

ORIGINALE

COMUNE DI VIVARO ROMANO

PIANO REGOLATORE GENERALE



26 LUG. 1986

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adottato con deliberazione comunale

N. 51 del 27.7.86



Il Sindaco
[Signature]

[Signature]

trasmette la designazione del rev. don Bruno Padula, nato a Napoli l'11 ottobre 1938, in sostituzione di monsignor Renato Mariani, deceduto;

Su proposta dell'assessore ai rapporti e relazioni istituzionali;

Delibera:

A) di nominare il sac don Bruno Padula in seno al consiglio direttivo dell'IPAB «Istituti riuniti di S. Girolamo della carità» di Roma in sostituzione di mons. Renato Mariani, deceduto;

B) il consiglio direttivo dell'IPAB «Istituti riuniti di S. Girolamo della carità» di Roma risulta, pertanto, così composto:

- 1) dott. Claudio Mario Betti, presidente;
- 2) dott. Francesco Malagnino, consigliere;
- 3) sac. don Bruno Padula, consigliere.

Resta fissata la scadenza del consiglio direttivo stabilita con la deliberazione citata in premessa.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul *Bollettino Ufficiale* della Regione Lazio e non è soggetta a controllo ai sensi dell'art. 1 del decreto legislativo 13 febbraio 1993, n. 40.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 5 settembre 1995, n. 7102.

Rettifica errore materiale delibera n. 5745 del 4 luglio 1995. Approvazione graduatoria Ob. 3 Asse 3.2. (handicaps).

LA GIUNTA REGIONALE

Vista la legge n. 845/78 sulla formazione professionale;
Vista la legge regionale n. 23/92, «Ordinamento formazione professionale»;

Viste le delibere: n. 4567 del 24 giugno 1994 «Regolam. U.E. 2081/93, 2082/93, 2084/93» e n. 10681 del 30 dicembre 1994 con la quale è stata nominata la Commissione valutazione progetti formativi 94/95;

Visti i verbali della predetta Commissione relativi alle sedute del 10 gennaio 1995 e 4 marzo 1995;

Visto in particolare il verbale del 3 aprile 1995 con cui si attribuisce il punteggio valutativo ai progetti presentati dagli enti per gli interventi formativi di cui all'asse 3.3.2.;

Visto il verbale del 20 luglio 1995 in cui la Commissione prendeva atto dell'errore materiale, pure riportato nella delibera approvativa, con cui veniva indicato nel verbale del 3 aprile 1995 il costo del progetto della comunità di Capodarco in L. 86.800.000 anziché L. 406.500.000;

Vista la delibera n. 5745 del 4 luglio 1995 approvativa della graduatoria che pure ripeteva lo stesso errore;

Ritenuto che l'errore è da intendersi meramente materiale;

Ritenuto che può procedersi alla correzione dell'errore materiale riguardante il costo del progetto della comunità di Capodarco da intendersi di L. 406.500.000 e non di L. 86.800.000 e di confermare tutto quanto altro disposto nella delibera del 4 luglio 1995 n. 5745;

Visto il decreto legislativo n. 40/93;

Delibera:

all'unanimità;

la graduatoria dei progetti dell'Ob. 3 asse 3.2. così come espressa dalla Commissione valutativa è quella riportata nella delibera del 4 luglio 1995 n. 5745 e da intendersi confermata, con la sola variazione riguardante il costo del progetto dell'ente comunità di Capodarco da intendersi così corretto:

ente: comunità di Capodarco;
qualifica: orticoltura biologica;
costo intervento: L. 406.500.000;
punteggio: 55,40;

rimangono confermati tutti gli altri punti della delibera n. 5745 del 4 luglio 1995;

il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi del decreto legislativo n. 40/93.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 settembre 1995, n. 7136.

Comune di Vivaro Romano. Piano regolatore generale. Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 12 giugno 1973, n. 72;

Vista la legge regionale 8 novembre 1977, n. 43;

Visto il decreto legislativo 13 febbraio 1993, n. 40;

Vista la deliberazione consiliare n. 51 del 27 luglio 1986, regolarmente vistata dalla competente sezione di controllo con la quale il comune di Vivaro Romano ha adottato il piano regolatore generale;

Ritenuto che a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 8 osservazioni nei termini ed una fuori termine, in ordine alle quali il predetto comune ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazioni consiliari n. 2 del 24 ottobre 1987 e n. 3 del 13 febbraio 1988;

Considerato:

che gli atti e gli elaborati del piano in questione, presentati all'assessorato all'urbanistica ed all'assetto del territorio, sono stati da questo sottoposti all'esame del comitato tecnico consultivo regionale;

che il citato consesso, con voto n. 265/9 in data 3 luglio 1992 integrato dal voto n. 290/2 del 10 dicembre 1993 ha manifestato l'avviso che il piano di che trattasi sia meritevole di approvazione con le modifiche ed integrazioni specificate nei voti stessi;

che con i medesimi voti, il comitato tecnico consultivo regionale si è pronunciato anche in merito alle osservazioni presentate al comune esprimendo avviso conforme a quello formulato dal comune stesso in sede di controdeduzioni;

che il citato consesso ha fatto altresì presente che le modifiche richieste possano essere introdotte d'ufficio, in sede di approvazione del piano, ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la lettera 28 settembre 1994 n. 1745 — ritirata a mano dall'assessore del comune di Vivaro Romano Cara Pierino in data 29 settembre 1994 — con la quale l'assessorato regionale all'urbanistica ed all'assetto del territorio ha comunicato le modifiche proposte dal comitato tecnico consultivo regionale al comune di Vivaro Romano invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni, ai sensi del citato art. 3 della legge n. 765/1967;

