima dell'adozione del P.R.G. conformi all'allora vigente normativa urbanistica che sono ancora in attesa dei pareri prescritti e dei relativi Nulla Osta.

Salvo diversa prevalente disposizione potranno rilasciarsi i permessi di costruire anche se gli indici ed i parametri risultano diversificati dall'attuale P.R.G..

### **-ART. 8-**

#### **ZONA C -NUOVA ESPANSIONE-**

Riguarda le parti di territorio destinante a nuove espansioni che risultano ancora inedificate o con edificazione esistente inferiore ai limiti di densità e superficie stabiliti per la zona B. Tale zona è destinata alla residenza, alla ricettività ed ai relativi servizi. Nei servizi non sono valutati gli spazi riservati alla scuola in quanto le aree necessarie per coprire le attuali carenze sono indicate nelle aree a servizio previste dal piano. Sono tassativamente escluse tutte le attività che provochino rumori molesti o esalazioni nocive o siano comunque incompatibili con le destinazioni d'uso ammesse. La realizzazione di nuovi nuclei abitativi avverrà tramite piani particolareggiati unitari e di iniziativa pubblica o privata ai sensi della L.06/08/1967 n.765 integrata dalla L.R. 22/07/1974 n. 34, dalla circolare n. 5979 24/10/1974 e dall'art. 13 della L. 28/01/1977 n.10. In relazione alle effettive possibilità di costituire i consorzi dei proprietari, potrà essere consentita la realizzazione di nuclei per entità minori di quelle indicate dal perimetro comprensoriale con un minimo di superficie rappresentante almeno il 40% del comprensorio interessato, alla condizione che sia stato preventivamente redatto un piano quadro generale esteso all'intero perimetro comprensoriale sottoscritto da tutti i proprietari dell'intero comprensorio. In sede di stipula di convenzione dei rispettivi piani di lottizzazione, l'Amministrazione Comunale potrà valutare l'opportunità di richiedere ai lottizzanti l'inserimento e la relativa realizzazione di strade pubbliche tangenti al perimetro dell'intervento consentendone lo scomputo parziale o totale dagli oneri delle opere di urbanizzazione primarie dovute.

Qualora nella zona interessata vengano proposti interventi che si avvalgono di soluzioni ecosostenibili e di edilizia bioclimatica, i cui requisiti dovranno essere certificati da apposita commissione comunale o da ente sovracomunale istituzionalmente riconosciuto, è previsto un incentivo sui parametri ordinari del 20%.

L'impegno ad eseguire le opere nelle condizioni previste dal capoverso precedente dovrà essere corredato da apposito atto d'obbligo, trascritto nelle forme di legge, validato da certificazione di fine lavori rilasciata dal medesimo ente che ne ha certificato le condizioni di ammissibilità.

Nella redazione dei piani attuativi è fatto divieto alla formazione di lotti edificabili con volumetria fuori terra superiore a mc.1.600.

Prima della definitiva approvazione dei piani particolareggiati non sono consentite costruzioni nel comprensorio.

Nella zona C sono distinte quattro sottozone:

### **SOTTOZONA C1**

Comprende territorio perimetrato nella relativa tavola, l'edificabilità, subordinata alla formazione di un Piano particolareggiato, è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

■ Indice di edificabilità territoriale	<b>I.t. = 0.58 mc / mq</b>
■ Altezza massima consentita	<b>H = 7.50 mt</b>
■ Copertura a tetto con pendenza massima del	<b>33 %</b>
■ Distacco minimo dai confini	<b>5 mt</b>
■ Distacco minimo dalle strade	<b>8 mt.</b>
■ Distacco minimo dai fabbricati	<b>10 mt</b>
■ Superficie minima del lotto	<b>800 mq</b>

### **SOTTOZONA C2**

Comprende territorio perimetrato nella relativa tavola, l'edificabilità, subordinata alla formazione di un Piano particolareggiato, è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

■ Indice di edificabilità territoriale	<b>I.t. = 0.55 mc / mq</b>
■ Altezza massima consentita	<b>H = 7.50 mt</b>

■ Copertura a tetto con pendenza massima del	<b>33 %</b>
■ Distacco minimo dai confini	<b>5 mt</b>
■ Distacco minimo dalle strade	<b>10 mt.</b>
■ Distacco minimo dai fabbricati	<b>10 mt</b>
■ Superficie minima del lotto	<b>1.000 mq</b>

Sono fatte salve dalle presenti norme i P.d.L. dei compressori K3 e K16 già approvati prima dell'adozione del P.R.G..

