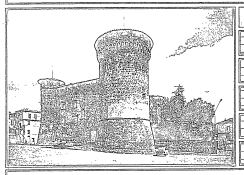
COMUNE DI VASANELLO

PROVINCIA DI VITERBO



Adozione

Pubblicazione

Aggiornamento

Delibe

Decisi

# P.R.G.

NORME DI ATTUAZIONE

Tavola n.

6

IL PROGETTISTA:

DOTT. ING. MATTEO COSENTINO

| ZONA | SIMBOLOGIA | DESTINAZIONE | STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI | Indice di edificabilità territoriale | Indice di edificabilità fondiaria | Altezza massima | DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI rapporto altezza | DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI minimo assoluto | DISTACCO MINIMO DAI CONFINI rapporto altezza | DISTACCO MINIMO DAI CONFINI minimo assoluto | DALLE STRADE | Accessori | Aree parcheggi privati ai sensi della L. n° 122/89 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | mc/mq | mc/mq | ml | ml/ml | ml | ml/ml | ml | | mc/mq | mq/mc |
| $A_1$ | | Centro storico e presistenze storiche | Piano Particolareggiato | ___ | ___ | ___ | ___ | ___ | ___ | ___ | Per le strade urbane interne di perimetro del P.R.G. e' da applicare l'art. 9 del D.M. 2-4-1968. Per le strade extraurbane sono valide le prescrizioni del D.M. 1-4-1968. Gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale stabilite a norma del D.M. 1-4-1968, n° 1404, possono essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria | ___ | ___ |
| $A_2$ | | Complessi di interesse storico ambientale | Piano Particolareggiato | ___ | ___ | ___ | ___ | ___ | ___ | ___ | | ___ | ___ |
| $B_1$ | | ZONA "PRATICARE" Residenziale di recupero e completamento | Piano Pacticolareggiato esecutivo | 1,50 | 1,80 | 10,50 | 1/1 | 5,25 o anche in adiacenza | 1/1 | 5,25 o anche in adiacenza | | ___ | 0,10 |
| $B_2$ | | ZONA "PRATICARE" Residenziale di completamento | Concessioni singole | ___ | 1,20 | 9,50 | 1/1 | 10,50 | 1/2 | 5,25 | | ___ | ___ |
| $B_3$ | | Completamento edilizia intensiva | Concessioni singole | ___ | 1,20 | 9,50 | 1/1 | 10,50 | 1/2 | 5,25 | | ___ | 0,10 |
| $C_1$ | | Espansione edilizia - zone per l'edilizia economica e popolare | Piano Particolareggiato | densita' edilizia 200 ab/Ha | | 13,50 | 1/1 | 10,00 | 1/2 | 5,00 | | ___ | 0,10 |
| $C_2$ | | Espansione edilizia urbana intensiva | Lottizzazione | 1,00 | 1,20 | 13,50 | 1/1 | 10,00 | 1/2 | 5,00 | | ___ | 0,10 |
| $C_3$ | | Espansione edilizia urbana semintensiva | Lottizzazione | 0,90 | 1,10 | 10,00 | 1/1 | 10,00 | 1/2 | 5,00 | | ___ | 0,10 |
| $C_4$ | | Espansione edilizia urbana estensiva | Lottizzazione | 0,60 | 0,50 | 7,50 | 1/1 | 10,00 | 1/2 | 5,00 | | ___ | 0,10 |
| $C_5$ | | Espansione insediamenti turistici | Lottizzazione | 0,25 | ___ | 6,50 | 1/1 | 10,50 | 2/3 | 5,00 | | ___ | 1 posto macchina per alloggio |
| $D_1$ | | Artigianale-media industria | Piano Particolareggiato | 2,00 | 2,50 | 10,00 | 1/1 | 10,00 | 1/2 | 5,00 | | ___ | ___ |
| $D_2$ | | Commerciale | Piano Particolareggiato o lottizzazione convenzionata | 1,50 | 2,00 | 7,50 | 1/1 | 10,00 | 1/2 | 5,00 | | ___ | ___ |
| | | | | | | | | | | | | | |
| $D_4$ | | Attivita' estrattiva | Autorizzazioni singole | ___ | ___ | ___ | ___ | ___ | ___ | ___ | | ___ | ___ |
| $E_1$ | | Agricola normale | Concessioni singole | ___ | 0,05 con un massimo di 0,33 per la residenza | 7,00 | ___ | ___ | ___ | 20,00 | | ___ | ___ |
| $E_2$ | | Agricolo con vincolo idrogeologico | Concessioni singole | ___ | 0,05 con un massimo di 0,33 per la residenza | 7,00 | ___ | ___ | ___ | 20,00 | | ___ | ___ |
| SOTTOZONA $E_2$ | | Agricolo con vincolo idrogeologico a bosco | Concessioni singole. | ___ | 0,01 | ___ | ___ | ___ | ___ | ___ | | ___ | ___ |
| $E_3$ | | Parco naturale vincolato | Concessioni singole | ___ | 0,01 | 2,50 | 1/5 | 12,50 | 1/5 | 12,50 | | ___ | ___ |
| $F_1$ | | Verde pubblico | Progetto Comunale | ___ | ___ | 3,50 | 1/3 | 13,50 | 1/3 | 13,50 | | ___ | ___ |
| $F_2$ | | Scuole | Progetto Comunale | ___ | 2,00 | 10,50 | 1/1 | 10,50 | 1/1 | 10,50 | | ___ | ___ |
| $F_3$ | | Parcheggi | Progetto Comunale | ___ | ___ | ___ | ___ | ___ | ___ | 2,00 | | ___ | ___ |
| $F_4$ | | Servizi ed attrezzature pubblici | Progetto Comunale | ___ | 1,00 | 7,50 | 1/1 | 10,00 | 1/1 | 7,50 | | ___ | 0,10 |
| $F_5$ | | Verde pubblico attrezzato | Progetto Comunale | ___ | 0,10 | 9,00 | 1/1 | 9,00 | 1/1 | 9,00 | | ___ | 0,10 |
| $G_1$ | | Attrezzature sportive private ad uso pubblico | Concessioni singole | ___ | 0,03 | 5,00 | ___ | ___ | ___ | 10,00 | | ___ | ___ |
| $G_2$ | | Verde privato | Concessioni singole | ___ | 0,60 | 7,50 | 1/1 | 7,50 | 1/1 | 7,50 | | ___ | 0,10 |
| V | | Vincolo di rispetto cimiteriale | Limitazioni previste dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie del 27/7/1934 n° 1265 modificata con le leggi 14/12/1956 n° 1428 e 17/10/1957. n° 983 | | | | | | | | | ___ | ___ |

# PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' da attuarsi il Piano Particolareggiato del centro storico adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 132 del 28/07/1987 – parere favorevole della Giunta Regionale espresso con deliberazione n° 2636 del 31/03/1989 come da Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 20/09/1989.

Si possono eseguire interventi esclusivi di consolidamento e restauro d'intesa con la Sovrintendenza al Monumenti. Anche per quegli immobili sparsi nel territorio come castelli, torri, ville, abbazie, casolari tipici che abbiano caratteristiche da essere considerati beni culturali, si può procedere al consolidamento previo parere della Sovrintendenza al Monumenti.

Prima dell'approvazione dello strumento attuativo obbligatorio sono ammessi solamente interventi di risanamento igienico e consolidamento. Sono altresì permessi, in assenza di piano di attuazione preventivo, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali. Per la definizione degli interventi di "manutenzione ordinaria", "straordinaria" e "ristrutturazione edilizia" vale quanto espresso ai punti a), b) e c) della legge 05/08/1978 n° 457. Le aree libere e quelle derivanti da eventuali demolizioni di edifici fatiscenti dovranno essere utilizzate per spazi pubblici, verdi o pavimentati per il soddisfacimento degli standard di cui al D.M. n° 1404/68.

Interessa aree totalmente o parzialmente edificate. Si attua attraverso l'intervento edilizio diretto per singolo concessione. E' consentito la destinazione d'uso per negozi e per attività professionali nella misura del 20% della cubatura totale e nel rispetto della legge n° 426/76. Per la quota parte di cubatura non residenziale devono essere previste aree a parcheggio di uso pubblico pari a 40 mq per ogni 100 mq di costruzione in aggiunta a quelli previsti dall'art. 18 della legge n° 765/68. La cubatura non residenziale dovrà avere la destinazione d'uso vincolata con apposito atto d'obbligo trascritto a norma di legge.