Considerato che il comune non ha fornito le richieste controdeduzioni e sono inutilmente trascorsi circa sette mesi dalla predetta comunicazione a fronte del termine dei 90 giorni fissato dal citato art. 3 della legge n. 765/1967, e che pertanto ai sensi e per gli effetti del penultimo comma dell'art. 15 della legge regionale le modifiche di che trattasi «si intendono accettate dal comune interessato»;

Considerato che in ordine al piano regolatore in parola con i voti sopraindicati il comitato tecnico consultivo regionale ha in particolare rilevato:

che per quanto riguarda il dimensionamento previsto per le zone B e C lo stesso appare condivisibile e commisurato alla realtà urbanistica e socio-economica del comune;

che in merito alle zone B che fanno da corona al centro storico le stesse sembrano coincidere effettivamente con le parti del territorio già edificato o in via di edificazione e pertanto possono essere ritenute ammissibili;

che per quanto riguarda le zone C di espansione residenziale, distaccate dal centro abitato ed ubicate in una posizione elevata e dominante lo stesso centro, e giacenti su di un terreno a forte andamento clivometrico si osserva che le stesse imporranno oltre ai problemi più specifici di impatto ambientale, notevoli problemi per le urbanizzazioni primarie e che quindi per la zona C1 la stessa appare ammissibile sia dal punto di vista dimensionale che urbanistico mentre per la zona C2, compatibilmente con il parere dell'assessorato agli usi civici n. 2475/88/57 del 25 marzo 1991 che ne esclude la edificabilità — in quanto detta area risulta gravata da demanio civico e deve mantenere la destinazione agropastorale — viene prescritta la conversione della stessa a zona E2 (agricola) con indici volumetrici estremamente ridotti per consentire l'esercizio della agricoltura;

che per quanto riguarda la zona D destinata ad insediamenti di carattere artigianale si prescrive che la stessa venga ricondotta a zona agricola E2, risultando — da esame effettuato sulle tavole di P.T.P n. 8 — la stessa ricadere in zona soggetta a vincolo di cui alla legge n. 431/85 per la presenza di formazioni boschive;

che anche le zone T, conformemente con a quanto attestato dal citato parere dell'assessorato usi civici del 25 marzo 1991, si prescrive che le stesse debbano essere convertibili a zone agricole E2 inedificabili al fine di permettere il mantenimento della fruizione agropastorale;

che relativamente alla zona F, la stessa, anche se gravata da uso civico di natura privata, può essere urbanisticamente assunta, previo avvio della procedura di legge per lo sgravio dell'uso civico stesso;

che per quanto riguarda la normativa proposta, la stessa, pur essendo ben elaborata e tale da garantire un corretto sviluppo edilizio ed una efficace salvaguardia delle risorse paesaggistiche ed ambientali, richiede opportunamente le seguenti modifiche ed integrazioni al fine di uniformarla alla legislazione nazionale, alle direttive regionali ed al citato parere usi civici n. 2475/88/57:

Zona A - centro storico, è aggiunta la seguente norma:

1) «Ogni intervento nel centro storico è subordinato alla redazione di un piano particolareggiato o di un piano di recupero ai sensi degli articoli 27 e 28 della legge n. 457/78. In attesa del piano particolareggiato, saranno consentiti esclusivamente gli interventi previsti nell'art. 31 della legge n. 457/85».

Zona C1:

2) l'articolo va integrato con il seguente comma: «Ogni intervento è subordinato alla redazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata».

Zona E1:

3) va soppresso l'ultimo comma nel quale vengono ammesse possibilità di derogare agli indici previsti.

La norma è integrata con la prescrizione: «Il comune deve acquisire il preventivo parere da parte della U.S.L. per quanto riguarda lo smaltimento dei liquami».

Zona E2:

4) i parametri edilizi proposti dal comune relativamente agli annessi agricoli, vanno così sostituiti: «Per annessi agricoli e ricovero attrezzi ed animali $if = 0,05$ mc/mq».

Si ammette inoltre la realizzazione *una tantum* di manufatti da adibire a ricovero attrezzi della superficie di mq 20 su lotti di 5.000 mq;

5) è aggiunta la seguente norma: «Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi. Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

a) le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva

alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un comune o di una frazione, anche se imputate alla titolarità dei suddetti enti;

b) le terre possedute da comuni o frazioni soggette all'esercizio degli usi civici comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;

c) le terre possedute a qualunque titolo da Università e associazioni agricole comunque nominate;

d) le terre pervenute agli enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa legge n. 1766/27;

e) le terre pervenute agli enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;

f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per le quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge n. 1766/27.

Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge n. 1766 del 1927.

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel piano regolatore generale che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalla verifica del V.I.A.»;

Considerato per quanto riguarda le osservazioni presentate avverso il piano, che le stesse vanno decise in conformità con le controdeduzioni comunali per i motivi in esse esposti, che si condividono;

Ritenuto di condividere le considerazioni e le modifiche ed integrazioni di cui ai voti n. 265/9 e n. 290/2 emessi dal comitato tecnico consultivo regionale, sezione I, rispettivamente nelle sedute del 3 luglio 1992 e del 10 dicembre 1993;

Vista l'attestazione n. 2475/88/57 del 25 marzo 1991 rilasciata dall'assessore agli usi civici;

Visto il parere 30 settembre 1987 n. 1652 rilasciato dall'assessore ai lavori pubblici ai soli fini dell'art. 13 della legge 2 febbraio 1974, n. 64;

Su proposta dell'assessore all'urbanistica ed all'assetto del territorio;

Delibera:

Con le modifiche, integrazioni e prescrizioni di cui alle premesse è approvato il piano regolatore generale del

comune di Vivaro Romano adottato con deliberazione consiliare n. 51 del 27 luglio 1986 vistato dall'assessore all'urbanistica ed all'assetto del territorio nei seguenti elaborati:

relazione e norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale;

tavola 1) inquadramento regionale;

tavola 2) corografia;

tavola 3) copertura del suolo agropedologica;

tavola 4) divisione in settori;

tavola 5) vincoli;

tavola 6) proprietà pubbliche;

tavola 7) proprietà pubbliche;

tavola 8) proprietà pubbliche;

tavola 9) zonizzazione;

tavola 10) zonizzazione;

tavola 11) zonizzazione;

tavola 12) zonizzazione;

tavola 13) zonizzazione, infrastrutture, servizi;

tavola 14) tabelle urbanizzazione;

tavola 15) verifica standard urbanistici.

