

COMUNE DI CASTEL S. PIETRO ROMANO
(ROMA)

PIANO REGOLATORE GENERALE

= NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE =

AGGIORNATE AI SENSI DELLA D.G.R. N°4947 DEL 18.9.1980
APPROVATA IL 15.10.1980 VERBALE N°461/71 -

Roma, li 23 febbraio 1981

V. SINDACO

ORDINE DEI GEOMETRI ARCHITETTI <i>[Signature]</i> DI ROMA E DI FROSINONE, RIETI, VITERBO	ADOTT. ARCH. CRAZIO CAPORRO 866
--	--

- Art. 1 -

- SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE -

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi, l'intero territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone :

- Zona A - Centro storico
- Zona B - Completamento
- Zona C - Espansione (C₁ - C₂)
- Zona S - Aree di servizio (S₀ - S₁ - P)
- Zona V - Aree verdi (V₁ - V₂ - V₃ - V₄)
- Zona R - Aree soggette a vincoli
- Zona F - Aree rurali (F₁ - F₃)

La suddivisione del territorio comunale in zone e sottozone, le cui caratteristiche sono stabilite dalle norme contenute negli articoli seguenti, è indicata nel Piano Regolatore Generale mediante differenti colorazioni o simbologie, che rappresentano anche i diversi indici di fabbricabilità e le diverse densità territoriali.

- Art. 2 -

- COMPENSORI, DENSITA' TERRITORIALE E DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DELLE AREE -

1) Nella redazione dei piani particolareggiati di esecuzione del Piano Regolatore Generale relativi alle zone di espansione C e nei piani di lottizzazione, oggetto di convenzione con il Comune, debbono essere osservate le prescrizioni contenute nel presente articolo.

2) La progettazione urbanistica dei compensori, nei quali sono state inserite le nuove zone residenziali, deve avere carattere unitario e deve ripetere la distribuzione

percentuale delle aree relative alle diverse destinazioni, precisata al punto 3).

3) Ai fini della determinazione della distribuzione percentuale di cui al precedente punto 2) devono essere osservati gli indici riportati nella tabella A. Tali indici sono riferiti alle differenti densità di popolazione previste nel piano.

Per densità comprensoriale (colonna 3) si intende il rapporto tra il numero massimo ammissibile di abitanti e la superficie dell'intero comprensorio.

Per indice di fabbricabilità comprensoriale (colonna 4 e 5) si intende il rapporto tra il volume ^{lordo} massimo degli edifici ad uso residenziale, esclusi i negozi, e la superficie dell'intero comprensorio.

Indipendentemente dagli edifici destinati a servizi pubblici, si consente, per edifici a destinazione unitaria diversa da quella abitativa, una cubatura non superiore al 15% della complessiva, afferente alla parte residenziale del quartiere.

Gli edifici destinati integralmente ad uso diverso da quello di abitazione devono essere vincolati permanentemente a tale uso con atto trascritto non modificabile neanche ai sensi del successivo art.3, paragrafo I, comma 3°.

Il rapporto tra densità di popolazione e indice di fabbricabilità risulta dall'attribuzione di 80 metri cubi lordi di costruzione per ogni abitante per le zone B - C₁ e di 100 metri cubi lordi di costruzione per ogni abitante per le C₂.

Per indice di utilizzazione comprensoriale (colonna 6 - 7) si intende il rapporto tra la superficie lorda abitabile e la superficie comprensoriale. La superficie lorda abitabile corrisponde alla superficie coperta degli edifici

moltiplicata per il numero dei piani fuori terra; il rapporto fra densità di popolazione e indice di utilizzazione risulta dalla attribuzione di 25 metri quadrati lordi di superficie abitabile per ogni abitante per la zona B - C₁ e di 30 metri quadrati lordi di superficie abitabile per ogni abitante per la zona C₂.

Le aree per le residenze (colonna 8) sono determinate in base al rapporto in percentuale fra la superficie fondiaria (cioè superficie dei lotti fabbricabili) e la superficie comprensoriale. Tale rapporto costituisce il valore massimo ammissibile. La superficie fondiaria comprende tutte le aree destinate all'edilizia incluse nel perimetro del comprensorio. Entro tale perimetro, l'edificazione sarà sottoposta alle norme relative al tipo di zona indicato nel Piano Regolatore Generale.

