

COMUNE DI GROTTAFERRATA

PROVINCIA DI ROMA

UFFICIO TECNICO

Grottaferrata, li 13.12.1973

P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n°998 del 19.12.72

VARIANTI ALLE NORME E PRESCRIZIONI TECNICHE

Il presente fascicolo delle "norme e prescrizioni tecniche" deve intendersi modificato così come appresso indicato:

1) Gli indici di fabbricabilità si modificano:

A1 Volumetria speciale	passa da	3,0	mc/mq	a	2,00	mc/mq
A2 Ristrutturazione	"	5,00	"	a	3,00	"
B1 Intensiva	"	4,00	"	"	3,00	"
B2 Semintensiva	"	3,00	"	"	2,50	"
C Semiestensiva	"	1,5	"	"	1,20	"
D1 Estensiva	"	0,60	"	"	0,55	"
D2 "	"	0,40	"	"	0,30	"
E3 "	"	0,30	"	"	0,20	"
I1 Agricola	"	0,05	"	"	0,03 + 0,02	"

SEGREARIO GENERALE
(Fulvio Giosì)



2) La zona Estensiva D4 viene soppressa

3) La normativa relativa alla zona agricola I1 di cui all'Art.16 a pag.11 si intende così modificata:

- Lotto minimo edificabile mq. 5.000
- Altezza massima mq. 4,50
- Indice di fabbricabilità per le sole abitazioni degli addetti alla coltivazione dei fondi 0,03 mc/mq
- Indice di fabbricabilità per le costruzioni non residenziali, ma destinate al servizio delle conduzioni agricole del fondo 0,02 mc/mq

COMUNE DI GROTTAFERRATA

PROVINCIA DI ROMA

UFFICIO TECNICO

Grottaferrata, li

- 2 -

distacco dai confini pari almeno
all'altezza del fabbricato

I volumi edificati con i due indici
0,03 e 0,02 dovranno essere sempre
distaccati e il loro distacco minimo
dovrà essere di m.12,00

Sono escluse dalla riduzione del lotto minimo le proprietà che
non soddisfino le seguenti condizioni:

il ricorrente sia proprietario del terreno da almeno due anni
prima della data di adozione del P.R.G.. Inoltre la proprietà non sarà
razionabile dalla data di adozione del P.R.G.; tali disposizioni non
si estendono nei confronti degli immobili che hanno formato oggetto di
convenzioni particolari; i lotti che derivano da credità godono dei be-
nefici di cui sopra.

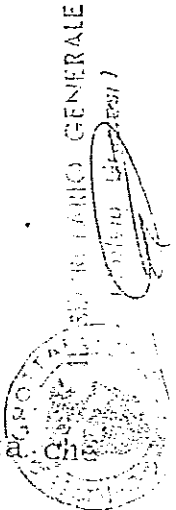
Le disposizioni del presente articolo non si applicano nei casi
previsti e disciplinati dalla legge 30.12.1960 numero 1670 e relativo
regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica il
14.2.1962 n.128, concernente la concessione di case di abitazioni per i
lavoratori agricoli.

*La presente costituita di n. 22 (ventidue)
pagine, compresa la presente, è conforme alla
copia conforme restituita dall'ufficio della Regione
Lazio, si rilascia in carta semplice per uso
ufficio Tecnico comunale.*

Grottaferrata, li 25/5/1978



IL SEGRETARIO GENERALE
(Fulvio Graziosi)



ilizi
 onto e
 esse
 te nel
 a fab-
 massi-
 lotta

biet-
 amen-
 zlli

le-
 co,
 a

/
 -
 n-

COMUNE DI GROTTAFERRATA

PROVINCIA DI ROMA

UFFICIO TECNICO

Grottaferrata, li 13.12.1973

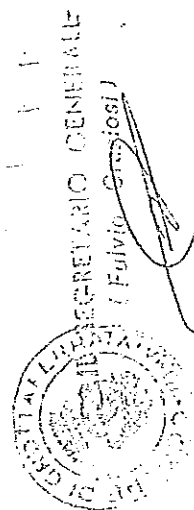
P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n°998 del 19.12.72

VA R I A N T I A L L E N O R M E E P R E S C R I Z I O N I T E C N I C E

Il presente fascicolo delle "norme e prescrizioni tecniche" deve intendersi modificato così come appresso indicato:

1) Gli indici di fabbricabilità si modificano:

A1 Volumetria speciale	passa da	3,0	mc/mq	a	2,00	mc/mc
A2 Ristrutturazione	"	5,00	"	a	3,00	"
B1 Intensiva	"	4,00	"	"	3,00	"
B2 Semintensiva	"	3,00	"	"	2,50	"
C Semiestensiva	"	1,5	"	"	1,20	"
D1 Estensiva	"	0,60	"	"	0,55	"
D2	"	0,40	"	"	0,30	"
D3	"	0,30	"	"	0,20	"
I1 Agricola	"	0,05	"	"	0,03 + 0,02	"



2) La zona Estensiva D4 viene soppressa

3) La normativa relativa alla zona agricola I1 di cui all'Art.16 a pag.11 si intende così modificata:

- Lotto minimo edificabile mq. 5.000
- Altezza massima mq. 4,50
- Indice di fabbricabilità per le sole abitazioni degli addetti alla coltivazione dei fondi 0,03 mc/mq
- Indice di fabbricabilità per le costruzioni non residenziali, ma destinate al servizio delle conduzioni agricole del fondo 0,02 mc/mq