Le osservazioni sono decise in conformità con quanto specificato nelle premesse.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul *Bollettino Ufficiale della Regione Lazio*.

Il presente provvedimento è soggetto a controllo ai sensi della lettera b) dell'art. 1 del decreto legislativo 13 febbraio 1993, n. 40.

La Commissione di controllo sull'amministrazione regionale ha consentito l'ulteriore corso nella seduta del 27 settembre 1995, verbale n. 1221/2.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 settembre 1995, n. 7221.

Comune di Montelibretti. Variante all'art. 4 delle norme tecniche di attuazione del programma di fabbricazione. Restituzione.

LA GIUNTA REGIONALE

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 1 gennaio 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 20 marzo 1975, n. 32;

Visto il decreto legislativo 13 febbraio 1993, n. 40;

Ritenuto che con delibera di Giunta regionale n. 305 del 18 maggio 1982 è stato approvato il programma di fabbricazione del comune di Montelibretti (Roma);

INDICI URBANISTICI

L'utilizzazione delle aree è regolata, ai fini dell'edificazione, da parametri ed indici come appresso definiti.

I_t : indice di fabbricabilità territoriale - è il rapporto calcolato in mc/mq tra il volume realizzabile in un insediamento abitativo e la superficie della zona stessa. Lo si applica nell'ambito della realizzazione degli insediamenti unitari.

I_f : indice di fabbricabilità fondiaria - è il rapporto calcolato in mc/mq tra il volume realizzabile su una certa superficie e la superficie stessa. L'area della superficie viene calcolata escludendo le sedi viarie, anche private, da cedere al Comune.

Q : indice di copertura - è il rapporto in mq/mq tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Nel calcolo di detto indice la superficie del lotto è quella

indicata nell'indice di fabbricabilità fondiaria, e la superficie copribile è la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione degli aggetti (balconi e pensiline).

S_m : superficie minima del lotto - questo indice si riferisce all'indice di fabbricabilità fondiaria. Si possono considerare edificabili i lotti di superficie inferiore a quella minima stabilita nelle varie zone a condizione che siano contigui a lotti la cui superficie complessiva sia superiore ed uguale a quella dei minimi consentiti ed il volume che verrà realizzato costituisce un unico corpo.

H : altezza massima consentita - è l'altezza delle pareti di un edificio che viene indicata per ogni zona la quale non può essere superata ad eccezione dei volumi tecnici, purché siano mantenuti allo stretto necessario e costituiscano una soluzione architettonica compiuta.

CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI

VOLUME

E' il volume del manufatto edilizio che emerge dal terreno con esclusione dei porticati se destinati ad uso collettivo. Se destinati ad uso singolo viene esclusa quella parte non superiore a 1,50 m.

E' compreso nel volume il parcheggio se coperto, ai sensi della legge 6 agosto 1967.

DISTANZA MINIMA DAGLI EDIFICI

Tale distanza viene misurata tra le proiezioni degli edifici calcolati nei punti di massima sporgenza. Tale distanza dipende dall'altezza degli edifici: se ne fissa comunque un minimo assoluto.

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Si intendono le aree non coperte circondate da edifici in misura superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro.

Sono consentiti i seguenti tipi di spazi interni:

ampi cortili, cioè spazi interni ove la normale libera da vanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante e comunque non inferiore a 25 ml.

patii, cioè spazi interni ad un edificio ad un solo piano con normali minime di 6 ml. e circondato da pareti di altezza non superiore a 4 ml.

coperture:

piana, se la pendenza della copertura è inferiore al 20%;

a tetto, è una copertura le cui falde superano il 20% e sono inferiori al 40%;

mista, se realizzata in parte piana e in parte a tetto. La parte a tetto non può essere inferiore ai $\frac{2}{3}$ della superficie totale di copertura.

ATTUAZIONE DEL PIANO

Per ogni zona sono previste disposizioni che per
mettono una corretta attuazione del piano.

- 1) Le Zone nelle quali in P.R.G. si attua attraverso la di
retta concessione ai sensi del D.D.L. 28 gennaio 1977
sono quelle definite come Centro storico A, Completament
to B, Agricola E_1 , E_2 .
- 2) Le aree destinate dall'Amministrazione Comunale ad edi-
lizia economica e popolare, ai sensi della legge 18 april
le 1962 n. 167 e della legge 22 ottobre 1971, devono es-
sere reperite nelle zone residenziali di espansione (C_1)
e di completamento B, nel rispetto del D.D.L 28 gennaio
1977.
- 3) La zona nella quale è ammessa lottizzazione convenzionat
a è quella definita come espansione residenziale C_2 .

PIANI DI LOTTIZZAZIONE

I Piani di Lottizzazione devono rispettare quanto indicato nel P.R.G. ed in particolare gli indici per ciascuna zona e tutte le prescrizioni indicate nelle presenti norme di attuazione.

I Piani di attuazione dovranno essere redatti in ottemperanza alla legge 6 agosto 1967 n.765 e del D.D.L.28 gennaio 1977.