Per indice di fabbricabilità fondiaria media (colonna 9 - 10) si intende il numero dei metri cubi di costruzione riferito ad ogni metro quadrato di superficie edificabile definita sotto la voce: aree per le residenze.

Per indice di utilizzazione fondiaria media (colonna 11 - 12) si intende il numero di metri quadrati di area lorda abitabile riferita ad ogni metro quadrato di superficie edificabile definita sotto la voce: aree per le residenze.

Le aree per servizi (colonna 13) sono determinate in base al rapporto percentuale tra la superficie ad esse destinata e la superficie comprensoriale, nella misura prescritta dal D.M. n. 1444 del 2.4.1968. Tale rapporto è da intendersi come valore minimo. Le aree per servizi possono essere reperite anche fuori del limite del comprensorio, così come indicato nel Piano.

Le aree per il verde pubblico (colonna 14) sono determinate in base al rapporto percentuale tra la superficie ad esse destinata e la superficie comprensoriale, nella misura prescritta dal citato D.M. n. 1444 del 2.4.1968. Tali aree comprendono i parchi pubblici di quartiere, le zone sportive e le aree per il gioco. Tale rapporto è da intendersi come valore minimo. Tali aree possono essere reperite anche fuori del limite del comprensorio, così come indicato nel Piano.

Le aree per strade, aree di riserva e rispetto rete viaria (colonna 15) sono determinate in base al rapporto percentuale tra la superficie delle strade e delle aree di riserva e la superficie comprensoriale. Tale valore è il complemento a 100 delle percentuali relative a tutte le altre aree anzidette e dipendenti quindi dalla eventuale variabilità che alcune di queste ultime potranno subire in sede di stesura dei piani particolareggiati o esecutivi. Sono incluse nella categoria strade, tutte le aree da destinare alle strade, piazze e rispetto della rete viaria secondo il progetto urbanistico redatto in base alle indicazioni di massima contenute nel Piano Regolatore Generale. Le eventuali aree eccedenti, definite aree di riserva, sono destinate ad attrezzature di carattere collettivo e cittadino e sono vincolate a non edificazione fino alla loro particolare utilizzazione.

Le colonne da 16 a 27 completano la tab. A con norme speciali.

- Art. 3 -

- NORME DI CARATTERE GENERALE -

Salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione nel territorio comunale deve rispondere alle seguenti norme generali:

1) La destinazione d'uso nell'ambito delle varie zone deve essere indicata (sulla base delle prescrizioni indicate negli articoli seguenti) nei piani particolareggiati di esecuzione del Piano Regolatore Generale.

La conseguente destinazione d'uso dei fabbricati deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle licenze di costruzione, di abitabilità, di agibilità o di esercizio.

Eventuali cambiamenti di destinazione potranno essere motivatamente autorizzati su richiesta del proprietario, previo parere della Commissione Edilizia.

In caso di abusivo mutamento di destinazione, si procederà alla revoca delle licenze di esercizio o di agibilità dei locali.

Le destinazioni d'uso, oltre quelle abitative, che possono indicarsi nei piani particolareggiati, sono le seguenti:

a) uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, o sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, provinciale o cittadino;

b) sedi di società, banche e istituti;

c) grandi magazzini di vendita (supermercati, magazzini a prezzo unico, ecc.);

d) grandi impianti sportivi per competizioni e frequenze di massa;

e) alberghi, "residences", "hotels" ed edifici destinati ad attività ricettive similari di capacità inferiore a 50 posti letto;

f) edifici complessi destinati a servizi vari di interesse nazionale, provinciale o cittadino (autostazioni, aeroporti, ecc.).

2) I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazioni.

Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere adibiti ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

Può essere autorizzata la destinazione dei seminterrati ad abitazione del portiere o custode dell'edificio purchè tale abitazione sia decorosa e rigorosamente conforme alle norme d'igiene.

3) Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume abitabile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; qualora la differenza di quota fra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento dei livelli dei piani, la costruzione può svilupparsi a gradoni secondo l'andamento del terreno nel modo più opportuno, a condizione di non superare mai, sul fronte a valle, la massima altezza consentita e semprechè la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

Il Comune potrà intervenire per imporre le demolizioni delle eccedenze di cubatura fuori terra che dovessero verificarsi in conseguenza di arbitrari abbassamenti

del piano di spiccato della costruzione.

4) Le altezze degli edifici non debbono superare le altezze massime assolute previste dalle presenti norme e dal regolamento edilizio vigente, salvo deroghe - nei casi previsti dalle presenti norme per le varie zone - da concedersi con il rispetto della procedura di cui alla legge 21.12.1955 n.1357, art.3.

Le altezze consentite per i vari edifici, misurate dal piano di campagna sistemato intorno al fabbricato al piano di calpestio della terrazza di copertura o alla linea di gronda del tetto sul fronte a valle, vanno intese in senso assoluto. Nel caso di fabbricato su terreno in pendio con strada a valle, l'altezza va misurata sul prospetto a valle; nel caso di fabbricato su terreno in pendio con strada a monte, l'altezza va misurata sul prospetto a valle, indipendentemente dalla quota della strada a monte.

Fanno eccezione, oltre i parafulmini e le antenne radio e televisive, soltanto i cosiddetti volumi tecnici, comprendenti le cabine idriche e i bucatari (ove necessari), gli extracorsa degli ascensori (salvo l'esame delle possibilità di arrivo, con l'ascensore, sulla terrazza) le scale, gli stenditoi, i comignoli.

Tali volumi tecnici debbono essere comunque realizzati secondo una composizione architettonica unitaria ovvero opportunamente mascherati. Nel caso di copertura a tetto con pendenza superiore al 35%, le altezze, anziché alla linea di gronda, vanno misurate a due terzi della pendenza.

5) La sagoma dei fabbricati prospettanti su strada, considerata in sezione perpendicolare a questa, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale e per ordinata pari misura (rapporto da 1 a 1), salvo diverse indicazioni nelle norme del Piano.

Nell'ascissa va considerata la sola larghezza della strada o piazza antistante, escludendo invece da essa ogni spazio antistante anche di carattere pubblico; in ogni caso di arretramento dal filo stradale, non prescritto da norme, può aggiungersi la misura del distacco tra il filo dell'edificio e la strada.

L'ordinate va misurata partendo dalla quota del ciglio del marciapiede, ove esistente, o dalla quota della strada presa sulla sua mezzera.

Lo stesso criterio si applica alle fronti di edifici non prospettanti su strada.

Qualora un edificio debba sorgere su lotto a confine di lotto ineditato rispettando un distacco interno convenzionato, l'ordinate va riferita alla quota più bassa del marciapiede di detto edificio.

6) Nei lotti ove sia consentito costruire in zone di distacco locali accessori, questi debbono avere carattere di dipendenza dell'edificio primario e non possono essere destinati che a servizi di detto edificio.

7) In tutte le zone, nelle nuove costruzioni o ricostruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi, in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 metri cubi di costruzione, secondo quanto stabilito nell'art. 18 della legge 765 del 6 agosto 1967.

8) Nei casi in cui è ammessa la trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde attuali, la licenza edilizia è subordinata al preciso rilevamento di detti volumi, attraverso documentazioni fotografica e grafica.

Nella misura dei volumi si deve tener conto soltanto

dei volumi fuori terra, compresi quelli dei locali accessori, purchè regolamentari.

9) Nel rilascio della licenza di abitabilità deve essere accertata l'osservanza delle presenti norme e prescrizioni: in particolare, la licenza verrà negata se risultasse cambiata la destinazione d'uso di cui al n.1.

10) I bow-windows e gli altri corpi aggettanti similari debbono essere considerati, nel loro reale sviluppo volumetrico, agli effetti della determinazione delle cubature e debbono essere computati nella loro proiezioni orizzontale agli effetti della misura della superficie coperta. Detti bow-windows sono, comunque, vietati nelle prescritte zone di distacco sia dai confini che dalle strade pubbliche e private.

11) I piani planovolumetrici di lottizzazione, oggetto di convenzione, sono approvati - in mancanza di piano particolareggiato - con provvedimento consiliare, secondo la procedura prescritta nell'art.8 della legge 6.8.1967 n.765.