### **SOTTOZONA C3**

Comprende il territorio perimetrato nella relativa tavola già interessato dal P.E.E.P. Nei lotti liberi l'edificazione è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

■ Indice di edificabilità fondiario	<b>If = 1.50 mc / mq</b>
■ Altezza massima consentita	<b>H = 6.50 mt</b>
■ Copertura a tetto con pendenza massima del	<b>33 %</b>
■ Distacco minimo dai confini	<b>5 mt</b>
■ Distacco minimo dai fabbricati	<b>10 mt</b>
■ Piani fuori terra consentiti	<b>2</b>
■ Superficie minima del lotto	<b>1.000 mq</b>

### **SOTTOZONA C4**

Tale zona rappresenta l'area destinata alla costruzione di una casa per anziani, già autorizzata con Delibera C.C. n.22 del 27/09/02, alle cui norme tecniche interamente si rimanda.

**-ART. 9-**

**ZONA D -INSEDIAMENTI ARTIGIANALI INDUSTRIALI E COMMERCIALI-**

Nella zona D sono sottoposte a preventiva autorizzazione:

- a) la costruzione di nuovi impianti produttivi o commerciali;
- b) la modifica dell'impianto esistenti che comporti variazioni qualitative e / o quantitative;
- c) il trasferimento degli impianti in altra località destinata sempre ad insediamenti produttivi.

Gli edifici e gli impianti dovranno essere dotati di adeguati spazi per le operazioni di carico e scarico e, con soluzioni separate, per il parcheggio degli automezzi del personale e del pubblico autorizzato.

Sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere, non sono consentiti, in ogni caso, gli scarichi delle acque di rifiuto senza la preventiva depurazione, secondo le disposizioni che verranno impartite di volta in volta dall'Ufficio d'igiene pubblica ( N .I .P .) della A.U.S.L. competente .

**SOTTOZONA D1 -INSEDIAMENTO PRODUTTIVO IN LOC."METATA"-**  
**Approvato con Delibera Regione Lazio del 29/03/1983**

Comprende l'area già destinata ad attività produttiva e corredata di strumento urbanistico attuativo approvato con delibera del C.C. n. 99 del 06/07/1984 e successive varianti.

In essa valgono le norme di piano già approvate che si intendono integralmente recepite dal P.R.G..

**SOTTOZONA D2**

Riguarda aree già interessate da insediamenti produttivi o commerciali a carattere non nocivo legate principalmente all'attività artigianale e commerciale.

Gli edifici industriali, artigianali o commerciali potranno essere edificati su appezzamenti di terreno aventi una superficie non inferiore a 2.000 mq con la possibilità d'inserimento di un'unità abitativa per la residenza del custode di superficie utile non superiore a mq 95 e di uffici per l'esercizio dell'attività amministrativa di complessivi utili mq.50.

L'altezza massima consentita per gli edifici su cui realizzare abitazioni e/o gli uffici è di mt.7.50

Eventuali strutture come tettoie di ricovero di materie prime sono consentite nella misura massima del 30% della superficie destinata alla produzione e non vanno computate nel volume complessivo.

Ogni intervento dovrà essere contenuto in un piano di dettaglio esteso a tutta l'area nel rispetto dei seguenti indici:

■ Indice di edificabilità fondiaria	<b>If = 3.00 mc / mq</b>
■ Altezza massima consentita	<b>H = 11.00 mt</b>
■ Superficie minima del lotto	<b>2.000 mq.</b>
■ Distacco minimo dai confini	<b>8 mt.</b>
■ Distacco minimo dalle strade	<b>15 mt</b>

### **NORMA TRANSITORIA**

Per complessi o edifici industriali, artigianali, commerciali esistenti, che al momento della formazione del piano non ricadono nella zona D1 e sempre che non siano ubicati nelle zone A e B, sono consentite le opere di manutenzione, di ristrutturazione o di costruzione di eventuali attrezzature tecniche strettamente necessarie all'esercizio dell'attività produttiva in corso (tettoie per ricovero materie prime o di deposito, tettoie carroponte, cabine elettriche forni, serbatoi) in misura non eccedente i limiti previsti per le zone D purché la concessione venga rilasciata entro 10 anni dall'approvazione del P.R.G. e comunque l'eventuale cubatura o superficie da edificare non dovrà essere superiore al 20 % della cubatura o della superficie esistente.

Per detti complessi ed edifici è tuttavia vietato il cambiamento di tipo di attività svolta sino al momento attuale senza la preventiva autorizzazione dell'amministrazione comunale.

### **SOTTOZONA D3 -AREA DESTINATA AD ATTIVITA' ESTRATTIVE-**

Riguarda le parti di territorio comunale già destinate all'attività estrattiva e le aree ove è previsto il loro ampliamento. In tali zone possono essere localizzati impianti e strutture di servizio aventi finalità di prima e seconda lavorazione complementari con l'attività medesima. Il permesso ad esercitare nuove attività estrattive e l'ampliamento della coltivazione dei materiali è comunque assoggettato ad autorizzazione del Sindaco nei modi previsti dalla legge regionale sulle cave.

