

NORME ISTITUZIONALI

Art. 1) IL QUADRO GIURIDICO.

La presente Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Manziana è regolata da quanto disposto dalla Legge n. 1150/'42 e successive modificazioni ed integrazioni, dalla Legge n. 765/'67 e sue successive modificazioni, dalla Legge n. 865/'71 e dalla Legge n. 167/'62, dalle Leggi nn. 1497/'39, 1089/'39 e 431/'85, dalla Legge n. 1776/'27 relativa agli Usi Civici, dalle Leggi Regionali n. 28/'80 e n. 76/'85, dalla Legge n. 724/'94 Art. 39, dai D.M. nn. 1444 del 2/4/'68 e 1404 del 1/4/'68, dal Decreto Legge n. 398/'93 Art. 11, dai Decreti relativi ai vincoli idrogeologici, dalle Leggi nazionali e regionali sulle zone sismiche, dalle Leggi e Decreti sulle Cave e segnatamente il R.D. n. 1443 del 29/7/'27, le LL.RR. n. 72 del 12/6/'75, n. 1 del 16/1/'80 e n. 27 del 5/5/'93, dalla L.R. n. 24/'98 e Legge sulle Aree Protette.

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alle Leggi e Norme vigenti nella Regione Lazio anche in materia di terre di Uso Civico, terre private gravate da Usi Civici e smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

La sua redazione trova origine nella Delibera n. 61 del 29/5/'00 con la quale l'Amministrazione Comunale ha deciso di procedere alla redazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale.

Art. 2) ELENCO DEGLI ELABORATI.

GLI ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE SONO I SEGUENTI:

- 1. Inquadramento Territoriale**
(Scala 1:100.000 Carta Tecnica Regionale)
- 2. Il Piano Territoriale Paesistico**
(Scala 1:10.000 Carta Tecnica Regionale)
- 3. Sintesi di Salvaguardia del territorio comunale**
(Scala 1:5.000 Catastale)
- 4. Usi Civici**
(Scala 1:5.000 Catastale)
- 5. Zone Territoriali Omogenee (D.M. 1444/'68)**
(Scala 1:5.000 Catastale)

- 6. Zonizzazione del territorio comunale**
(Scala 1:2.000 Catastale)
- 7. Individuazione settori delle Zone B**
(Scala 1:5.000 Catastale)
- 8. Centro Storico - individuazione degli isolati**
(Scala 1:1.000 Catastale)
- 9. Centro Storico - Schede Normative**
- 10. Centro Storico - disciplina degli interventi**
- Infrastrutture/servizi a rete
(Scala 1:1.000 Catastale)
- 11. Settore N. (n) - Zonizzazione**
(Scala 1:1.000 Catastale)
- 12. Settore N. (n) - Disciplina degli interventi**
- Infrastrutture/servizi a rete
(Scala 1:1.000 Catastale)
- 13. Quadro riassuntivo delle capacità urbanistiche ed edificatorie dei settori**
- 14. Servizi Pubblici - Infrastrutture a rete**
(Scala 1:5.000 Catastale)
- 15. Relazione Generale**
- 16. Norme Tecniche di Attuazione**

Art. 3) VALIDITÀ DELLE NORME.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si applicano a tutto il territorio compreso nel Perimetro del Comune di Manziana che viene interamente suddiviso in Zone Omogenee, secondo quanto prescritto dal D.M. n. 1444/'68.

Hanno valore vincolativo:

- i perimetri delle diverse destinazioni di uso dei suoli;
- i tracciati della viabilità pubblica esistente nella loro reale consistenza;
- la quantità di cubatura edificabile ammessa per ogni zona come descritto nei vari articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- le tipologie e destinazioni d'uso degli edifici, come descritto nei successivi articoli;
- l'altezza massima degli edifici, come descritto nei successivi articoli;
- l'ubicazione delle zone per infrastrutture secondarie.

Hanno valore indicativo:

- forme e tracciato della viabilità privata all'interno delle zone;
- le proposte di rimodellamento del terreno.
- l'ubicazione delle zone per infrastrutture primarie.