12) Tanto i piani particolareggiati quanto i piani planovolumetrici di lottizzazione oggetto di convenzione devono contenere tutti gli elementi tecnici prescritti, per i piani particolareggiati, dalla circolare del Ministero del LL.PP. in data 7 luglio 1954, n.2495, sulla compilazione dei Piani Regolatori.

13) In tutti i casi in cui per la determinazione della superficie copribile o della volumetria speciale realizzabile sia necessaria la disponibilità di aree inedificate al servizio della costruzione, la concessione della licenza deve essere subordinata alla trascrizione di vincolo inedificandi, accettato dal proprietario per

sò e per i suoi successori ed aventi causa.

Il vincolo non potrà essere in alcun caso modificato od annullato senza consenso del Comune, espresso nelle forme prescritte.

Anche per la modifica o l'annullamento del vincolo si procede alla formalità della trascrizione.

- Art. 4 -

- ZONA A - CENTRO STORICO -

Tale zona riguarda il perimetro del nucleo urbano di più antica formazione.

Tutta zona è vincolata alla conservazione della volumetria e dell'aspetto.

Nella zona A gli edifici, pur essendo soggetti al vincolo generico di conservazione, possono formare oggetto di opere di restauro, consolidamento, trasformazione, risanamento ed anche ricostruzione per soli edifici in gravi condizioni di stabilità purchè essi non vengano alterati nella volumetria e nell'aspetto esterno tanto da non turbare la architettura caratteristica dell'ambiente.

Le predette condizioni di stabilità dovranno essere accertate da apposita commissione di tecnici comunali, integrata dai rappresentanti della Soprintendenza, del Genio Civile e della Sezione Urbanistica Regionale.

Nella stessa zona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- sedi di studi professionali; negozi di qualsiasi tipo, purchè consoni all'ambiente e non comportino alterazioni estetiche negli edifici che li accolgono;

ristoranti; pensioni ed alberghi di capacità inferiori a 50 posti letto; agenzie turistiche e di viaggio; sedi di circoli ed attività culturali; simili ed attinenti.

Gli edifici che cadono in detta zona, che hanno interesse monumentale e storico, siano essi già vincolati o da vincolare ai sensi della legge 1/6/1939, n. 1089, devono essere conservati nella forma, nel volume e nelle strutture originarie esistenti esterne ed interne, ove queste siano connesse con il carattere dell'edificio.

Per essi sono ammessi unicamente interventi diretti al consolidamento, al restauro, al ripristino ed alla bonifica igienico-edilizia, con esclusione di qualsiasi opera che possa alterarne le caratteristiche architettoniche ed ambientali.

Tutti i progetti per interventi ricadenti in zona A devono essere sottoposti preventivamente all'esame della Soprintendenza ai monumenti del Lazio per il prescritto nulla-osta, al quale resta subordinato il rilascio della relativa licenza di costruzione.

Nelle operazioni di rifianamento della zona le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiunte in epoca recente e prive di valore storico-artistico o ambientale.

- Art. 5 -

- ZONA B - COMPLETAMENTO -

Tale zona riguarda aree non edificate o edificate

solo parzialmente ricadenti in isolati definiti e provvisti delle opere di urbanizzazione primaria, per i quali non si prevede la formazione di piani particolareggiati.

In detta zona sono consentite, come destinazioni d'uso, le residenze e le attività commerciali.

L'edificazione è consentita alle seguenti condizioni :

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,50 mc/mq.
- Altezza massima misurata sul prospetto a valle m. 7,50
- Distacco minimo dei confini di proprietà: ml. 5,00
- distacco fra due corpi di fabbrica: ml. 10,00
- Copertura a tetto con pendenza massima del 30%
- Sono ammesse sopraelevazioni sempre contenute nell'altezza massima consentita.

- Art. 6 -

- ZONA C - ESPANSIONE -

Tali zone riguardano nuovi insediamenti residenziali ricadenti fuori dei limiti del centro urbano e delle zone di completamento.