Il rilascio dell'autorizzazione è sottoposto a procedura di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) e subordinato alla presentazione di un piano di coltivazione corredato del progetto esecutivo per la sistemazione ed il recupero del giacimento esaurito.

L'estensione delle aree di cava indicate nelle relative tavole P.R.G. può essere estesa in conformità al disposto della Legge Regionale n. 1/80, e successive modifiche ed integrazioni. E' consentita la realizzazione di manufatti industriali e di servizio per l'esercizio dell'attività estrattiva (uffici, depositi, rimessa mezzi etc.) nei seguenti limiti:

- Indice di edificabilità fondiaria **If = 0.015 mc / mq**
- Altezza massima **H = 4.50 mt**
- Distacchi dai confini e dalle strade **mt. 20.00**

Destinazione d'uso: rimesse, magazzini e stoccaggi, impianti industriali fissi, oltre gli uffici, i servizi e l'alloggio per il custode e la sorveglianza nella misura massima del 30% del totale. Le tettoie di ricovero aperte su due lati non concorrono alla formazione della volumetria ammessa.

#### **-ART. 10-**

### **ZONA E -AREE AGRICOLE-**

La zona riguarda tutte le parti del territorio comunale destinate all'attività agricola, zootecnica, silvo-pastorale e boschiva e ad attività connessa con l'agricoltura.

E' vietata ogni attività comportante una trasformazione dell'uso diverso dalle sue vocazioni naturali.

#### **Norme di carattere generale:**

Nell'ambito della zona agricola lo svolgimento di qualsiasi attività (di costruzione, di trasformazione dei prodotti agricoli e di allevamento ecc.) deve essere finalizzato, per quanto possibile, alla attuazione delle direttive della Comunità europea per la riforma dell'agricoltura di cui alla Legge 153/1975 e 352/1976 recepite nella Legge regionale 27/9/1978 n. 63.

L'utilizzazione dell'indice previsto dalle norme per le residenze non è consentito nei riguardi dei fondi frazionati successivamente all'approvazione del Piano Regolatore qualora risulti che sul fondo originario accorpato esisteva una preesistente costruzione la quale aveva utilizzato in tutto o in parte l'indice stesso.

Nell'ambito della zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere specificata nei permessi a costruire e vincolata agli scopi previsti, trascrivendo il vincolo nei modi e nelle forme di legge.

Ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici non è consentito l'accorpamento di più lotti non contigui, anche se appartenenti ad un'unica azienda. Si considerano comunque contigui i fondi separati da strade o fossi purché i fondi medesimi si fronteggino rispettivamente in almeno un punto e comunque l'area dovrà essere vincolata agli scopi previsti, trascrivendo il vincolo nei modi e nelle forme di legge.

Nell'ambito della zona agricola è vietato procedere alla costruzione di nuove strade o a modifiche sostanziali di quelle esistenti senza che ciò non sia previsto negli strumenti urbanistici vigenti.

Fanno eccezione le strade poderali e quelle consortili o le strade che, comunque, assolvono le funzioni di queste ultime. Nella zona agricola è esclusa ogni lavorazione di tipo insalubre ai sensi del D.M. 12/2/1971.

E' vietata altresì l'installazione di impianti di demolizione di auto e relativi depositi, tale attività deve trovare opportuna collocazione all'interno della zona industriale e/o artigianale.

Nella zona rurale è consentita, comunque, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alla rete degli acquedotti, elettrodotti, metanodotti, fognature, e telefoni che debbono, per i quali valgono comunque i vincoli di rispetto previsti dal Piano Regolatore Generale e dalla Legislazione vigente.

Nell'ambito della zona E si distinguono le successive 3 sottozone.

### **SOTTOZONA E1**

A tale sottozona appartengono le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola diretta o connessa all'agricoltura.

In essa sono consentite:

a) Costruzioni precarie e serre per la coltivazione intensiva di fiori, verdure ecc. con indice di copertura massimo così come previsto dalla L. R. Lazio n° 34/96.

Nel caso in cui, per le suddette costruzioni, vengano utilizzati materiali riflettenti (vetro, metallo), sarà necessario che esse siano disposte in guisa da non costituire disagio per la viabilità primaria.

b) Abitazioni e fabbricati rurali per la conduzione del fondo quali magazzini stalle, ricoveri per macchine agricole etc..

Gli interventi edilizi, consentiti per la realizzazione di abitazioni unifamiliari, sono regolati dalle seguenti condizioni:

1) Gli edifici esistenti possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo l'aumento di una sola volta del dieci per cento delle sole superfici residenziali per motivi di adeguamento igienico sanitario.