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Ai sensi del D.D.L. 28 gennaio 1977, della legge 17 agosto 1967 n.1150 e successive modifiche, in tutte le zone dove è consentita l'edificazione diretta questa è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria come definita dall'art.4 della legge 29 settembre 1964 n.847, dalla legge 22 ottobre 1971 e dalle leggi regionali.

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 contenute negli articoli seguenti, sei piani particolareggiati di esecuzione del P.R.G.

La conseguente destinazione d'uso dei fabbricati deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio della concessione, dell'abitabilità, dell'agibilità e di esercizio.

Eventuali cambiamenti di destinazione potranno essere autorizzati su richiesta motivata del proprietario, previo parere favorevole della Commissione per l'Urbanistica e per l'Edilizia.

In caso di abusivo mutamento di destinazione, si procederà alla revoca della licenza di esercizio e di agibilità dei locali.

- 2) I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazione. Nel caso di costruzioni su terreni in pendio che abbiano un piano parzialmente interrato, possono essere adibiti ad abitazione solo i locali che abbiano i $3/4$ del proprio volume fuori terra.
- 3) Qualsiasi costruzione situata su terreni in pendio non può sviluppare un volume abitabile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; qualora la differenza di quota tra 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 e comunque nel rispetto delle norme antisismiche. Non è ammesso il superamento sul fronte a valle della massima altezza consentita ed è necessario che la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

Il Comune potrà intervenire per imporre la demolizione delle eccedenze di cubatura fuori terra che dovessero verificarsi in conseguenza di arbitrari abbassamenti del piano di spiccato delle costruzioni.

- 4) Le altezze degli edifici non debbono superare quelle massime consentite, salvo le deroghe previste dall'art. 16 della legge n.765 del 6 agosto 1967.

Le altezze consentite per i vari edifici misurate al piano di calpestio del terrazzo di copertura e della linea di gronda del tetto, vanno intese in senso assoluto. Nel caso di copertura a tetto con pendenza superiore al 38%, le altezze, anziché alla linea di gronda, verranno misurate a due terzi della pendenza.

Fanno eccezione i parafulmini, le antenne radio e televisive ed i volumi tecnici (cabine idriche, extracorsa, scale, stenditoi e comignoli). Tali volumi tecnici devono essere comunque realizzati secondo una composizione architettonica unitaria oppure opportunamente mascherata.

- 5) La sagoma dei fabbricati prospettanti su strada considerata in sezione trasversale a questa deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza della sede stradale completa maggiorata degli eventuali distacchi obbligatori dai confini e per ordinata pari mi-

sura (rapporto 1/1); l'ordinata va misurata partendo dalla quota del ciglio del marciapiede. Nella zona di completamento il distacco sarà regolamentato sulla base dei distacchi di fatto esistenti. (fatte salve le norme antisismiche).

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

- 6) Nei lotti ove sia consentito costruire in zone di distacco locali accessori, questi debbono avere carattere di dipendenza dall'edificio primario e non possono essere destinati che a servizio di detto edificio.
- 7) Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati al di fuori delle sedi stradali appositi spazi per i parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 20 mc. di volume fuori terra.

Può essere concesso per autoparcheggi ricavati sotto i fabbricati a livello stradale e non recintati un aumento massimo del 20% dei limiti di volumetria.

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

Nella misura dei volumi si deve tener conto soltanto dei volumi fuori terra, compresi quelli dei locali accessori purché regolamentari.

- 9) Nel rilascio dell'abitabilità deve essere accertata l'osservanza delle presenti norme e prescrizioni: in particolare l'abitabilità verrà negata se risultasse mutata la destinazione d'uso.
- 10) I bow-window 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 proiezione orizzontale agli effetti della misura della superficie coperta.
- 11) I piani planovolumetrici di lottizzazione oggetto di convenzione sono approvati, in mancanza di piano particolareggiato,

con provvedimento consiliare.

- 12) Nelle zone di completamento e di espansione residenziale, nel caso di due o più lotti, può essere autorizzata una soluzione unitaria che sommi le cubature massime previste per ogni singolo lotto con l'osservanza delle norme relati
ve ai distacchi dai confini e agli spazi liberi prescritti.
- 13) In tutti i casi in cui per la determinazione della superficie copribile e della volumetria realizzabile sia necessaria la disponibilità di aree inedificate al servizio della costruzione, il rilascio della concessione deve essere subor
dinato alla trascrizione di vincolo inedificandi accettata dal proprietario per sé, successori ed aventi causa.

Il vincolo non potrà essere in alcun modo modifica
to od annullato senza il consenso del Comune, espresso nelle forme prescritte. Anche per la modifica e l'annullamento del vincolo, si procede alla formalità della trascrizione.

NORME SISMICHE

Ricadendo il territorio di Vivaro Romano in zona sismica ($S = 9$), nelle costruzioni si dovrà ottemperare a quanto disposto dalla Legge 2.2.1974, n.64 e dal D.P.R. 3.3.1975.

1) Altezza massima dei nuovi edifici

Per ogni fronte esterno l'altezza dei nuovi edifici, rappresentata dalla massima differenza di livello tra quello del piano di copertura più elevato ed il terreno, ovvero, ove esista, il piano stradale o del marciapiede nelle immediate vicinanze degli edifici stessi, non può superare nelle strade e nei terreni in piano, i limiti riportati dalla seguente tabella:

Tipo di struttura	Altezza massima ($S = 9$)
Muratura	9 m.
Intelaiatura	nessuna limitazione
Pannelli portanti	9 m.
Legname	7 m.

Nel caso di copertura a tetto detta altezza va misurata dalla quota d'imposta della falda e, per falde con imposte

a quote diverse dalla quota d'imposta della più alta.

Sono esclusi dal computo delle altezze gli eventuali torrini delle scale e degli ascensori.