Il Piano Regolatore Generale indica i singoli comprensori ai quali dovranno estendersi i relativi piani particolareggiati od i piani di lottizzazioni convenzionate, entrambi redatti nella forma planovolumetrica.

La formazione dei quartieri e dei nuclei costituenti nuovi insediamenti ed inclusi in un comprensorio deve avere carattere unitario e deve tener conto delle densità territoriali indicate nella planimetria

del P.R.G. e della distribuzione delle aree, specificate nella tabella di cui all'art.2.

A tal fine si precisa che le aree destinate a verde ed a servizi, secondo quanto stabilito dal D.M. n.1444 del 2.4.1968, sono quelle indicate nelle tavole del P.R.G., per cui nella stesura dei piani particolareggiati e delle lottizzazioni convenzionate le suddette aree possono essere reperite percentualmente in quelle già previste nel P.R.G.-

La realizzazione dei singoli quartieri o nuclei, secondo l'indicazione di massima del Piano Regolatore Generale, avverrà ad iniziativa del Comune a mezzo di piani particolareggiati, oppure ad iniziativa privata, mediante piani di lottizzazioni convenzionate.

Nel primo caso il Comune, facendo il piano particolareggiato, ove non ritenga di avvalersi della facoltà concessagli dall'art.18 della legge 17.8.1942 n.1150, inviterà, ai sensi dell'art.23 della citata legge, i proprietari di tutte le aree ricadenti nel perimetro del piano a costituire -entro un termine prefissato- un consorzio il cui scopo sarà quello di realizzare il quartiere o nucleo, distribuendo in misura proporzionale gli oneri ed i vantaggi della urbanizzazione. Il Consorzio dovrà stipulare con il Comune apposita convenzione che tiene luogo al piano finanziario previsto dall'ultimo comma dell'art.13 della legge sopracitata.

Nel secondo caso mediante progetti di lottizzazione piano-volumetrici convenzionati tra i proprietari delle aree -di soli o riuniti in consorzio- ed il Comune di Castel S. Pietro Romano.

In entrambi i casi l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, rete di

distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica, pubblica illuminazione) e di cedere le aree gratuitamente al Comune per i servizi d'interesse collettivo, nonché l'eventuale onere per le opere di urbanizzazione secondaria, giusta quanto stabilito dall'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n.765, sarà, pro quota, a carico dei proprietari delle aree incluse nel comprensorio.

Le previsioni dei piani particolareggiati o delle lottizzazioni convenzionate debbono essere estese alla totalità dei singoli comprensori indicati nelle varie planimetrie del piano.

Prima dell'approvazione dei piani particolareggiati non possono essere rilasciate licenze per costruzioni insistenti su aree soggette ai suddetti strumenti.

- Art. 7 -

- ZONE S - AREE DI SERVIZIO -

Detta zona è riservata alle costruzioni per attrezzature di servizi di interesse pubblico comprendenti: servizi scolastici, culturali, religiosi, sanitari, assistenziali, amministrativi, così come distribuito nel D.M. n.1444 del 2.4.1968.

Detta zona è suddivisa in tre sottozone :

a) Sottozona S₀. Appartengono a detta sottozona costruzioni pubbliche di importanza locale a servizio delle residenze quali: edifici per il culto, mercati rionali, centri sociali, unità sanitarie locali, assistenziali, culturali, amministrative.

Per tali edifici il volume massimo realizzabile non dovrà superare i 2 mc/mq. di superficie fondiaria

e la sagoma delle costruzioni dovrà essere contenuta nell'inclinazione 1/1, calcolata dai fabbricati contigui; dal ciglio delle strade e delle piazze fronteggianti la costruzione, secondo quanto stabilito nell'art. 9 del D.M. n. 1444 del 2.4.1968. Fatto salvo quanto previsto da specifiche disposizioni di legge.

b) Sottozona Sg. Appartengono a detta sottozona tutte le costruzioni con destinazione scolastica: asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo.

Per la edificazione di detta sottozona si applicano tutte le disposizioni di legge vigenti in materia di edilizia scolastica.

c) Sottozona P. Appartengono a detta sottozona tutte le aree destinate a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati a sedi viarie.

- Art. 8 -

- ZONA V - AREE VERDI -

Tale zona è suddivisa nelle seguenti sottozone:
Sottozona V1 : verde pubblico.