COMUNE DI GROTTAFERRATA

PROVINCIA DI ROMA

UFFICIO TECNICO

Grottaferrata, li

- 2 -

distacco dai confini pari almeno
all'altezza del fabbricato

I volumi edificati con i due indici
0,03 e 0,02 dovranno essere sempre
distaccati e il loro distacco minimo
dovrà essere di n.12,00

Sono escluse dalla riduzione del lotto minimo le proprietà che
non soddisfino le seguenti condizioni:

il ricorrente sia proprietario del terreno da almeno due anni
prima della data di adozione del P.R.G.. Inoltre la proprietà non sarà
frazionabile dalla data di adozione del P.R.G.; tali disposizioni non
si estendono nei confronti degli immobili che hanno formato oggetto di
convenzioni particolari; i lotti che derivano da eredità godono dei be-
nefici di cui sopra.

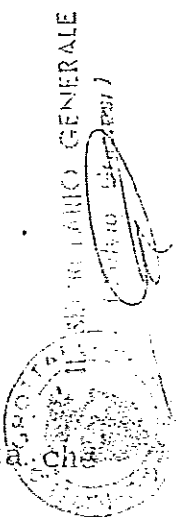
Le disposizioni del presente articolo non si applicano nei casi
previsti e disciplinati dalla legge 30.12.1960 numero 1670 e relativo
regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica il
14.2.1962 n.128, concernente la concessione di case di abitazioni per i
lavoratori agricoli.

*La presente costituita di n. 22 (ventidue)
pagine, compresa la presente, è conforme alla
copia conforme restituita dall'ufficio della Regione
Lazio, si rilascia in carta semplice per uso
ufficio Tecnico comunale.*

Grottaferrata, li 25/5/1978



IL SEGRETARIO GENERALE
(Fulvio Graziosi)



NORME GENERALI E PRESCRIZIONI TECNICHE PER L'APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Art. 1

Il territorio comunale ai fini della disciplina edilizia è soggetto al P.R.G. illustrato dalle norme di azionamento e dalle allegate planimetrie in scala 1:5000 e 1:2000. In esse sono segnate, con simboli diversi, le varie zone elencate nella tabella allegata, relativa agli indici che regolano la fabbricabilità, indici che debbono essere considerati come massimi, ad esclusione di quelli relativi alle dimensioni dei lotti ed alle distanze, che debbono intendersi sempre minimi.

Il Sindaco può, in particolari casi, per accertati obiettivi motivi di pubblico interesse da dichiararsi esplicitamente con relativo provvedimento imporre indici minori di quelli previsti.

Art. 2

ZONA I - VOLUMETRIA SPECIALE A₁

La zona delimitata alla volumetria speciale è quella denominata "piazzale belvedere" e delimitata dalla via del Fico, dalla via Santovetti, dalla via S. Bartolomeo e dalla piazza De Gasperi.

In questa zona è prevista la costruzione della nuova sede del Comune e di un centro commerciale in conformità a quanto previsto dalla 2^a variante del Piano di Ricostruzione.

L'altezza massima è di 14 m.

L'indice di fabbricabilità è di 3 mc. per mq.

Art. 3

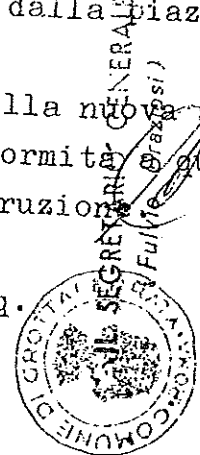
ZONA II - RISTRUTTURAZIONE A₂

La fabbricazione di questa zona è soggetta ai Piani particolareggiati.

Sono tollerati i cortili chiusi.

L'altezza massima è di m. 17,00 comprendenti 4 piani più il piano terreno.

Le distanze dai confini, dalle altre costruzioni, dai



ciglio e asse stradale saranno determinate dai Piani Particolareggiati.

L'indice di ogni zona è il doppio di quello esistente all'adozione del Piano. Comunque l'indice massimo non potrà superare i 3 mc. per mq.

Ogni fabbricato ha l'obbligo della sistemazione di parcheggi negli spazi liberi o interrati con un rapporto di mq. 1 per ogni 20 mc. di costruzione nel rispetto della legge 6-8-1967 n.765.

I tetti devono essere inabitabili e devono essere adibiti solo a servizi, cabine idriche, macchine ascensori, stenditoi, lavatoi.

I tetti non possono superare la pendenza del 40%. Se superano detta pendenza il sottotetto va conteggiato nella cubatura agli effetti dell'indice di fabbricabilità e la relativa cubatura va calcolata moltiplicando l'area risultante sezionando il tetto con un piano orizzontale a 2 m. di altezza sul calpestio del sottotetto per m. 3 di altezza.

Art. 4

ZONA III - INTENSIVA B₁

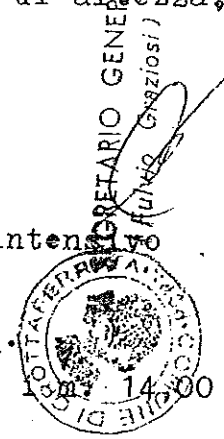
La fabbricazione di questa zona è del tipo intensivo aperto per costruzioni isolate.

L'indice di fabbricabilità è di mc. 3 per mq.