2) Gli edifici di cui al comma precedente ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzate quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento.

3) Le strutture adibite a scopo abitativo non possono comunque superare il rapporto di 0,01 metro quadro per metro quadro, fino ad un massimo di 250 mq. lordi per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità minima aziendale di cui all'art. 52 terzo comma della L.R. 08/03. E' ammesso, ai fini del raggiungimento del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

4) Ai fini dell'edificazione residenziale, l'unità minima aziendale è fissata in 20 mila metri quadrati.

5) Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5 mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di mt. 3.20 lineari calcolati alla linea di gronda.

Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.

6) Rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per le prime lavorazioni e confezioni dei prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

7) Il lotto minimo per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del comune, di un piano di utilizzazione aziendale presentato ai sensi dell'art. 57 della L.R.08/03.

8) La distanza minima dalla strada è di ml. 20,00 e dai confini ml. 10,00

### **SOTTOZONA E2**

Rappresenta le aree in zona agricola che presentano particolari elementi di pregio dal punto di vista paesistico ambientale in cui valgono le norme di cui alla zona E2 con le seguenti limitazioni:

- 1) la superficie massima consentita per ogni nuova abitazione, di cui al punto 3 è definita in 200 mq. Lordi per ciascun lotto.
- 2) L'unità minima aziendale di cui al punto 4 è fissata in 30 mila metri quadrati.
- 3) La distanza minima dalle strade è di mt. 20,00 e dai confini ml. 10,00
- 4) Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5 mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di mt. 3.20 lineari calcolati alla linea di gronda.

### **SOTTOZONA E 3 -AGRICOLA BOSCHIVA E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE-**

In detta zona è vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di costruzione ed ogni intervento che possa alterare l'assetto e l'andamento naturale del suolo. E' prescritta la conservazione della consistenza forestale, così come riportata nelle apposite tavole e nei grafici relativi al Piano Territoriale Paesistico.

Per particolari esigenze strettamente connesse all'esercizio delle attività forestali, la dove è ammesso l'intervento dai vigenti P.T.P., è consentita, sulla base di una superficie minima di 50.000 mq, la realizzazione di manufatti di ricovero e di deposito con un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,001 mc / mq ed una cubatura massima di 60 mc. con altezza che non dovrà superare i 2.50 mt.. Il distacco minimo dai confini è di ml 10.00.

L'utilizzazione forestale è subordinata ai piani di assestamento boschivo da sottoporre all'approvazione dell'Assessorato Regionale all'Agricoltura e Foreste ed ai competenti organi statali.

Il distacco minimo dal ciglio stradale è come da regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada.

**-ART. 11-**

**ZONA F -IMPIANTI INTERESSE GENERALE-**

Tali aree sono destinate ad ospitare i servizi e gli impianti pubblici d'interesse generale. Le specifiche destinazioni d'uso indicate nelle tavole di P.R.G. potranno essere meglio precisate, dall'Amministrazione Comunale, sulla base di un programma organico di utilizzazione delle aree di servizio. Tale zona è suddivisa nelle sottozone:

**SOTTOZONA F1 -AREE PER ISTRUZIONE-**

Aree per l'istruzione: sono destinate agli asili nido, scuole materne scuole dell'obbligo secondo le norme tecniche previste nel D.M. 18/12/1975.

**SOTTOZONA F2 -AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI IL GIOCO E LO SPORT-**

Costituiscono le aree per la realizzazione o la conservazione di spazi pubblici attrezzati, gli impianti sportivi e ricreativi.

Al loro interno è consentita la realizzazione di nuovi servizi e delle attrezzature complementari alle strutture sportive esistenti con il limite massimo di altezza per i nuovi manufatti non superiore a mt. 3.50.

**SOTTOZONA F3 -AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE-**

Comprende aree, destinate a parco pubblico di interesse locale e cittadino.

In tale zona potranno essere previste attrezzature per lo svago, opere o costruzioni per particolari attività che abbiano carattere di pubblica iniziativa e di pubblico interesse.

Tali costruzioni non dovranno recare pregiudizio alla continuità ed al godimento del parco da parte dei cittadini, né danneggiare alberature esistenti, avere altezze limitate ad un solo piano fuori terra, con H massima uguale a 3.00 mt. e volumetria non eccedente il rapporto 0,40 mc/mq.

**SOTTOZONA F4 -PARCO PRIVATO-**

Sono destinate alla conservazione e valorizzazione delle aree verdi di particolare pregio ambientale che costituiscono un elemento caratterizzante del territorio comunale.

Oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni esistenti è consentita la realizzazione di nuovi manufatti per deposito attrezzi e magazzini della consistenza massima di mq. 100 ogni 10.000 mq., altezza massima in gronda di mt. 2.70, oltre le tettoie aperte la cui superficie non potrà comunque superare mq. 25 ogni 10.000 mq. di area disponibile.

### **SOTTOZONA F5 -AREE A PARCO CON VINCOLO DI INEDIFICABILITA'-**

Rappresentano le zone di eccezionale pregio ambientale destinate esclusivamente alla conservazione e manutenzione, in esse non è consentita la costruzione di alcun nuovo manufatto, mentre per le eventuali strutture legittimamente autorizzate sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e restauro conservativo.

### **-ART. 12-**

### **ZONA G -ATTREZZATURE COMMERCIALI E DI SERVIZIO-**

In tale zona sono comprese le aree destinate alla creazione di strutture commerciali per la grande distribuzione e servizi d'interesse generale.

L'esecuzione degli interventi deve essere finalizzata alla salvaguardia ed il potenziamento degli impianti arborei ed al rispetto dell'ambiente.

E' suddivisa in due sottozone.

### **SOTTOZONA G1 -AREA PER LA GRANDE DISTRIBUZIONE-**

E' l'area destinata a centro commerciale per la grande distribuzione dove l'intervento è subordinato alla redazione di un piano attuativo d'insieme esteso a tutto il comparto secondo i seguenti parametri:

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| ■ Indice di edificabilità fondiaria      | <b>If = 1.50 mc / mq</b>             |
| ■ Altezza massima                        | <b>H = 6.00 mt</b>                   |
| ■ Distacchi dai confini e dalle strade   | <b>mt. 10.00</b>                     |
| ■ Superficie minima di parcheggi privati | <b>mq. 5.00 ogni 20mc. edificati</b> |

### **SOTTOZONA G2 -SERVIZI DI QUARTIERE-**

Tale sottozona è destinata alla conservazione e al potenziamento della stazione di carburante esistente ove è consentito fornire i servizi connessi quali la distribuzione al minuto dei generi commerciali compatibili.

L'utilizzazione del territorio è consentita secondo i seguenti parametri:

- |                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| ■ Indice di edificabilità fondiaria | <b>If = 2.00 mc / mq</b> |
|-------------------------------------|--------------------------|

- Altezza massima **H = 3.00 mt**
- Distacchi dai confinbi e dalle strade **H = 3.00 mt**

#### **-ART.13-**

### **ZONA H -AREE PER ATTREZZATURE TURISTICHE E RECETTIVE-**

Si tratta delle aree che, per tradizione, vocazione e caratteristiche agro-morfologiche sono destinate ad ospitare le attrezzature turistico-recettive nelle quali gestire il soggiorno e la ristorazione per lo sviluppo compatibile con l'ambiente.

Oltre le strutture in esercizio sono previste le aree organizzate H1, ad interesse della fascia lacuale, le aree H2 che interessano centri turistico recettivi finalizzati alla valorizzazione delle risorse ambientali, storiche e culturali del territorio agricolo e la zona H3 relativa al nucleo originario di San. Lorenzo Vecchio.

#### **SOTTOZONA H-1 FASCIA LACUALE.**

Interessa l'intera area lungolago ad alta vocazione turistica, di fatto utilizzata in tal senso almeno dai primi anni del secolo scorso. La sua destinazione urbanistica è stata definita, con il formale processo di pianificazione negli anni sessanta, per mezzo della lottizzazione approvata con Delibera del Consiglio Comunale in data 21 dicembre 1964 e confermata dal vigente P.d.F. con l'allegato regolamento Edilizio, entrambi adottati con Delibera C.C. n. 50 del 30/11/1968 ed approvati con Decreto Provveditoriale n. 7095 del 24/03/1970.

Sono previste le seguenti destinazioni:

##### **H-1-1) Aree con strutture recettive esistenti.**

Riguarda le aree ove sono in esercizio ristoranti che già dispongono di un ridotto numero di posti letto per le quali è consentito l'incremento una tantum dei posti letto non superiore al 30% della volumetria esistente fino ad un massimo di quindici camere e di 150 mc.

Ogni modifica è subordinata ad uno studio d'insieme esteso al tutta l'area.

##### **H-1-2) Area a campeggio.**

Interessa l'area di proprietà Comunale già adibita a campeggio dai primi anni sessanta.

In essa è consentita la realizzazione di nuovi spazi necessari per l'accoglienza e per le strette necessità del gestore fino alla volumetria massima di mc.200, l'altezza massima mt. 2.70, la copertura a tetto con coppi in laterizi, il paramento esterno in legno o pietra naturale a vista.

#### **H-1-3) Area pubblica attrezzata.**

Sono le aree di proprietà comunale destinate alla balneazione fornite dei servizi essenziali.