Interessa aree totalmente o parzialmente edificate. Si attua attraverso l'intervento edilizio diretto per singolo concessione. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere progetti edilizi d'insieme per parti omogenee delle zone. Le costruzioni possono essere anche realizzate in adiacenza a confine. E' consentito la destinazione d'uso per negozi e per attività professionali nella misura del 20% della cubatura totale e nel rispetto della legge n° 426/76. Per la quota parte di cubatura non residenziale devono essere previste aree a parcheggio di uso pubblico pari a 40 mq per ogni 100 mq di costruzione in aggiunta a quelli previsti dall'art. 18 della legge n° 765/68. La cubatura non residenziale dovrà avere la destinazione d'uso vincolata con apposito atto d'obbligo trascritto a norma di legge.

Da attuarsi in base a piano particolareggiato di zona, secondo le modalità previste dalla legge n° 167 del 18/04/1962 e successive modificazioni ed integrazioni.

I perimetri delle zone C di espansione, soggetti a strumenti urbanistici attuativi, devono comprendere anche le aree destinate alla viabilità. Tali zone comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali. Sono consentite destinazioni d'uso residenziali, ricettive, commerciali e di artigianato di servizio alla residenza; nell'ambito di ciascuna zona residenziale il limite massimo della cubatura per le attività non residenziali deve essere, comunque, contenuto nel limite massimo del 20%. Sono tassativamente escluse tutte le attività che provochino rumori molesti o esalazioni nocive o siano comunque incompatibili con le destinazioni d'uso ammesse. L'edificazione è subordinata alla formazioni di piani di lottizzazione di iniziativa privata da convenzionare con il Comune ai sensi dell'art. 28 della legge 06/08/1967 n° 765 integrati dalla legge regionale 22/07/1974 n° 34 e relativo circolare applicativa n° 5979 del 24/10/1974 e dell'art. 13 della legge 28/01/1977 n° 10. Le lottizzazioni devono essere estese agli interi ambiti individuati nelle tavole di azzonamento. Per le lottizzazioni già convenzionate è valida quanto già stipulato.

Gli insediamenti turistici devono rispettare le seguenti norme: – l'indice di fabbricabilità per l'edilizia alberghiera non deve essere superiore a 0,50 mc/mq; – il 50% della superficie territoriale va destinato a spazi pubblici per attrezzature d'interesse comune, per verde attrezzato o parco, per gioco e lo sport, per parcheggi; – l'indice di copertura rapporto tra superficie costruita e superficie territoriale non può essere superiore a 30%; – le costruzioni unifamiliari e bifamiliari isolate non possono superare il 30% della cubatura totale edificabile. La restante cubatura va utilizzata per la realizzazione di complessi unitari per i quali deve essere redatto apposito progetto planovolumetrico. Restano esclusi da queste prescrizioni particolari i complessi ricettivi complementari a carattere turistico–sociale previsti dalla legge 21/03/1958 n° 326.

Riguardo insediamenti destinati a raccogliere impianti ed attrezzature per l'esercizio dell'attività artigianale o di piccole industrie anche di trasformazione di prodotti agricoli a carattere non nocivo. E' permessa la costruzione di alloggi unifamiliari nei singoli lotti per custodi o addetti all'industria, la cui cubatura non potrà superare il 10% del volume rivesto dalla singola concessione edilizia. Gli spazi per i servizi saranno ripartiti ed o'uati come da Decreto Ministeriale n°1444/68. Sono da attuarsi per le zone le norme relative alla legge n°319/76, e successive, sull'inquinamento e quelle relative al contenimento energetico. I fabbricati insistenti sulla striscia frontale alla S.P. Vasanelle e possono essere adibiti ad attività commerciale.

Sono consentiti oltre ai volumi per attività commerciale, locali per esposizione, magazzini, depositi, uffici connessi con l'esercizio dell'attività commerciale e piccoli laboratori interni inerenti le singole attività commerciali. Gli spazi per i servizi saranno ripartiti ed attuati come da Decreto Ministeriale n° 1444/68. Per quanto riguarda l'altezza degli edifici sono possibili eventuali deroghe per attrezzature tecniche strettamente necessarie all'esercizio dell'attività produttiva.