L'altezza delle costruzioni non può superare 14,00 m. corrispondenti a 3 piani più il piano terreno.

La distanza minima dai confini non potrà essere minore di m. 7,00 e non potrà essere minore dell'altezza del fabbricato tra costruzione e costruzione con un minimo non inferiore a m. 10,00.

La distanza minima da altre costruzioni preesistenti all'adozione del P.R.G. non potrà essere minore di m. 10,00. Qualora esista una costruzione a confine, sempre rispettando l'indice di fabbricabilità, è ammessa la costruzione in aderenza.



Ogni fabbricato progettato ha l'obbligo della sistemazione di parcheggi negli spazi liberi o interrati con un rapporto di mq. 1 ogni 20 mc. di costruzione nel rispetto della legge 6 agosto 1967 n. 765

Per soluzioni unitarie architettonicamente pregiate interessanti zone uguali o maggiori di 5000 mq. è concesso un premio sulla cubatura del 5 %.

La distanza dal ciglio stradale non sarà minore di m. 5,00. La distanza dagli assi stradali non sarà minore di m. 8,00.

I tetti devono essere inabitabili e devono essere adibiti solo a servizi, cabine idriche, macchine ascensori, stenditoi, lavatoi.

I tetti non possono superare la pendenza del 40 %. Se superano detta pendenza il sottotetto va conteggiato nella cubatura agli effetti dell'indice di fabbricabilità e la relativa cubatura va calcolata moltiplicando l'area risultante sezionando il tetto con un piano orizzontale a m. di altezza sul calpestio del sottotetto per m. 3 di altezza.

Art. 5

ZONA IV - SEMINTENSIVA B₂

La fabbricabilità sarà del tipo semintensivo aperto per costruzioni isolate.

Non sono ammessi i cortili chiusi.

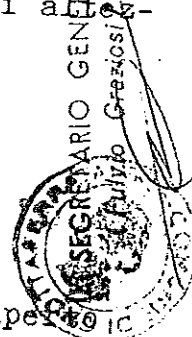
L'indice di fabbricabilità è di 2,50 mc. per mq.

Il rapporto tra area coperta e superficie del lotto non sarà maggiore di 1/4.

L'altezza massima delle costruzioni non potrà superare i m. 10,50 corrispondenti a piani 2 più il piano terreno.

La distanza minima dai confini non potrà essere minore di m. 5,25, dalle altre costruzioni di m. 10,50 e dalle altre costruzioni, preesistente alla adozione del P.R.G., di m. 8,00.

La distanza dal ciglio stradale non sarà minore di m. 5,00. La distanza dagli assi stradali non sarà minore di m. 8,00.



Ogni fabbricato progettato ha l'obbligo della sistemazione di parcheggi negli spazi liberi o interrati con un rapporto di 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione nel rispetto della legge 6 agosto 1967 n. 165.

I tetti devono essere inabitabili e devono essere adibiti solo a servizi, cabine idriche, macchine ascensori, stenditoi, lavatoi.

I tetti non possono superare la pendenza del 40 %. Se superano detta pendenza il sottotetto va conteggiato nella cubatura agli effetti dell'indice di fabbricabilità e la relativa cubatura va calcolata moltiplicando l'area risultante sezionando il tetto con un piano orizzontale a 2 m. di altezza sul calpestio del sottotetto per m. 3 di altezza.

Per soluzioni unitarie architettonicamente pregiate interessanti zone uguali o maggiori di 5000 mq. è concesso un premio sulla cubatura del 5 %.

Art. 6

ZONA V - SEMIESTENSIVA C

La fabbricazione sarà del tipo semintensivo aperta con costruzioni isolate.

Non sono ammessi cortili chiusi.

L'indice di fabbricabilità è di mc. 1,2 per mq.

Il rapporto tra area coperta e superficie del lotto non sarà maggiore di 1/5.

L'altezza massima delle costruzioni non potrà superare i m. 7,50 corrispondenti a 1 piano più il piano terreno.

La distanza dagli assi stradali non sarà minore di m. 9,00. La distanza dal ciglio stradale non sarà minore di m. 6,00.

La distanza minima dai confini non potrà essere minore di m. 6,00, dalle altre costruzioni di m. 12,00 e dalle altre costruzioni, preesistente alla adozione del P.R.G. di m. 10,00.

La superficie del lotto non può essere inferiore a mq. 600.



5
art. 2 L. 122/89
1mq x 10mc

Ogni fabbricato progettato ha l'obbligo della sistemazione di parcheggi negli spazi liberi o interrati con un rapporto di 1 mq. per 20 mc. di costruzione nel rispetto della legge 6 agosto 1967 n. 765.

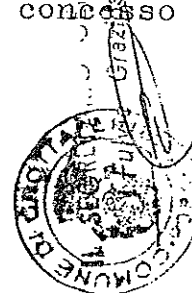
I tetti devono essere inabitabili e devono essere adibiti solo a servizi, cabine idriche, macchine ascensori, stenditoi, lavatoi.

I tetti non possono superare la pendenza del 40 %. Se superano detta pendenza il sottotetto va conteggiato nella cubature agli effetti dell'indice di fabbricabilità e la relativa cubatura va calcolata moltiplicando l'area risultante sezionando il tetto con un piano orizzontale a 2 m. di altezza dal calpestio del sottotetto per m. 3 di altezza.

Per soluzioni unitarie architettonicamente pregiate e interessanti zone uguali o maggiori di 5000 mq. è concesso un premio sulla cubatura del 10 %.