E' consentita la realizzazione dell'impiantistica necessaria per le attrezzature turistiche, le delimitazioni delle aree servite con recinzioni in legno, l'installazione di docce e di strutture mobili il cui stazionamento è limitato al periodo estivo.

#### **H-1-4) Fascia Demaniale.**

Nell'area demaniale non è consentito alcun tipo d'intervento nemmeno a carattere temporaneo.

#### **H-1-5) Fascia Costiera.**

Nella fascia costiera, destinata esclusivamente alla balneazione, è prescritto il mantenimento dello stato dei luoghi con la possibilità di realizzare recinzioni in legno, piantumazioni frangivento, allacci alle reti comunali per i servizi di spiaggia.

#### **H-1-6) Aree per servizi di prima necessità.**

Sono le aree quasi interamente di proprietà comunale di fatto già utilizzate a servizi ed a parcheggio in cui è consentita l'organizzazione di piazzole per la sosta dei camper, la recinzione degli spazi sorvegliati l'installazione attrezzature la realizzazione di impianti senza creazione di volumetria per i servizi e l'accoglienza.

#### **H-1-7) Area agricola a servizio della fascia lacuale.**

Identifica l'area a diretto contatto con la fascia lacuale dove sono presenti vari manufatti. In tale zona, che conserva la sua destinazione agricola, è ammesso lo stazionamento temporaneo di auto e camper ad uso esclusivamente privato, limitato alla sola stagione estiva.

Per tale finalità è consentita la realizzazione di recinzioni schermate con piantumazioni autoctone, la sistemazione delle aree interne con sottofondi in pietra naturale, gli allacci idrici, elettrici e fognari.

Nelle sottozone **H-1-1) Aree con strutture recettive esistenti;**  
**H-1-2) Area a campeggio;**  
**H-1-3) Area pubblica attrezzata;**  
**H-1-6) Aree per servizi di prima necessità;**

è consentita la realizzazione di servizi igienici con cabine spogliatoi, anche esterni ai corpi di fabbrica esistenti, da porre al servizio sia della struttura recettiva interessata che delle aree pubbliche circostanti con le seguenti prescrizioni:

- Volume massimo realizzabile **mc. 45**
- Altezza massima in gronda **ml. 2.5**
- Copertura inclinata a coppi.
- Paramento esterno in legno naturale a vista o, in alternativa, riproposizione delle medesime caratteristiche cromatiche dei manufatti esistenti.
- Infissi in legno.
- Marciapiedi in legno o laterizio.

Ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata ad uno studio d'insieme esteso a tutta l'area.

## **SOTTOZONA H-2 INSEDIAMENTI TURISTICO- RECETTIVI IN ZONA AGRICOLA.**

### **H-2 a)**

Sono le aree destinate ad accogliere il flusso turistico rivolto ai poli d'attrazione sparsi nel territorio e per la valorizzazione delle specifiche peculiarità offerte dall'ambiente agricolo.

Tali aree, localizzate nel versante Nord Est in loc. "La Spina" ed in quello sud ovest in loc. "Torano", sono sottoposte a specifico piano di dettaglio e rappresentano complessivamente una pianificazione turistico recettiva contenuta nel 20% del patrimonio attuale residenziale.

E' consentita la realizzazione di aree attrezzate per la sosta e lo stazionamento di camper, la realizzazione d'impianti sportivi senza creazione di volumetria la realizzazione di strutture recettive secondo i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale **I.T. = 0.20 mc./mq**

- Indice di fabbricabilità per l'edilizia alberghiera **0.40 mc./mq**
- Superficie minima da destinare a spazi pubblici, attrezzature d'interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco, sport e parcheggi **60% della superficie territoriale**
- Indice di copertura massimo (rapporto tra superficie costruita e superficie territoriale) **30%**
- Cubatura totale massima da destinare alle costruzioni unifamiliari e bifamiliari isolate **30%**
- Oltre i limiti di cui sopra possono essere realizzate Strutture recettive e complementari a carattere turistico-sociale, di cui alla L.21/03/1958 n.326, nella misura massima del 30% della cubatura attribuita al singolo comparto

L'intera area dovrà essere sottoposta a specifico strumento di pianificazione attuativo, regolato da convenzione che ne prescriva la destinazione d'uso e le finalità.

### **H-2b)**

Identifica strutture esistenti sparse nel territorio nelle quali è consentita l'organizzazione turistico-recettiva su bassa scala ove fornire ospitalità per un limitato numero di posti letto, il servizio di bed-breakfast e la piccola ristorazione.

I manufatti esistenti possono essere ampliati, al fine del raggiungimento di apprezzabili standard di servizio, per un massimo del 20% della volumetria attuale.