Le presenti Norme rappresentano la sostituzione delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale con Delibera n. 2468 del 16/4/'85 e modifica ed integrazione al Regolamento Edilizio adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 127 del 28/12/'95 successivamente aggiornato con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 dell'11/4/'96, con Delibera del Commissario Straordinario n. 95 del 16/9/'97, con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 12/2/'98, con Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 26/7/'99, con Delibera del Consiglio Comunale n. 75 del 25/9/'00. Ove in contrasto con esse, ne costituiscono variante.

NORME PER LA SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO E DEL SUO PAESAGGIO

Art. 4) MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE.

La Variante al Piano Regolatore Generale si attua secondo due modi: l'Intervento Urbanistico Preventivo (I.P.) e l'Intervento Edilizio Diretto (I.D.).

L'approvazione dell'Intervento Urbanistico Preventivo è richiesto nelle Zone C1, C2, D e laddove indicato dalle presenti Norme.

Nelle zone in cui il Piano si attua in modo indiretto (I.P.) la posizione dei Servizi Pubblici riportati sui grafici della Variante di P.R.G. deve intendersi indicativa. La sua definitiva ubicazione sarà determinata in sede di redazione dello Strumento Attuativo o della Convenzione ove questa sia prevista.

In tutte le altre zone il Piano si attua mediante l'Intervento Edilizio Diretto (Concessione Edilizia ovvero Autorizzazione ovvero secondo le modalità procedurali e definitorie stabilite dalle competenti Autorità dello Stato) secondo le indicazioni e prescrizioni date dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione relative alle diverse destinazioni urbanistiche nell'intero territorio comunale.

A causa delle carenze di aggiornamento dei documenti catastali disponibili sui quali è riportata la Variante Generale al P.R.G., si rende necessario verificare l'esatta posizione delle strade già realizzate rispetto alle indicazioni catastali esistenti.

Pertanto la linea di confine (del terreno) affacciante su strada pubblica esistente è quella da considerare valida a tutti gli effetti per il calcolo della superficie fondiaria dei lotti e dei distacchi degli edifici dalla strada stessa.

Tale verifica verrà effettuata con adeguato rilievo topografico all'atto della richiesta di Concessione Edilizia o Autorizzazione e costituisce titolo per il calcolo della superficie del lotto interessato.

La superficie del lotto alla quale vengono applicati gli Indici di Fabbricabilità Fondiaria previsti dalla Variante al P.R.G. è quella determinata dai certificati catastali depurati eventualmente delle superfici derivanti dall'applicazione del comma precedente delle presenti N.T.A..

Eventuali aree di sedime o fili fissi, riportati sugli elaborati della Variante Generale al P.R.G., vengono ad essere spostati in analogia a quanto indicato nei commi precedenti.

Art. 5) AZIONI DI TUTELA PROPOSTE DAL PIANO PAESISTICO.

In alcune zone, indicate nella presente Variante al Piano Regolatore Generale come edificate o edificabili, il Piano Territoriale Paesistico, approvato dalla Regione Lazio, indica i seguenti tipi di tutela:

- I fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi approvati con Regio Decreto n. 1775/'33, e relative sponde per una fascia di 150 mt ciascuno - punto C) Art. 1 della Legge n. 431/'85;
- I Parchi e le Riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi - punto F) Art. 1 della Legge n. 431/'85
- Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a Vincoli di rimboschimento - punto G) Art. 1 della Legge n. 431/'85;
- Le aree assegnate alle Università Agrarie e le Zone gravate da Usi Civici - punto H) Art. 1 della Legge n. 431/'85;
- Zone di interesse archeologico - punto M) Art. 1 della Legge n. 431/'85;
- Le Aree sottoposte a Vincolo Paesistico Legge n. 1497/'39 e Legge n. 1089/'39;

- Ambito con vincolo idrogeologico.