Art. 7

ZONA VI - ESTENSIVA D₁



La fabbricazione sarà del tipo estensivo, isolato o abbinato.

L'indice di fabbricabilità è di 0,55 mc. per mq.

L'altezza massima delle costruzioni non potrà superare i m. 7,00 corrispondenti a 1 piano più il piano terreno.

La distanza dal ciglio stradale non sarà minore di m. 8,00. La distanza dagli assi stradali non sarà minore di m. 11,00.

La somma delle distanze della costruzione dai confini sul lato opposti non può essere inferiore a m. 12,00 con un minimo di m. 5,00 da uno dei lati.

La distanza minima dalle altre costruzioni non sarà inferiore a m. 10,00.

Il rapporto tra area coperta e superficie del lotto non sarà maggiore di 1/1. La superficie del lotto non può

Essere inferiore a mq. 1000.

Art. 2 L. 122/89
1mq x 1mc.

Ogni fabbricato progettato ha l'obbligo della sistemazione di parcheggi negli spazi liberi o interrati con un rapporto di 1 mq. per 20 mc. di costruzione nel rispetto della legge del 6 agosto 1967 n. 765.

I tetti devono essere inabitabili e devono essere adibiti solo a servizi, cabine idriche, macchine ascensori, stenditoi, lavatrici.

I tetti non possono superare la pendenza del 40 %. Se superano detta pendenza il sottotetto va conteggiato nella cubatura agli effetti dell'indice di fabbricabilità e la relativa cubatura va calcolata moltiplicando l'area risultante sezionando il tetto con un piano orizzontale a 2 m. di altezza del calpestio del sottotetto per m. 3 di altezza.

Per soluzioni unitarie architettonicamente pregievoli interessanti zone uguali o maggiori di 10.000 mq. è concesso un premio sulla cubatura del 10 %.

Art. 8

ZONA VII - ESTENSIVA D₂

La fabbricazione sarà del tipo isolato, abbinata ai nuclei.

L'indice di fabbricabilità è di 0,3 mc. per mq.

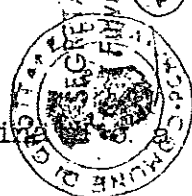
L'altezza massima delle costruzioni non potrà superare i m. 6,50 corrispondenti a 1 piano più il piano terreno.

La distanza dal ciglio stradale non sarà minore di m. 8,00. La distanza dagli assi stradali non sarà minore di m. 11,00.

La somma delle distanze della costruzione dai confini sui lati opposti non può essere inferiore a m. 16,00 con un minimo di m. 6,00 da uno dei lati.

La distanza minima dalle altre costruzioni non sarà inferiore a m. 12,00.

Il rapporto tra area coperta e superficie del lotto non sarà maggiore di 1/10. La superficie del lotto non può



essere inferiore a mq. 2000.

Art. 2 L. 122/89
1mq. x 10mc.

Ogni fabbricato progettato ha l'obbligo della sistemazione di parcheggi negli spazi liberi o interrati con un rapporto di 1 mq. per 20 mc. di costruzione nel rispetto della legge del 6 agosto 1967 n. 765.

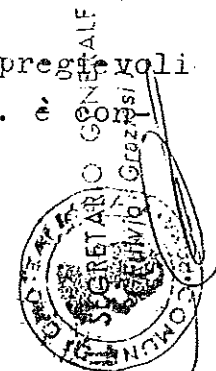
I tetti devono essere inabitabili e devono essere adibiti solo a servizi, cabine idriche, macchine ascensori, stenditoi, lavatrici.

I tetti non possono superare la pendenza del 40 %. Se superano detta pendenza il sottotetto va conteggiato nella cubatura agli effetti dell'indice di fabbricabilità e la relativa cubatura va calcolata moltiplicando l'area risultante sezionando il tetto con un piano orizzontale a 2 m. di altezza dal calpestio del sottotetto per m. 3 di altezza.

Per soluzioni unitarie architettonicamente pregiate, volti interessanti zone uguali o maggiori di 20.000 mq. è concesso un premio sullacubatura del 10 %.

Art. 9

ZONA VIII - ESTENSIVA D₃



La fabbricazione sarà del tipo isolato, abbinato o a nuclei.

L'indice di fabbricabilità è di 0,2 mc. per mq.

L'altezza massima delle costruzioni non potrà superare i m. 4,50 corrispondenti al Piano terreno.

La distanza dal ciglio stradale non sarà minore di m. 15,00. La distanza dagli assi stradali non sarà minore di m. 18,00.

La somma delle distanze della costruzione dai confini sui lati opposti non può essere inferiore a m. 20,00 con un minimo di m. 8,00 da uno dei lati.

La distanza minima dalle altre costruzioni non sarà inferiore a m. 16,00.

Il rapporto tra area coperta e superficie del lotto non sarà maggiore di 1/12. La superficie del lotto asservi-

to non può essere inferiore a mq. 4.000.

art. 2 L. 122/89
1mq. x 10 mc.

Ogni fabbricato progettato ha l'obbligo della sistemazione di parcheggi negli spazi liberi o interrati con un rapporto di 1 mq. per 20 mc. di costruzione nel rispetto della legge del 6 agosto 1967 n. 765.