## **SOTTOZONA H-3 AREA DI SAN. LORENZO VECCHIO.**

### **H-3a)**

Rappresenta il nucleo storico dell'abitato di S. Lorenzo ove sono presenti ruderi e tracce evidenti dell'insediamento originario.

In tale zona è prevista esclusivamente la manutenzione dello stato dei luoghi finalizzata alla conservazione dell'impianto storico della cittadina. Ogni intervento che eccede la normale manutenzione va attuato secondo le direttive di un piano particolareggiato di recupero finalizzato al restauro del patrimonio storico, archeologico ed ambientale esteso a tutta l'area.

### **H-3b)**

E' la porzione del territorio con destinazione agricola posta a ridosso del nucleo antico di San Lorenzo ove va preservato lo stato dei luoghi a salvaguardia dell'originaria area abitata.

Sono ammessi limitati interventi per il ricovero di attrezzature agricole nella misura massima di 20 mq. ogni 10.000 mq. di terreno disponibile per l'altezza in gronda di ml. 2.60.

**-ART. 14-**

**VINCOLO DI RISPETTO STRADALE**

In tale aree non sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale e produttivo; sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazioni dello stato di natura delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici.

Può essere concessa la costruzione a carattere provvisorio di impianti per la distribuzione di carburante da collocare ad una reciproca distanza non inferiore a m. 1.000.

I fabbricati esistenti in tali aree possono ampliarsi nella misura prevista dalle norme nella relativa zona di piano, purché le parti aggiunte vengano edificate in aderenza al lato opposto al fronte stradale e non eccedano la proiezione delle fronti del fabbricato sul lato stradale.

Le distanze del ciglio della strada sono stabilite dal D.I. n°. 1444 del 2 Aprile 1968 e dal Nuovo Codice della Strada.

Per quanto riguarda le strade interne ed i nuovi insediamenti la distanza minima da tenere nell'edificazione è m. 5.

**-ART. 15-**

**RISPETTO CIMITERIALE**

La distanza di rispetto non potrà essere inferiori a m. 50 così come previsto dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n° 285 (Approvazione del Regolamento di polizia mortuaria). La fascia di rispetto è definita in mt. 50 a seguito della Delibera C.C. n. 42/84 e n. 2/93, in attuazione dell'Art. 338 del R.D. 27.07.34 n. 1265. Tale distanza è riferita al limite della zona pertinente all'attrezzatura.

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi e piccole costruzioni a carattere provvisorio per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

**-ART. 16-**

**VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Ai sensi dell' art. 1 del R.D. 30/12/1923 n° 3267, nessun intervento di costruzione o modificazione edilizia o fondiaria sarà consentito in tale zona senza la preventiva autorizzazione delle competenti autorità dell'Assessorato Regionale dell'Agricoltura e Foreste.

**-ART. 17-**

**VINCOLO DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA**

I fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933 n°. 1775 e relative sponde a piedi degli argini, per una fascia di 150 m. ciascuna, sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 29/6/1939 n. 1497 e dalla Legge n. 431 del 3/8/1985.

Nel caso di fossi non compresi negli elenchi di cui sopra la distanza di m. 50 viene misurata dall'asse del fosso.

Nelle aree vincolate sono consentite solamente opere di sistemazione idrogeologica e quelle necessario alla manutenzione del verde esistente.

**-ART. 18-**

**VINCOLO DI RISPETTO DEGLI ACQUEDOTTI, DEGLI ELETTRODOTTI E METANODOTTI**

Nella edificazione delle varie zone devono essere rispettate tra le costruzioni e le infrastrutture, salvo norme più restrittive previste con specifiche disposizioni, le seguenti distanze minime: dagli acquedotti ml. 10 dall'asse, dagli elettrodotti e metanodotti m. 15 dall'asse.

In sede attuativa, dovrà essere tenuto presente quanto previsto dal regolamento di esecuzione della Legge 13/12/1964 n° 1341, approvato con D.P.R. 21/6/1968 n. 1062 per le zone interessate dal passaggio degli elettrodotti. In tutti i casi di attraversamento dei quartieri abitati e di insediamenti compresi nell'ambito urbano, per la realizzazione dagli elettrodotti dovrà adottarsi il sistema dei cavi interrati.

**-ART. 19-**

**AREE GRAVATE DI USO CIVICO (L.R. 3-1-1968 n. 1)**

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

- Le terre assegnate in liquidazione di diritti di uso civico ed altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una frazione, anche se imputate alla titolarità dei suddetti Enti;
- Le terre possedute dal Comune o frazione soggette all'esercizio degli Usi Civici e comunque oggetto di dominio collettivo della popolazione;

- Le terre possedute a qualunque titolo da Università e Associazioni Agricole comunque nominate;
- Le terre pervenute agli Enti di cui alla precedente lettera a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla Legge 16.06.1927 n° 1766, scioglimento di Associazioni Agrarie acquisto ai sensi dell'art.22 della predetta Legge;
- Le terre pervenute agli enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazioni o estinzione di Usi Civici comunque avvenute;
- Le terre private gravate da Usi Civici a favore della popolazione locale per le quali non sia intervenuta 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 - pastorale. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche dove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'interno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute dalla L.1766/27. Sono soggette alle norme del PTP.