Nel caso che gli edifici abbiano un piano cantinato o seminterrato, la differenza di livello (misurata sulla stessa verticale) tra il piano più elevato di copertura (o la quota d'imposta delle falde) e quella di estradosso delle strutture di fondazione, può eccedere di non più di 4 m. i limiti stabiliti dalla precedente tabella.

Nelle strade o nei terreni in pendio le altezze massime di cui alla precedente tabella possono essere incrementate di 1,50 m. purché la media generale delle altezze di tutte le fronti rientri nei limiti stabiliti nella tabella stessa.

Per le costruzioni in legname è ammessa la realizzazione di uno zoccolo in muratura e malta cementizia o in calcestruzzo semplice o armato, la cui altezza però non potrà superare i 4 m. In tal caso i limiti di cui alla precedente tabella vanno riferiti alla sola parte in legname.

2) Limitazione delle altezze in funzione della larghezza stradale

Quando un edificio, con più di due piani in elevazione, con qualsivoglia struttura sia costruito, prospetta su spa

zi nei quali sono comprese o previste strade, la minima di stanza tra il contorno dell'edificio e il ciglio opposto della strada, non deve essere inferiore a dieci metri; l'al tezza massima dell'edificio misurato come indicato nel precedente punto 1), per ciascun fronte dell'edificio stesso, non deve essere superiore al doppio della suddetta minima distanza tra il contorno dell'edificio e il ciglio opposto della strada.

Agli effetti del presente punto deve intendersi:

- a) per contorno dell'edificio la proiezione in pianta del fronte dell'edificio stesso, escluse le sporgenze di cor nici e balconi aperti;
- b) per strada l'area di uso pubblico aperta alla circolazio ne dei pedoni e dei veicoli nonché lo spazio inedificabi le non cintato aperto alla circolazione pedonale;
- c) per ciglio la linea di limite della sede stradale o del- lo spazio di cui al punto b);
- d) per sede stradale la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine e dai marciapiedi.

Negli edifici in angolo su strade di diversa lar- ghezza è consentito, nel fronte sulla strada più stretta e

per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della trada su cui prospetta, un'altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga.

3) Edifici contigui

Due edifici non possono essere costruiti a contatto, a meno che essi non costituiscano un unico organismo statico realizzando la completa solidarietà strutturale.

Nel caso in cui due edifici contigui formino organismi distaccati, essi dovranno essere forniti di giunto termico di dimensione

$$d(h) = \frac{h}{100}$$

ove $d(h)$ è la distanza fra due punti affacciati, posti alla quota h a partire dal piano di spiccato delle strutture in elevazione.

Analogo dimensionamento deve adottarsi in corrispondenza dei giunti di dilatazione degli edifici.

4) Edifici in muratura

a) le strutture costituenti i vari orizzontamenti comprese le coperture di ogni tipo, non devono essere spingenti;

- b) le murature devono essere solidali fra loro mediante opportune ammorsature agli innesti ed agli incroci, evitando di inserirvi canne fumarie o vuoti di qualsiasi genere;
- c) in corrispondenza dei solai di piano o della copertura, sia essa a tetto o a terrazza, si devono disporre sulle murature cordoli in cemento armato di larghezza pari a quella della muratura sottostante e di altezza minima pari almeno alla metà della larghezza. L'armatura di detti cordoli deve essere costituita da almeno 4 tondi di diametro non inferiore a 16 mm.; le legature trasversali (staffe) devono essere costituite da tondi di diametro non inferiore a 6 mm. poste a distanza non superiore a 25 cm.

Per assicurare il comportamento a catena dei cordoli suddetti, deve essere assicurata la continuità dell'armatura e il suo ancoraggio alle estremità.

- d) Le aperture praticate nei muri maestri devono essere delimitate da zone di muratura di dimensioni pari ad almeno la metà della larghezza del vano stesso; due aperture contigue devono essere separate da una zona di muratura di larghezza almeno pari a quella del vano più largo;

- e) ciascun muro maestro deve essere intersecato da altri mu
ri maestri trasversali, ad esso ben ammorsati, ad interas
se non superiore a 7 m.;
- f) la muratura portante deve essere realizzata con mattoni o
blocchi squadriati, gli uni e gli altri pieni, con impiego
di malta cementizia. E' ammesso per gli edifici con non
più di due piani l'uso di muratura di pietrame listata (in
terasse delle listature 1,5 m.) con impiego di malta ce
mentizia;
- g) nei due piani più alti è ammesso l'uso di muratura con mat
toni o blocchi squadriati semipieni aventi le caratteristi
che prescritte;
- h) le murature devono avere all'ultimo piano lo spessore mi
nimo d_0 riportato nella seguente tabella; detto spessore
sarà aumentato di una testa oppure di 15 cm. ogni piano
sottostante e di 20 cm. in fondazione:

Tipo di muratura	d_0 (S = 9)
Mattoni o blocchi (pieni o semipieni)	2 teste oppure 30 cm.
Pietrame	40 cm.

- i) la distanza massima tra lo spiccato delle fondazioni e l'intradosso del primo solaio (o fra due solai successivi) non può superare i 7 m.
- l) al di sopra dei vani di porte e finestre devono essere disposti architravi in cemento armato o in acciaio efficacemente ammorsati nella muratura;
- m) sono ammessi solai in cemento armato e laterizi o in acciaio efficacemente collegati ai cordoli. Le travi metalliche e i travetti prefabbricati devono essere prolungati nel cordolo per una lunghezza non inferiore alla metà della larghezza del cordolo stesso. Le travi metalliche devono essere inoltre munite di appositi ancoraggi.
- n) Le fondazioni possono essere realizzate con muratura ordinaria, purché sul piano di spiccato venga disposto un cordolo di calcestruzzo armato, le cui dimensioni ed armatura devono essere conformi a quanto prescritto al precedente punto c).