Questa sottozona è destinata alla creazione di parchi pubblici. In essa potranno essere realizzate attrezzature per lo svago ed il gioco dei bambini, chioschi ed altre piccole costruzioni pertinenti, realizzate con strutture smontabili e quindi non a carattere definitivo.

Tali costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento e all'agibilità del parco pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali dell'insieme.

Sottozona V₂: verde privato.

In questa sottozona sono ammesse costruzioni solo con indice 0,01 mc/mq. e nel pieno rispetto della vegetazione esistente.

Salvo nei casi di edifici assoggettati o da assoggettare a vincolo di conservazione e restauro, a norma delle leggi 1.6.39 n.1089 e 25.6.39 n.1497 e regolamento 3.6.1940 n.1357, le costruzioni già esistenti sono vincolate al rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti od originarie.

Sottozona V₃: orti privati.

In questa sottozona è ammessa la sola coltura di prodotti ortofrutticoli con esclusione degli animali da cortile.

L'Amministrazione Comunale dovrà sorvegliare a che i proprietari curino l'ordine e l'igiene degli orti in considerazione che essi sono compresi tra zone abitate ed adibite a parco pubblico.

Sottozona V₄: attrezzature sportive.

Questa sottozona è destinata alla attività ricreativa e sportiva della città ed alle relative costruzioni.

Potranno, pertanto, in essa sorgere campi da gioco, piste per gare, stadi, palasport, piscine, ristoranti, bar, motels, distributori di carburante, chioschi, ecc.-

Tali attrezzature dovranno meglio essere specificate ed ubicate in apposito piano piano-volumetrico, nel quale dovrà essere previsto il potenziamento delle alberature esistenti e del verde, una rete viaria che assicuri l'agibilità ed il parcheggio per dette costru-

zioni, per le quali resta stabilito un indice di fabbricabilità territoriale di 0,15 mc/mq.-

- Art. 9 -

- ZONA R - AREE SOGGETTE A VINCOLI -

Indipendentemente dalla destinazione di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

1) Vincolo paesistico o archeologico: tutte le aree soggette a tali vincoli subiscono le limitazioni stabilite dalle leggi 29.6.1939 n.1497.

2) Vincolo panoramico: lungo le strade, esistenti o di Piano Regolatore, dove è stato posto tale vincolo, le costruzioni devono avere il colmo del tetto, camini, comignoli, ecc., al di sotto della inclinazione formante angolo di 20° con la linea orizzontale che prolunga la quota della strada cui il vincolo si riferisce.

3) Vincolo forestale: secondo la Legge 30.12.1923 n.3267 per il vincolo idrogeologico, ogni intervento per movimento di terreno, costruzioni, ecc., deve essere subordinato al previsto nulla-osta del competente Ispettorato ripartimentale Agricoltura e Foreste.

4) Vincolo di rispetto delle viabilità principali: nelle zone sottoposte a tale vincolo è vietata ogni costruzione, anche a carattere provvisorio nonché ogni accesso da abitazioni o da strade secondarie, all'infuori di quelle indicate nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati.

Salvo i maggiori vincoli derivanti dalle previsio-

ni del piano, lungo le strade statali, provinciali o comunali, fuori dei limiti delle zone di espansione previste nel piano stesso, non possono sorgere costruzioni nelle fasce laterali alle strade stesse, secondo le prescrizioni di cui al D.M. n.1404 del 1° aprile 1968.

5) Vincolo cimiteriale: nella zona sottoposta a tale vincolo le limitazioni sono stabilite da: art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n.1265, legge 17 ottobre 1957, n.983 e legge 4 dicembre 1956 n.1428 per i cimiteri di guerra.

- Art. 10 -

- ZONA F - AREE RURALI -

Tale zona comprende tutto il territorio comunale anche con destinazione agricola, cui si intende conservare sia la funzione, che il suo aspetto paesaggistico.

Tale zona è divisa in tre sottozone e precisamente:

1) Sottozona F₁ -

Sono vincolate a conservazione le colture tipiche della zona e sono consentite costruzioni isolate al servizio dell'azienda agricola (stalle, rimesse, silos, ecc.) ed abitazioni padronali e per addetti dipendenti.