Tale zona riguarda le aree destinate alle attività estrattive nelle quali è consentito l'impianto delle sole attrezzature necessarie allo sfruttamento delle cave o di altre risorse naturali, nonché la costruzione di soli edifici a carattere precario per la lavorazione dei relativi prodotti e per i servizi. Per la zona comunque deve essere rispettata la normativa prevista dalle leggi vigenti in materia.

Nelle Zone E1 agricola normale, E2 agricola con vincolo idrogeologico, E2 – agricola con vincolo idrogeologico e bosco e per le aree soggette a vincoli ex legge 1497/39 e/o 431/85 prevalgono sulle presenti norme le disposizioni specificatamente previste dalle norme tecniche del P.T.P. n° 4 .

La destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti. Sono consentite: a) costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura; b) costruzioni adibite alla conservazione dei prodotti agricoli. La superficie minima per ogni tipo d'intervento è di mq 10.000. E' vietato realizzare cubatura superiore a quella corrispondente a 3 Ha. Per le costruzioni esistenti è ammesso un ampliamento pari a 50 mc per risanamento igienico. E' vietato prevedere nuove strade o modifiche di quelle esistenti. In casi particolari la distanza dai confini degli annessi agricoli può essere ridotta a ml 5,00.

Dalla zona è escluso qualsiasi intervento costruttivo che possa alterare l'assetto e l'andamento naturale del suolo. E' da attuarsi la legge 30/12/1923 n° 3267 ed il D.L. 16/05/1926 n° 1126 art. 20.

Tale sottozona comprende aree boscate e da sottoporre a rimboschimento. E' vietata la realizzazione di ogni forma di costruzione e di trasformazione della consistenza forestale esistente. Sono consentiti solo manufatti per il ricovero dei prodotti e degli attrezzi su lotti minimi di 30.000 mq e per una cubatura massima di 80 mc.

Sono consentiti limitati interventi a diretto servizio del parco per selvicoltura, protezione fauna e simili. Possono dunque essere realizzati su una superficie minima di mq 50.000 fabbricati attinenti alle attività di rimboschimento, agricolo, silvicolo e faunistico.

Sono consentite unicamente costruzioni ed attrezzature tipo panchine, fontane, piccole attrezzature sportive, aree di giochi, percorsi pedonali, ecc., nonché costruzioni per ospitare attività che rivestono contemporaneamente i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse, come ad esempio piccole attrezzature di ristoro, ricreative, commerciali, spogliatoi, ecc.

Si applica la normativa tecnica prevista nel D.M. del 18/12/1975 e successive modifiche ed aggiornamenti.

Parcheggi pubblici per sosta oraria o giornaliera.

Tale zona comprende aree destinate ai servizi generali del Comune e quelli a livello locale.

Riguarda aree destinate alla creazione dei centri sportivi. In queste zone potranno pertanto essere previste costruzioni per impianti sportivi pubblici. Le norme per la realizzazione di tali impianti sportivi pubblici sono le seguenti: superficie coperta degli impianti max 30% dell'intero comprensorio; spazi per parcheggi pari a mq 5 per ogni posto macchina prevedibile in rapporto alla fruizione massima degli impianti stessi; dimora per l'eventuale custode.

Nell'area delimitata insiste un crossodromo di iniziativa privata. E' consentita una modesta volumetria a servizio dell'impianto sportivo. Si deve procedere alla piantumazione dei luoghi con piante di alto fusto, essenze locali, in ragione di almeno 1 pianta/80 mq di superficie libera, alternate con essenze a cespugliame.

E' imposto per tali zone il vincolo della conservazione dei caratteri ambientali e del verde esistente. E' consentito la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a parità di volumetria e superficie coperta sull'area precedentemente impegnata. E' ammessa la costruzione di attrezzature private per uso pubblico, quali bar, ristoranti, dancing, night, auditorium, cinema, attrezzature culturali, stazioni di servizio con la condizione che gli spazi liberi delle costruzioni dovranno essere sistemati a parco.

VINCOLI GENERALI SUL TERRITORIO COMUNALE. Sono sottoposte al vincolo di inedificabilità assoluta le aree che si trovano a meno di :
– ml 50,00 dai corsi d'acqua arginati, ml 100,00 dai corsi d'acqua non arginati;
– ml 10,00 dagli acquedotti;
– ml 15,00 dagli elettrodotti.