Restano ammissibili, su queste stesse zone, le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e l'applicazione delle procedure indicate dalla Legge n. 47/'85 e leggi successivamente emanate sull'argomento di sanatoria dell'Abusivismo con i limiti imposti dalla L.R. n. 24/'98.

La Variante al Piano Regolatore Generale identifica sia le zone denominate "Zone boscate" dal Piano Territoriale Paesistico, sia quelle che effettivamente sono ricoperte da boschi ai quali si applicano le tutele previste dal Piano Territoriale Paesistico stesso, secondo le indicazioni riportate dalla Legge n. 24/'98 della Regione Lazio, Assessorato all'Assetto del Territorio e Tutela Ambientale.

Art. 6) RISPETTO DEI MONUMENTI NATURALI E DELL'AMBIENTE

La Variante Generale al P.R.G. prescrive, oltre a quanto già previsto dalla L.R. n. 24/'98, il rispetto assoluto dei monumenti naturali (Caldara) del Bosco di Manziana e delle presenze archeologiche conosciute ovvero di nuovo rinvenimento, oltre a quanto già tutelato con vincolo ex lege 1089/'39.

Al fine di promuovere la valorizzazione della cultura archeologica locale, l'Amministrazione Comunale promuove la formazione di percorsi di visita previsti nelle presenti N.T.A..

Sull'area "ex MOTOSI" viene promosso un programma di bonifica e riqualificazione ambientale che comprende anche il riutilizzo degli edifici esistenti indirizzati alla promozione delle qualità ambientali di Manziana ed alle attività turistiche collegate, ovvero di attività di servizi, secondo un programma di interventi di iniziativa comunale ovvero convenzionato.

Tale programma comporterà l'utilizzo di cubatura, derivante dai manufatti ed apparecchiature tecniche esistenti, incrementabile del 20% per la funzionalità del riutilizzo proposto.

Art. 7) USI CIVICI.

Nel territorio del Comune di Manziana sono presenti terreni gravati da Uso Civico e precisamente:

- terreni di Demanio Civico dell'Università Agraria;

In alcune zone indicate come edificate o edificabili, è attualmente esistente un gravame di Uso Civico.

Il perimetro di vigenza di tali gravami, riportato sui grafici, deve intendersi indicativo e la sua esatta consistenza catastale dovrà essere definita dall'Amministrazione Comunale.

In tali Zone valgono, comunque, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico, Ambito n. 2. Pertanto l'attuazione delle previsioni della Variante del P.R.G., nelle zone suddette è sospesa, qualora le aree non siano già state affrancate, in attesa che vengano esperite le procedure per l'affrancazione delle aree in oggetto.

Art. 8) VINCOLO IDROGEOLOGICO E RELATIVE TUTELE.

Nelle zone in cui è presente il Vincolo Idrogeologico, così come riportato sui grafici, sono vietate tutte le attività che possono portare all'inquinamento delle falde idriche. In queste zone opere e manufatti previsti dalla presente Variante Generale al Piano Regolatore saranno pertanto soggetti a tutte le autorizzazioni preventive di legge in materia di prevenzione sanitaria. Vengono qui considerate riportate le Norme per la tutela delle sorgenti, previste dalla L.R. n. 4/2000.

Vengono qui considerati riportati i vincoli e le relative Norme di tutela e prevenzione, per le aree di rischio geologico evidenziate nello studio geologico del territorio allegato al presente Strumento Urbanistico, con le modifiche che sono state apportate dalla Regione Lazio, Autorità di Bacino in merito alla cancellazione di due settori, già precedentemente tutelati, mentre per gli altri due settori in località "Le Fornaci", viene riportato il perimetro di vincolo al quale saranno applicate le tutele che verranno prescritte, in fase definitiva, dalla stessa Regione Lazio, Autorità di Bacino con proprio Provvedimento sostitutivo di quello già a suo tempo emesso.

Art. 9) TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE.