5) Riparazione degli edifici in muratura

a) - Fondazioni.

Prima di procedere alle riparazioni delle strutture in elevazione deve essere accertato lo stato di consistenza

delle fondazioni in relazione alla natura del terreno e con seguentemente si deve provvedere all'esecuzione delle necessarie opere di consolidamento.

b) - Archi e volte.

Gli archi e le volte dei fabbricati, siti negli orizzontamenti fuori terra, devono essere muniti di cinture, chiavi o tiranti, posti convenientemente in tensione, atti ad assorbire integralmente le spinte alle loro imposte, a meno che le murature di sostegno abbiano spessori sufficienti ad accogliere le spinte senza che vengano generati sforzi di trazione.

Le eventuali lesioni degli archi e delle volte potranno essere risarcite mediante adeguate cuciture ovvero con iniezioni cementizie o di soluzione di materie sintetiche od altro materiale o sistema idoneo.

Qualora le lesioni siano macroscopiche, o le murature si presentino inconsistenti, gli archi e le volte dovranno essere demoliti. Ove lo richiedano esigenze funzionali od estetiche, ovvero il ripristino di condizioni di equilibrio di insieme, potranno essere ricostruiti sempre con il crite-

rio di realizzare sistemi spingenti chiusi in sé stessi; qualora non sussistano le dette esigenze, le strutture spingenti vanno sostituite con elementi strutturali non spingenti.

c) Murature.

Le murature che non presentino gravi sintomi di instabilità, quali strapiombi od estese lesioni, possono essere riparate mediante opportuna ripresa con murature di mattoni e malta cementizia, getti di conglomerato cementizio ed anche con l'eventuale inserimento di elementi metallici o in cemento armato.

I legamenti oltre che con catene in acciaio, potranno effettuarsi anche con cavi posti in leggera pre-tensione e comunque non superiore al 50% della tensione ammissibile di esercizio.

In entrambi i casi dovrà essere posta all'atto esecutivo la massima cura e diligenza per conseguire idonea ripartizione sulle murature delle pressioni di contatto delle strutture di ancoraggio.

d) Cordoli.

Qualora le murature portanti siano prive di cordoli armati in corrispondenza degli orizzontamenti, questi do-

vranno essere realizzati con altezze non inferiori allo spessore del solaio.

I cordoli dovranno essere eseguiti - se necessario - a tratti sovrapponendo le armature ed eventualmente con predisposizione di un tubo contrale per l'inserimento di tiranti o cavi di pre-compressione.

Qualora le murature presentino consistenza e buona fattura i cordoli potranno non essere estesi a tutto lo spessore della muratura ovvero sostituiti con iniezioni di pasta cementizia o miscele sintetiche.

e) Solai.

Qualora i solai siano avvallati o comunque deteriorati essi devono essere sostituiti con solai in acciaio o cemento armato efficientemente incassati ed ancorati all'estremità dei cordoli o travi di perimetro.

Potranno usarsi solai in legno solo ove sia richiesto da particolari esigenze architettoniche. Nel caso si impieghino travetti prefabbricati in cemento armato ordinario o precompresso si dovrà disporre di un'apposita armatura di collegamento dei travetti alle strutture perimetrali (travi o cordoli) in modo da costituire un efficace ancoraggio sia agli effetti

della trasmissione del momento negativo sia della forza di taglio.

Qualora si usino laterizi questi devono essere a blocco unico tra i travetti ed essere efficacemente ancora ti ad essi e alla sovrastante soletta.

f) Sbalzi.

Delle strutture aggettanti, quali balconi, cornicioni, scale ecc. deve essere controllata l'efficienza statica. Sono da sostituire tutte le strutture portanti a sbalzo formate da materiali fragili quali ad esempio le mensole in pietra, a meno che la funzione statica non sia assolta da altre strutture.

g) Scale.

Le scale in muratura a sbalzo devono essere di regola sostituite da scale in cemento armato o in acciaio. Possono tuttavia essere conservate soltanto se prive di lesioni, e dopo aver verificato l'efficienza a mezzo di prova di carico statico e dinamico. Quando necessità ambientali-architettoni che richiedono la conservazione di scale a sbalzo staticamente non sicure, potranno adottarsi, previo accurato studio, rinforzi con adeguate strutture metalliche o cementizie.

h) Coperture.

I tetti devono essere resi non spingenti.

i) Dissesti.

Qualora i fabbricati manifestino segni di dissesto palesemente dovuti a cedimenti differenziali delle fondazioni ovvero le murature siano danneggiate e scarsamente consistenti nella zona di basamento del fabbricato, si provvederà a risarcire le lesioni e, ove possibile, ad iniettarle. Inoltre si potranno eseguire al di sotto della quota del piano marciapiede, pareti sottili cementizie armate in modo da costituire strutture scatolari di contenimento, eventualmente rinforzate da cavi. Tali pareti, di preferenza, verranno eseguite da ambo i lati delle murature e collegate fra loro.

ATTUAZIONE DEL PIANO

Il territorio del Comune di Vivaro Romano è stato suddiviso in nove zone di tipo diverso.

- | | |
|----------------|--|
| A | Centro storico |
| B | Completamento |
| C ₁ | Di espansione |
| C ₂ | Di espansione turistica |
| D | Per attività artigianali |
| E ₁ | Agricola |
| E ₂ | Per impianti dipendenti dall'attività agricola |
| F | Per impianti sportivi |
| T | Per attività sportive e ricettive |

Sono state indicate inoltre zone destinate a:

Verde pubblico attrezzato

Verde privato

Aree destinate a parcheggio

Sono state indicate inoltre come speciali di rispetto:

- a) Zona di rispetto cimiteriale
- b) Zone sottoposte a vincoli idrogeologici
- c) Zone sottoposte a vincolo monumentale.