I tetti non possono superare la pendenza del 40 %. Se superano detta pendenza il sottotetto va conteggiato nella cubatura agli effetti dell'indice di fabbricabilità e la relativa cubatura va calcolata moltiplicando l'area risultante sezionando il tetto con un piano orizzontale a 2 m. di altezza dal calpestio del sottotetto per m. 3 di altezza.

Per soluzioni unitarie architettonicamente pregiate interessanti zone uguali o maggiori di 40.000 mq. è concesso un premio sulla cubatura del 10 %.

Art. 10

ZONA IX - ESTENSIVA D₄

La fabbricazione sarà del tipo isolato, abbinato a clei.

L'indice di fabbricabilità è di 0,15 mc. per mq.

L'altezza massima delle costruzioni non potrà superare i m. 4,50 corrispondenti al piano terreno.

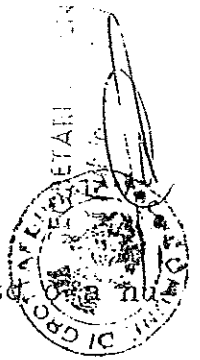
La distanza dal ciglio stradale non sarà minore di m. 15,00. La distanza dagli assi stradali non sarà minore di m. 18,00.

La somma delle distanze della costruzione dai confini sui lati opposti non può essere inferiore a m. 40,00 con un minimo di m. 15,00 da uno dei lati.

La distanza minima dalle altre costruzioni non sarà inferiore a m. 30,00.

La superficie del lotto asservito non può essere inferiore a mq. 10.000.

Ogni fabbricato progettato ha l'obbligo della sistemazione di parcheggi negli spazi liberi o interrati con un



rapporto di 1 mq. per 20 mc. di costruzione nel rispetto della legge del 6 agosto 1967 n. 765.

I tetti non possono superare la pendenza del 40 %. Se superano detta pendenza il sottotetto va conteggiato nella cubatura agli effetti dell'indice di fabbricabilità e la relativa cubatura va calcolata moltiplicando l'area risultante sezionando il tetto con un piano orizzontale a 2 m. di altezza dal calpestio del sottotetto per 3 m. di altezza.

Per soluzioni unitarie architettonicamente pregiate e interessanti zone uguali o maggiori di 100.000 mq. concesso un premio sulla cubatura del 10 %.

Art. 11

ZONA X - VERDE PRIVATO VINCOLATO E

Per verde privato si intendono quelle zone: parchi, giardini, boschi o spazi da mantenere verdi che costituiscono complemento necessario ad ambienti o avvilite esistenti e che sono già ad esse asservite.

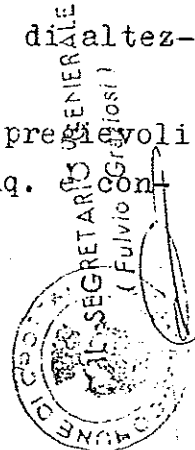
L'indice di fabbricabilità consentito è di 0,01 mc. per mq. e deve servire solo per restauri o trasformazioni.

Art. 12

ZONA XI - VERDE PUBBLICO F₁

Per verde pubblico si intendono i parchi, i giardini, i boschi, le alberature o spazi verdi che costituiscono ambienti definiti di uso pubblico e devono essere considerati elementi di bellezza del paesaggio e come tali non possono essere alterati, modificati, distrutti o alterati.

In questa zona è vietata qualsiasi costruzione salvo piccoli edifici precari di pubblica utilità (chioschi - bar).



Art. 13

ZONA XII - VERDE ATTREZZATO F₂

Per verde attrezzato si intendono tutte quelle zone di interesse pubblico in cui il verde è preponderante ma in cui sono ammesse costruzioni pubbliche o di uso pubblico indicate nel P.R.G. con il relativo simbolo.

Art. 14

ZONA XIII - VERDE SPECIALE G

Questa zona comprende, le zone di interesse paesaggistico, ambientale, monumentale, di rispetto stradale e sportive indicate sul P.R.G. con il relativo simbolo.

Le aree comprese in questa categoria sono considerate di notevole interesse pubblico in quanto soggette a speciali disposizioni legislative (L. 1.6.1939 n. 1089, L. 29.6.1939 n. 149, T.U. approvato con R.D. 27.7.1934 n.1265, L. 17.10.1957 n. 963, L. 6.10.1967 n. 765, D.M. 1.4.1968).

Solo nelle zone sportive sono ammesse costruzioni afferenti allo sport, nella zona cimiteriale la costruzione di tombe, loculi e cappelle, nelle zone religiose la trasformazione o ampliamento delle Chiese e loro attrezzature.

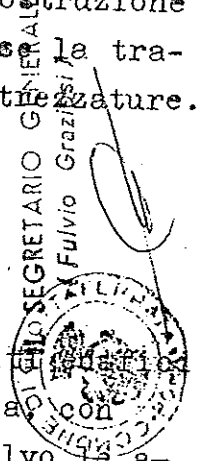
Art. 15

ZONA XIV - ARTIGIANALE H

Solo in questa zona potranno essere costruiti per l'attività artigianale o di piccola industria con esclusione di edifici adibiti ad uso diverso, salvo le abitazioni dei guardiani.

In altre zone non sono ammessi edifici industriali. Quelli esistenti non potranno essere ampliati e l'amministrazione comunale, qualora siano molesti o nocivi, può prescrivere il trasferimento.

L'indice di fabbricabilità è di 1,0 mc. per mq.



L'altezza consentita è di m. 7,50 corrispondenti a 1 piano più il piano terreno.