Sono escluse le costruzioni per abitazioni plurifamiliari, stabilimenti e industrie, salvo quelle di trasformazione dei prodotti agricoli, locali per esercizi pubblici e di divertimento.

L'autorità comunale rilascerà le licenze dopo aver accertato che il progetto presentato per l'approvazione sia commisurato alle reali esigenze dell'azienda agricola pertinente.

Le costruzioni non potranno sorgere su lotti di su-

superficie inferiore a mq. 10.000; potranno avere una cubatura massima di 0,07 mc/mq. -dei quali 0,03 mc/mq. per abitazioni e 0,04 mc/mq. per attrezzature del fondo- ed una altezza non superiore a mt.4,50 per le sole costruzioni abitabili. Dovranno inoltre essere poste ad una distanza minima di m.50,00 dai limiti di zone di P.R.G.-

Indipendentemente dal numero dei vani, la superficie utile di ciascuna costruzione non dovrà comunque essere inferiore a quella stabilita dalla legge 10.8.1950 n.715.

L'Amministrazione Comunale consentirà l'accorpamento per l'edificazione a coloro che, non essendo proprietari della superficie minima in unico appezzamento, vincoleranno, con atto d'obbligo registrato, altri terreni di loro proprietà e nel territorio comunale, fino a raggiungere il lotto minimo.

2) Sottozona F3 -

E' riferita alla zone destinate al pascolo e comunque non chiaramente agricole.

Per esse il P.R.G. intende mantenere il carattere paesaggistico attuale, per cui è ammessa l'edificazione soltanto con indice di 0,01 mc/mq. su lotti minimi di mq. 30.000 e con quanto previsto nella tabella A.

E' proibito in tutto il territorio l'insediamento di industrie nocive o non e l'apertura di cave di qualsiasi genere.

- Art. 11 -

- COMPENSAZIONE DEI VOLUMI -

Qualora venga giustificato dal raggiungimento di

particolari valori compositivi, il Sindaco può concedere la maggiore altezza di un fabbricato, con un rapportato aumento dei distacchi, purché non venga in nessun caso superato il volume previsto dal Piano Regolatore Generale per quelle zone.

- Art. 12 -

- NORME DI SALVAGUARDIA -

L'Amministrazione Comunale di Castel S. Pietro Romano, onde salvaguardare le previsioni del P.R.G., si avvarrà di tutte le facoltà che le sono concesse da leggi, decreti, disposizioni e regolamenti vigenti e, ove applicabili, da quelli che potranno essere emanati in futuro.

- Art. 13 -

- MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO -

Nelle tavole del Piano sono indicate le zone sottoposte a differenti modalità di attuazione e più precisamente :

a) le zone nelle quali il piano si attua attraverso normali licenze edilizie;

b) le zone per le quali sono necessari i piani particolareggiati di esecuzione o piani di iniziativa privata.

Nella redazione dei Piani particolareggiati l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di proporre varianti di dettaglio agli elaborati del P.R.G., purché esse non costituiscano alterazione ai criteri informativi del Piano Generale, ma risultino essere conseguenti ad un più approfondito studio dei problemi urbanistici della zona o

di nuove circostanze manifestatesi nel tempo intercorso tra l'approvazione del Piano Generale e la redazione del particolareggiato.

- Art. 14 -

- PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PIANO -

L'Amministrazione comunale formerà, all'inizio di ogni quadriennio, un programma di attuazione del piano, che dovrà contenere :

- a) piani particolareggiati di esecuzione che si intendono studiare ed adottare;
- b) l'indicazione dei comprensori nei quali si intende autorizzare le convenzioni.

- Art. 15 -

- ATTUAZIONE DEL PIANO -

Il P.R.G. di Castel S. Pietro Romano si avvale per la sua attuazione delle disposizioni legislative vigenti e delle disposizioni legislative urbanistiche che verranno emanate successivamente, ove applicabili.

In particolare verranno utilizzate le facoltà concesse all'Amministrazione da :

- art. 18 della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni;
- legge 18.4.1962 n. 167;
- legge 22.10.1971 n. 865.