E' esclusa la destinazione a scopo edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale artigianale o industriale delle zone di proprietà collettiva o gravate da uso Civico. Ogni modificazione della destinazione delle zone gravate di uso civico deve essere specificatamente motivata e documentata.

#### **-ART. 20-**

### **VINCOLO DI RISPETTO ARCHEOLOGICO E MONUMENTALE**

In prossimità dei siti individuati come singole emergenze archeologiche o di costruzioni di particolare interesse monumentale e ambientale, ogni autorizzazione per nuova costruzione, ampliamento, o trasformazione è sottoposta al preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti e, ove interessata, dalla Soprintendenza delle Antichità. Entrambe le Soprintendenze potranno disporre che vengano preventivamente effettuati dei sondaggi o saggi di verifica e ricognizione o rilevamenti a totale carico del proprietario.

Nelle aree interessate da emergenze archeologiche è consentito inoltrare richiesta motivata e documentata di un sopralluogo preventivo da parte dei funzionari addetti prima di avviare le procedure di progettazione.

**-ART. 21-**

**VINCOLO DI INEDIFICABILITA'**

Tale vincolo è imposto per un raggio di 100 mt rispetto alle aree previste per impianti di depurazione e per un raggio di 200 mt dai pozzi di approvvigionamento idrico.

Le aree comprese nella zona di vincolo "inedificandi", possono essere computate ai fini della determinazione dei parametri urbanistici da realizzare nell'area confinante non soggetta a vincolo.

**-ART. 22-**

**ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, soprattutto gli anziani ed i portatori di minorazioni sulla base di quanto contenuto e predisposto dalla Legge 30.03.1971 n° 118 ,art.27 e 28, del D.P.R. del 27.04.1978 n° 384 e dalle Leggi Regionali n° 62/75, n° 72/75 e 74/89, nell'elaborazione degli strumenti attuali del P.R.G. (Piani Particolareggiati, Piani per l'edilizia economica e popolare e Piani di Lottizzazione convenzionata) le soluzioni progettuali urbanistico - architettoniche dovranno tener conto degli ostacoli che incontrano individui con ridotta capacità motoria. Tali ostacoli costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si riscontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, etc.) ovvero da eseguita di passaggi e ristrettezze di ambienti (strette, cabine, di ascensori, aperture di porte, etc.) dovranno essere rimossi con specifica progettualità.

La realizzazione di opere atte al superamento di barriere architettoniche possono essere approntate, su richiesta motivata, anche in deroga alle disposizione del presente strumento urbanistico fermo restando l'osservanza delle normative di carattere generale in materia di sicurezza ambiente e tutela.

Nel caso di opere realizzate in deroga di cui al capoverso precedente permane l'obbligo al ripristino con il cessare delle condizioni che ne hanno consentito la realizzazione.

Si applicano, per gli edifici soggetti, le prescrizioni di cui alla Legge 09.01.1989 n° 13 e al relativo D.M. dei LL.PP. del 14.06.1989 n° 236 e del D.P.R. n° 384 del 27.04.1978.

**-ART. 23-**

**PIANIFICAZIONE COMUNALE ESECUTIVA**

Gli strumenti esecutivi per gli interventi di recupero sono il Piano Particolareggiato e il Piano di Recupero.

Il Piano Particolareggiato è lo strumento esecutivo fondamentale attraverso il quale si attua il P.R.G.. L'approvazione del P.P. comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste e, pertanto, contiene la relazione circa le opere stesse e la spesa relativa.

Il Piano approvato ha validità decennale dalla data di approvazione.

Le eventuali varianti fanno riferimento alla vigente normativa in materia.

Il Piano di Recupero è uno strumento urbanistico esecutivo del P.R.G. utilizzabile là dove esistono precise esigenze di recupero edilizio e/o urbanistico. Il ricorso a tale strumento di pianificazione presuppone un'analisi accurata delle aree nel loro insieme e dei singoli edifici con distinzione delle parti recuperabili e parti da sottoporre a ristrutturazione urbanistica. L'adozione del Piano di recupero deve essere preceduta dall'individuazione delle zone comprendenti le aree, edificate e gli spazi liberi nei quali si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'individuazione delle suddette zone avviene con deliberazione del Consiglio Comunale.