Zona A : Centro storico

Tale zona è indicata in planimetria con il simbolo riportato di fianco al titolo.

gli edifici ricadenti in questa zona e aventi carattere storico devono essere conservati nella forma nel volume e nella struttura originaria esterna (ove queste siano connesse con il carattere dell'edificio).

Su tali edifici saranno ammessi unicamente interventi diretti al consolidamento, al restauro, al ripristino e alla bonifica igienico-edilizia con esclusione di qualsiasi opera che possa alterare le caratteristiche architettoniche ed ambientali.

Gli altri edifici ricadenti nel nucleo ma che non abbiano i caratteri dei precedenti possono essere oggetto di opere di rinnovamento, di trasformazione, di ristrutturazione, e di adeguamento alle norme igieniche-sanitarie con la realizzazione di volumi tecnici adeguati e inseriti armoniosamente nel contesto dell'ambiente, purchè condotte con le seguenti cautele:

- a) non siano turbate o compromesse le architetture caratteristiche dell'ambiente;
- b) non siano superati gli attuali volumi fatti salvi i volumi tecnici predetti.
- c) siano creati adeguati parcheggi per autoveicoli nei limiti delle proprietà.

Zona B : Completamento e ristrutturazione

Tale zona è indicata nelle planimetrie con il simbolo riportato a fianco del titolo.

Questa zona riguarda aree non edificate o edificate solo parzialmente costituenti generalmente il complesso di espansione edilizia realizzata negli ultimi anni.

1) Negli isolati già realizzati e saturati le demolizioni e le eventuali ricostruzioni o trasformazioni dovranno mantenere il volume dell'edificio preesistente (da documentare con rilievi) o raggiungere l'altezza media ponderale degli edifici circostanti per un raggio di 50 metri.

2) Negli isolati non ancora saturati da edifici, il completamento con nuove costruzioni potrà essere attuato con le seguenti caratteristiche.

Indice di fabbricabilità fondiaria 3.00 mc/mq.

Altezza massima alla gronda degli edifici m.9,00.

Numero dei piani fuori terra 2. E' ammessa la utilizzazione del sottotetto per mansarde, purché la su perficie delle suddette sia inferiore ai $2/3$ della su perficie del piano di imposta della copertura.

La pendenza della copertura deve essere del 30%.

Il distacco minimo degli edifici adiacenti sarà di m.10, mentre quello dai confini dovrà essere di m.5.

Qualora il lotto rimasto libero fronteggi una strada e gli edifici esistenti costituiscano un allineamento ben definito (e cioè detti edifici siano in numero non inferiore a 3 su una distanza di 60 m.) è ammesso l'allineamento sul fronte strada, restando valido il valore minimo di 5 metri per i distacchi interni.

La domanda di concessione dovrà essere preceduta da uno studio planovolumetrico che tenga conto delle preesistenze ambientali per il rilascio di un parere preventivo da parte della Commissione Edilizia. A tale parere, cir ca la cubatura, l'altezza e i distacchi di sistemazione a verde e a parcheggio dovrà poi essere uniformato il proget to in scala 1:100.

3) Per isolato deve intendersi lo spazio delimitato da strade di P.R. e strade private purché esse abbiano le caratteristiche di strada pubblica (cioè siano completamente sistemate, illuminate e aperte in modo continuo al pubblico transito) qualsiasi sia la destinazione di zona all'interno dell'isolato stesso.

4) Per tutti i nuovi edifici nella Zona B la concessione è subordinata alla realizzazione di adeguate superfici di parcheggio auto.

Sono ammesse costruzioni in aderenza per formare edifici in linea.

E' ammessa la costruzione "a confine" purché i proprietari si impegnino con atto pubblico ad autorizzarsi vicendevolmente la costruzione in aderenza. Non è obbligatoria la contemporaneità delle costruzioni.

Nel caso di terreni in forte pendenza è ammessa la costruzione fuori terra di due piani oltre il piano terreno per un'altezza massima sottogronda di m. 10,80.

Le coperture debbono essere a tegoli e coppi.

Zona C₁



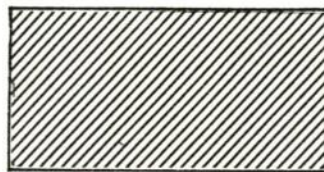
Nella zona C₁ l'edificazione sarà ammessa con la seguente normativa.

- a) superficie minima del lotto mq. 500
superficie massima del lotto mq. 1500
- b) indice di fabbricabilità fondiaria 1,5 mc/mq
- c) altezza massima degli edifici alla gronda m.6,50 per un numero di piani fuori terra non superiore a 2
- d) è ammessa l'utilizzazione del sottotetto per mansarde purché la superficie delle suddette sia inferiore ai 2/3 della superficie del piano d'imposta della copertura
- e) rapporto di copertura pari a 0,50 mq/mq
- f) sono ammessi porticati per una superficie non superiore a metà di quella copribile; è inoltre ammesso di sollevare il calpestio del piano terra per un'altezza non superiore a m.0,80.

I rispettivi volumi formati dai basamenti e dai porticati non vanno computati agli effetti della cubatura edificabile.

g) è ammessa l'edificazione di locali accessori per un rapporto massimo con la cubatura edificabile di m. 0,20.

Zona C₂



Si ritiene che date le caratteristiche manometriche della zona oggetto del P.R.G. sia opportuno limitare l'altezza degli edifici ad un solo piano favorendo possibilmente il raggruppamento delle costruzioni a formare piccole schiere. Quest'ultima forma a carattere allungato meglio si addice a seguire le curve isometriche. L'imposizione di alberi ad alto fusto consentirà un miglior rispetto delle caratteristiche ambientali.