La distanza dalle altre costruzioni non sarà inferiore a m. 8,00, dai confini di proprietà m. 4,00.

La distanza delle nuove costruzioni dalla zona residenziale non potrà essere inferiore a m. 15,00!

La distanza dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a m. 6,00, il distacco dagli assi stradali m. 10,00.

Il distacco tra i fabbricati, se non utilizzato a piazzali per lavorazione all'aperto, dovrà essere sistemato con alberi di alto fusto a foglie sempre verdi (eucalipti, pioppi, cipressi).

Art. 16

* ZONA XV - AGRICOLA I₁



In questa zona sono consentite costruzioni con indice di fabbricabilità di 0,04 mc. per mq. e al servizio esclusivo della agricoltura.

Eccezione i casi di costruzioni o impianti speciali, la altezza massima non potrà superare i m. 4,00 corrispondenti al piano terreno.

La distanza dal ciglio stradale non sarà minore di m. 12,00. La distanza dagli assi stradali di m. 15,00.

La distanza dai confini non sarà minore di m. 12,00 e dalle altre costruzioni di m. 24,00.

I fabbricati di servizio, stalle pollai, fienili ecc, dovranno distare dalle abitazioni almeno m. 8,00.

La superficie del lotto non potrà essere inferiore a mq. 10,000.

Le concimaie dovranno essere in muratura a fondo e pareti impermeabili con pozzetto di raccolta dei liquidi e dovranno distanziare dalle abitazioni, pozzi o sorgenti almeno 20,00 m.

* Vedi nota in appendice

Art. 17

ZONA XVI - AGRICOLA VINCOLATA I₂

Per zone agricole vincolate si intendono quelle zone che hanno un interesse paesaggistico generale.

In queste zone sono consentite costruzioni con indice di fabbricabilità di 0,02 mc. per mq. ed al servizio esclusivo della gricoltura.

Eccetto casi di costruzioni o impianti speciali, le altezze massime non potrà superare i m. 4,00 corrispondenti al piano terreno.

La distanza dal ciglio stradale non sarà minore di m. 12,00. La distanza dagli assi stradali di m. 15,00.

La distanza dai confini non sarà minore di m. 12,00 e dalle altre costruzioni di m. 4,00.

I fabbricati di servizio, stalle, pollai, fienili ecc. dovranno distare dalle abitazioni almeno m. 8,00.

La superficie del lotto non potrà essere inferiore a mq. 30.000.

Le concimeie dovranno essere in muratura a fondo e pareti impermeabili con pozzetto di raccolta dei liquidi e dovranno distanziare dalle abitazioni, pozzi o sorgenti almeno 20,00 m.

Art. 18

COMPLESSI EDILIZI RAGGRUPPATI (Nuclei)

Al fine di favorire la formazione di nuclei edilizi a carattere unitario, nelle zone VII estensiva D₂, VIII estensiva D₃, IX estensiva D₄ è concessa una maggiore utilizzazione edilizia delle aree, a condizione che la fabbricazione sia accentrata in complessi edilizi particolarmente studiati dal punto di vista architettonico ed urbanistico.

Detta maggiore utilizzazione corrisponde ad un aumento del volume fabbricabile, rispetto a quello consentito per costruzioni isolate, pari al 10 % per la zona VII e al 15 % per le zone VIII e IX.



La suddetta concessione è subordinata alle seguenti condizioni:

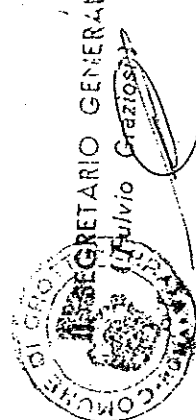
- a) il nucleo edilizio deve essere studiato tecnicamente alla stregua di un piano planivolumetrico e deve interessare una superficie non inferiore a mq. 15.000 per la zona VII e mq. 20.000 per la zona VIII e mq. 40.000 per la zona IX.
- b) Le aree che risultano libere da costruzioni devono essere considerate inedificabili.
- c) I volumi delle eventuali costruzioni esistenti nel terreno asservito devono essere detratti dal computo volumetrico del volume costruibile.
- d) L'uso degli spazi ad aree libere asservite deve essere pubblico o condominiale e regolato da apposite norme per assicurarne la conservazione e la buona manutenzione. Tali aree potranno pure essere destinate ad attrezzature sportive, campi da gioco, giardini d'infanzia secondo quanto stabilito dalla Legg. 8.1967 n. 765.

Per ottenere l'approvazione dei nuclei edilizi è necessario presentare il progetto di massima, alla cui approvazione è subordinata quella dei progetti esecutivi. In tale caso il Sindaco dovrà avvalersi della facoltà di integrare la C.E.C. con elementi idonei, particolarmente competenti in architettura e tecnica urbanistica.

Per l'approvazione del progetto di massima, il proprietario o i proprietari dei terreni del comprensorio asservito devono presentare al Comune:

- a) Domanda firmata da ciascuno degli interessati con dichiarazione di accettazione delle condizioni di cui sopra;
- b) Estratto di mappa e certificato catastale e atto di proprietà delle zone comprese nel nucleo.
- c) Planimetria quotata in scala 1:1000 con la progettazione di massima proposta per il nucleo.

Approvato il progetto di massima, e prima di presentare i progetti delle singole costruzioni, dovrà essere approvato il progetto particolareggiato con tutte le garanzie che saranno richieste dall'Amministrazione per assicurarne l'attuazione.