In attuazione del D.P.R. n. 236 del 24/5/1988 Artt. 4, 5, 6 e 7, per le "acque destinate al consumo umano", sono stabilite le seguenti norme di tutela:

Zona di tutela assoluta:

la zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa e costruzioni di servizio. Deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a 15 ml, ove non esistano già preesistenti situazioni di fatto diverse.

In tal caso dovrà essere presentata all'Amministrazione Comunale una adeguata soluzione di salvaguardia delle qualità igienico-sanitarie delle acque, che sarà valutata caso per caso dalla A.S.L. competente.

In assenza dell'approvazione delle opere sopra indicate non sarà ammesso il consumo umano di tali acque.

Zone di rispetto:

la zona di rispetto è delimitata per un raggio di 200 ml dalla risorsa idrica (pozzo o sorgente).

In questa zona sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) aperture di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j) impianti di trattamento rifiuti;
- k) pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature perdenti e pozzi perdenti; per quelli esistenti si adottano, da parte della Pubblica Amministrazione, le misure per il loro allontanamento da effettuarsi a cura dei proprietari dell'area o dell'impianto.

Le Norme sopra riportate restano in vigore fintanto che tali pozzi ed opere di captazione avranno le caratteristiche di "acque destinate al consumo umano".

Il loro declassamento sarà determinato dalla loro esclusione dal sistema degli acquedotti pubblici. A seguito del declassamento le norme qui riportate non saranno più applicabili.

Art. 10) PROTEZIONE DEI CORSI DELLE ACQUE PUBBLICHE.

Al riguardo deve applicarsi l'art. 7 della L.R. 24/98.

Art. 11) INTERVENTI DA SOTTOPORRE A VALUTAZIONE DELL'INSERIMENTO NELL'AMBIENTE.

Nelle aree ricadenti all'interno della presente Variante al Piano Regolatore Generale, salvo norme diverse relative a particolari zone o inibizioni totali derivanti dai caratteri peculiari delle singole situazioni naturali e salvo che i procedimenti di valutazione già previsti o disciplinati da norme più restrittive di Leggi Nazionali o Regionali, dovranno essere sottoposte a procedura di valutazione di inserimento nell'ambiente, oltre a quanto già prescritto dalle presenti norme, le seguenti opere:

- apertura di nuove cave ancorché previste dal relativo Piano Regionale;
- strade carrabili esterne ai centri urbani con carreggiata superiore a m. 10,50;
- sterramenti per invasi da irrigazione ed altre opere idrauliche per la sistemazione dei terreni e dei corsi d'acqua;
- impianti industriali inquinanti o con produzione di materiali esplosivi;
- attrezzatura di nuove aree industriali e artigianali;
- impianti industriali ubicati fuori delle aree già attrezzate e previste negli Strumenti Urbanistici che abbiano un numero di addetti superiore a 50 ovvero impegnino una superficie coperta superiore ad un ettaro;
- impianti zootecnici di grandi dimensioni (superiori a n. 100 bovini, n. 500 ovini, n. 1.000 volatili, n. 50 suini riproduttori);
- elettrodotti di elevata potenza e grandi impianti e attrezzature per telecomunicazioni e diffusionsi radiotelevisive che richiedono la costruzione di grandi strutture di supporto (piloni e tralicci);
- gasdotti e acquedotti che non riguardino la distribuzione locale;
- impianti di depurazione;
- depositi nocivi o di materiali esplosivi;

- discariche pubbliche.

Tale valutazione viene sottoposta all'Amministrazione Comunale che la esamina in sede di richiesta di Concessione Edilizia insieme alla proposta di intervento oggetto della stessa Concessione Edilizia.

Restano immutate le classificazioni di iniziative e le procedure relative alle V.I.A. previste dalle Leggi Regionali vigenti in questa materia.

Art. 12) CRITERI PER IL CONTROLLO DELL'INSERIMENTO NELL'AMBIENTE.