Pertanto si è ritenuto di stabilire la seguente normativa:

$I_f = 0,3 \text{ mc/mq}$, h_{Max} n. 6,50 alla gronda (il 50% della superficie deve essere destinato a parchi pubblici per attrezzature, per lo sport e il gioco).

Lotto minimo per case singole mq. 500.

Lotto minimo per case bifamiliari mq. 800.

$I_t = 0,25 \text{ mc/mq}$

$Q = 0,3 \text{ mq/mq}$

Case a schiera ad un solo piano lotto massimo mq.1000 per 5 unità. Sono sconsigliabili file di unità superiori a quanto indicato salvo casi eccezionali dipendenti dall'andamento del terreno, che verranno esaminati caso per caso dalla Commissione Edilizia.

Case a schiera ad un solo piano lotto massimo mq.1000 per 5 unità. Sono sconsigliabili file di unità superiori a quanto indicato salvo casi eccezionali dipendenti dall'andamento del terreno, che verranno esaminati caso per caso dalla Commissione Edilizia.

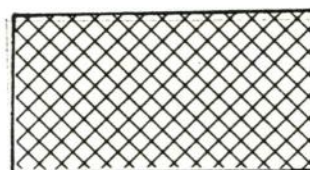
Zona D

Zona destinata ad insedimanenti di carattere artigianale o di piccole industrie, generalmente dipendenti dall'attività agricola e dall'allevamento del bestiame, strutture artigiane al servizio delle attività svolte generalmente nella zona.

$$I_f = 2,0 \text{ mc/mq}$$

Distacco minimo dalla strada m. 10

Distacco minimo dal confine m. 5.

Zona E₁

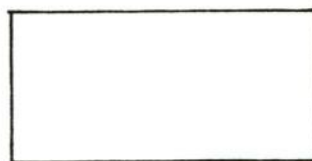
Sono state indicate tre aree nella parte alta del territorio comunale di proprietà pubblica, sulle quali è ammessa la costruzione di stalle e servizi relativi e quanto altro possa favorire lo sviluppo dell'attività zootecnica nella zona.

$$I_f = 2 \text{ mc/mq}$$

Altezza massima m. 4,5.

Eventuali deroghe a questi indici saranno ammesse purché venga documentata con dati e grafici l'esigenza di valori superiori.

Zona E₂



L'edificazione è ammessa con le seguenti modalità.

1) Per civile abitazione

La concessione edilizia per la realizzazione di edifici per civile abitazione può essere rilasciata qualora sia comprovata l'effettiva necessità della realizzazione dell'opera per una corretta e proficua conduzione del fondo. Comunque per ottenere la concessione il richiedente dovrà possedere i seguenti requisiti:

- a) essere proprietario del fondo
- b) far parte della categoria dei coltivatori diretti o degli imprenditori agricoli.

Il richiedente dovrà inoltre indicare l'attività che vuole svolgere nel fondo e dimostrare l'effettiva necessità della realizzazione dell'abitazione per una buona conduzione dell'attività. Quanto indicato è vincolante per 10 anni.

Lotto minimo 20.000 mq.

$$I_f = 0,02$$

Distacco dalla strada 20 m.

Distacco dal confine 10 m.

2) Per impianti

E' ammessa edificazione di impianti ed attrezzature agricole per il ricovero del bestiame, delle macchine agricole e per quanto occorra alla conduzione del fondo ad esclusione di immobili destinati a civile abitazione, vincolati da quanto stabilito al punto 1.

Per la realizzazione di impianti per l'allevamento di bovini ed equini:

$$I_f = 0,1 \text{ mq/mq}$$

Altezza i 5 m.

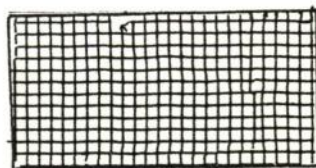
Distacchi dal confine 20 m.

Per la realizzazione di impianti per l'allevamento di piccoli animali (suini, ovini, polli, ecc.):

$$I_f = 0,05 \text{ mq/mq.}$$

$$\text{Altezza} = 3,5 \text{ m.}$$

Distacchi dal confine 15 m.

Zona F

Riservata ad impianti sportivi esistenti.

In questa zona è ammessa un'espansione delle attrezzature per un 50% di quelle già in essere.

Zona T

Zona destinata ad attrezzature turistico-sportive.

Quest'area, che è in massima parte di proprietà del Comune e dell'Università Agraria, è riservata alla realizzazione di impianti sportivi richiedenti grandi superfici (campo da golf, maneggio, ecc.)

L'edificazione sarà riservata esclusivamente ad attrezzature ricettive e al servizio delle attività sportive per una cubatura non superiore a 12.000 mc. che comporta un Indice fondiario $I_{\text{fondiario}} = 0,2$. Hm = 8 m.

Sono in ogni caso escluse le costruzioni per abitazioni private e lottizzazioni, ad eccezione di edifici di guardiania per un massimo totale di 500 mc.

EDIFICABILITÀ

TIPI EDILI		I_t mc/mq	I_f mc/mq	Q mq/mq	S_m mq	H_m ml
CENTRO STORICO	A	/	/	/	/	/
COMPLETAMENTO	B	/	3	/	/	9
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	C_1	0,5	1,5	0,5	500	6,50
RESIDENZIALE TURISTICA	C_2	0,25	0,8	0,3	500	6,50
AGRICOLA MONTANA	E_1	/	2	/	/	4,50
AGRICOLA	E_2	/	0,1	/	20.000	6,50
INDUSTRIALE	D	/	2	/	1.000	6
IMPIANTI TURISTICO-SPORTIVI	T	0,2	/	/	/	8