Nel computo delle aree asservite saranno comprese le eventuali strade per l'accesso al nucleo e degli spazi liberi da costruirsi e destinarsi ad uso comune.

Art. 19

PIANI DI LOTTIZZAZIONE

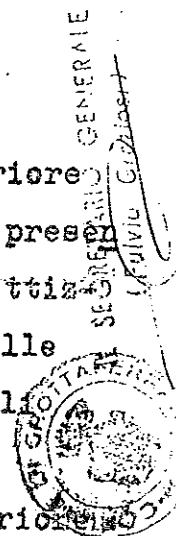
I proprietari di aree fabbricabili con superficie superiore a 5.000 mq., sia singoli, sia riuniti in consorzio, possono presentare all'esame ed all'approvazione del Comune un piano di lottizzazione che consegua una razionale utilizzazione edilizia delle aree stesse, illustrandolo con grafici, relazione ed eventuali norme speciali.

Qualora per un terreno edificatorio con superficie superiore ai mq. 8.000, nel periodo di due anni, vengano presentati successivamente tre o più progetti di nuove costruzioni, il Sindaco ha facoltà di richiedere il piano di lottizzazione della intera proprietà, e subordinare l'approvazione delle singole costruzioni a quella del suddetto piano.

Le proprietà già edificate potranno essere frazionate a scopo edificatorio soltanto nel caso che i singoli lotti soddisfino separatamente, per quanto concerne le costruzioni, alle norme di attuazione del presente P.R.G.

L'approvazione delle lottizzazioni è subordinata al N.O. del Prevveditorato alle OO.PP.

Per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria i proprietari devono uniformarsi a quanto prescrive la legge 6 agosto 1967 n° 765.



Art. 20

STRADE PRIVATE DI LOTTIZZAZIONE

I progetti di strade private e di lottizzazione sono soggetti all'approvazione del Comune.

Le strade private, le piazze e gli spazi di accesso pubblico di proprietà privata, per quanto riguarda la fabbricabilità, la manutenzione, lo smaltimento delle acque piovane e fognature, l'illuminazione sono ^{soggette} alle norme stabilite dal presente regolamento e a quelle relative alle aree pubbliche.

Le strade private, dovranno avere una larghezza minima di m. 6,00 compresa la cunetta, curve con raggio non inferiore a m. 10,00 e pendenze non superiori al 12%.

Saranno tollerate strade a fondo cieco solo se termineranno con uno slargonatto a consentire la facile manovra dei veicoli.

L'approvazione dei progetti di strade private sarà subordinata all'impegno formale dei proprietari di sistemare il sottofondo di massicciata e la pavimentazione, di mantenere l'illuminazione, di provvedere all'allaccio con le strade pubbliche e di sistemare le canalizzazioni per il deflusso delle acque piovane e fognature. Nel caso di inadempienza il Sindaco avrà la facoltà di provvedere direttamente addebitando le spese sostenute agli interessati.

Art. 21

DEROGHE

Per edifici pubblici o di pubblico interesse sono ammesse deroghe al F.R.G. secondo quanto previsto dall'art. 16 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e circolare ministeriale del 28 ott. 1967 Div. XIII n. 3210 con l'osservanza della procedura prevista dall'art. 3 della legge 21 dic. 1965 n. 1357.

Art. 22

LOTTE COMPRESI IN ZONE DI DIVERSO INDICE

Qualora un'area risulti a cavallo di zone diverse agli effetti della fabbricabilità, verrà attribuito un volume totale pari alla somma dei volumi spettanti alle aree ricadenti nelle singole zone. Per la distanza dai confini, da altre costruzioni e dall'asse stradale dovranno essere rispettate le norme delle zone a cui appartengono le singole parti.

Art. 23

SUPERFICE COPERTA

Per superficie coperta s'intende la proiezione del filo esterno dei muri di perimetro dell'edificio sul terreno, in esso comprese loggette, porticati e qualsiasi spazio interno recluso da pareti esclusi solo i balconi, i poggioli, le cornici.

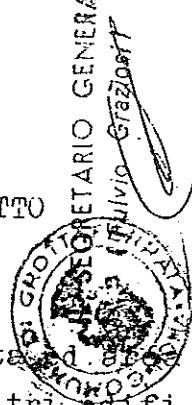
L'eventuale maggiore superficie copribile rispetto al volume consentito dagli indici di fabbricabilità delle varie zone o viceversa potrà dare la possibilità di articolare liberamente i volumi dei vari piani per la creazione di corpi in arretrato.

Art. 24

RAPPORTO TRA SUPERFICE COPERTA ED AREA DEL LOTTO
ASSERVIMENTO AREE

Il computo del rapporto tra superficie coperta ed area del lotto sarà fatta tenendo conto di eventuali altri edifici preesistenti nel lotto.

E' ammesso l'asservimento dei terreni limitrofi al lotto pertinente alla costruzione, cioè l'alienazione del diritto alla fabbricazione a favore dei confinanti, alienazione che dovrà essere trascritta con atto registrato al Conservatorio dei Registri Immobiliari a favore del Comune.



Non possono essere approvate nuove costruzioni che usufruiscano di aree libere già asservite ad altri edifici.

Art. 25

DISTANZE

Le distanze minime tra i fabbricati - tra le quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

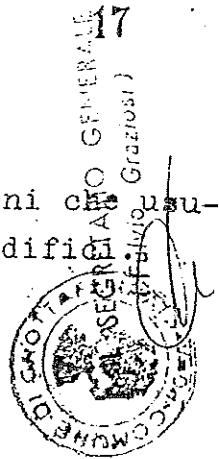
- . ml. 5 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7
- . ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15
- . ml. 15 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15

Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. (D.M. 2 aprile 1968).

Per le seguenti strade: via Anagnina dal limite della zona verde privato vincolato di Castel Savelli all'incrocio con p.le De Gasperi, viale Kennedy fino all'altezza di Villa Florio, viale Dusmet fino al "bivio", viale S.Nilo, viale 24 maggio, nuova via Rossano Calabro, viale 1 maggio da piazza Marconi a piazza Giordano Bruno, viale 25 luglio, da Valle Violata al confine con il Comune di Marino, via G. Quadrucci, via del Seminario fino allo sbocco con l'Anagnina dovranno essere tenuti distacchi di ml. 15 dal ciglio stradale.

Per ciglio stradale si intende quello definito dall'art. 2 del D.M. 1.4.1968.

La distanza minima dai confini potrà essere diminuita qualora sia stipulata tra i confinanti una convenzione, debitamente trascritta all'Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari, determinante una servitù di inedificabilità del terreno vicino, in modo d'aver la garanzia che



tra i fabbricati sia rispettato il distacco minimo prescritto dalle presenti norme.

Art. 26

ALTEZZE

L'altezza massima dell'edificio è misurata tra i piani orizzontali passanti rispettivamente per la linea di emergenza dei singoli prospetti dell'edificio opera ultimata.

Detta quota media per i singoli prospetti verrà misurata come media ponderale dell'altezza relative ai singoli tratti assumendo come misura le lunghezze interessate dai singoli tratti stessi.

Nei seminterrati, la cui altezza massima sarà di m.2,40, sono consentiti ambienti accessibili a servizio delle sovra-stanti abitazioni (cantine, autorimesse e locali di riscaldamento).

Si intendono per seminterrati quei piani che ad opere finite risultino fuori terra per non più di un terzo del loro volume. la parte fuori terra va cubata ai fini dello indice di fabbricabilità.

Allegato ai disegni di progetto va aggiunta una planimetria ed eventuali sezioni con le quote altimetriche del terreno ed il rilievo delle piante di alto fusto esistenti essendo vietato l'abbattimento delle alberature salvo che per l'area strettamente necessaria alla costruzione. Le piante tagliate devono essere sostituite da altre piante della medesima essenza.

Si dovrà comunque alterare il meno possibile l'andamento naturale del terreno.

A richiesta discrezionale dell' Amministrazione potranno essere richiesti elaborati tecnici relativi ad opere di movimento di terre che alterino lo stato naturale del terreno anche nel caso che tali opere non riguardino direttamente opere di costruzione.

Ferme restando le norme fissate per le diverse zone, l'altezza degli edifici non potrà mai superare due volte la distanza dall'asse stradale (D.M. 2 aprile 1968), tranne che per le zone di ristrutturazione le cui altezze, stacchi ecc. saranno determinati dai Piani Particolari di zona.

Art. 27

ARRETRAMENTI VOLONTARI

L La fabbricazione in arretrato dal ciglio stradale è ammessa solo quando a giudizio dell'Amministrazione comunale non comporta pregiudizio all'aspetto estetico della strada e all'allineamento delle fronti delle costruzioni.

Le costruzioni arretrate dal ciglio stradale, dovranno di massima mantenere la facciata parallela a detto ciglio, in caso diverso dovranno adottare una disposizione che a giudizio dell'Amministrazione comunale non contrasti con la sistemazione urbanistica e architettonica dell'ambiente.

L'area di arretramento dovrà essere decorosamente sistemata a giardino e lasciata in vista degli spazi pubblici salvo casi particolari per la tutela del carattere ambientale.

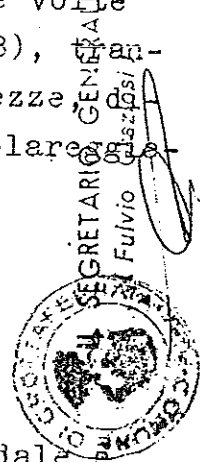
Non sono ammesse le costruzioni a gradoni al fine di raggiungere la massima altezza, è tollerato solo un piano attico sempre rispettando l'altezza massima e l'indice di fabbricabilità delle rispettive zone.

Art. 28

STRADE STATALI E PROVINCIALI

La distanza di nuove opere lungo strade statali e provinciali resta regolata oltre che dalle presenti norme anche dal D.R. 8.12.1933 n. 1740.

Fuori dal perimetro del centro abitato debbono osservarsi nella edificazione distanze minime dai cigli stradali in conformità all'art. 19 della L. 6 agosto 1967 n. 765 e D.M. 1 aprile 1968.



Per le strade statali e provinciali fuori del perimetro del centro abitato è prevista una fascia di verde speciale inedificabile di ml. 30, per le strade comunali, sempre fuori del perimetro urbano è prevista una fascia di verde speciale inedificabile di ml. 20 (D.M. 1 aprile 1968).

Art. 29

NORME GENERALI

Sono norme inderogabili gli indici di fabbricabilità.

In qualunque zona i Piani particolareggiati e i piani di Lottizzazione potranno ulteriormente precisare le destinazioni edulizie secondo i criteri e le norme del P.R.G.