Ai fini di un opportuno controllo dei processi di trasformazione del territorio e onde prevenire azioni e rischio di degrado, inquinamento e compromissioni non reversibili e controllabili dello stato dei luoghi e con lo scopo motivato di guidare su basi certe le progettazioni e le azioni di intervento di qualsiasi natura e a qualsiasi titolo compiuto, ai fini della salvaguardia complessiva paesistica ed ecologica del territorio la documentazione necessaria per l'ottenimento della Concessione Edilizia per gli interventi di cui all'Art. 11 ad eccezione di quanto previsto dall'ultimo comma dello stesso Art. 11, deve comprendere, in tutto o in parte, a seconda dell'importanza ambientale delle modificazioni:

- Elaborato che evidenzi gli eventuali rischi ambientali connessi all'intervento oggetto della domanda;
- previsioni dell'intervento richiesto comparate con le previsioni del Piano Paesistico;
- individuazione dei fattori che agiscono sul paesaggio modificandolo;
- carte naturalistiche di settore (faunistico, vegetale, geologico);
- schemi di proposte per la protezione ecologica
- criteri di intervento con eventuale relativa zonizzazione e fasi di attuazione della stessa;
- individuazione dei livelli di impegno della viabilità e mobilità, ovvero di accessibilità all'intervento in oggetto;
- evidenziazione dei nodi di interferenza tra lo stato dei luoghi e l'intervento progettato;
- individuazione dei criteri di omogeneità ambientale con ipotesi, ove occorra, di restauro ambientale, ovvero di riassorbimento nel paesaggio.

Art. 13) RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO AMBIENTALE.

Gli interventi di restauro dell'ambiente extraurbano devono intendersi di interesse pubblico (per motivi ambientali) e privato. Come tali coinvolgono l'Amministrazione Pubblica ed i singoli operatori, anche secondo il disposto dell'Art. 11 dal Decreto Legge n. 398/'93 e dell'Art. 16 della Legge n. 179/'92.

Rientrano pertanto in questo quadro giuridico:

- le Convenzioni per la messa a disposizione di aree per servizi pubblici di cui all'Art. 44;
- le Convenzioni per allargamenti o nuove sedi stradali, di cui all'Art. 44;
- Gli interventi tesi al recupero e riuso del patrimonio edilizio di cui agli Artt. 34 e 35.

NORME SUL RESTAURO DEL PAESAGGIO EXTRAURBANO

Art. 14) PIANTUMAZIONI SULLE ZONE EDIFICABILI.

Gli interventi di natura edificatoria che verranno effettuati all'interno delle zone B, C, D, e F, dovranno comportare la messa a dimora di un albero di alto fusto ogni 150 mc di costruzioni fuori terra, dipendenti sia da nuove edificazioni sia da opere di manutenzione straordinaria, trasformazione o ampliamento, ove in questi casi siano disponibili giardini o aree libere. Le piantumazioni previste rappresentano anche interventi di attenuazione dei livelli acustici generali, nel rispetto della normativa vigente

Art. 15) PIANTUMAZIONI E RIMBOSCHIMENTI DI AREE PUBBLICHE.

Il Comune redige un programma di piantumazioni lungo le strade e piazze pubbliche e la ricostituzione del patrimonio vegetale sulle aree pubbliche. L'attuazione di tale programma rientra nel quadro degli interventi riportati nella Variante al Piano Regolatore Generale anche con la funzione di attenuatori dell'inquinamento acustico, nel rispetto delle Norme vigenti.

Art. 16) FILARI DI ALBERI LUNGO LE STRADE PUBBLICHE E PRIVATE.

Nelle tavole della Variante al Piano Regolatore Generale sono riportate le indicazioni per il ripristino, l'integrazione o la nuova messa a dimora di filari di alberi.

Tali alberi, posti ad una distanza di circa m. 8,00, sono previsti su viabilità pubblica e privata anche con la funzione di attenuatori dell'inquinamento acustico, nel rispetto delle Norme vigenti.

L'Amministrazione Comunale dovrà predisporre apposito programma di piantumazione per la viabilità pubblica.

I privati, i cui lotti di terreno abbiano fronte strada sulla viabilità privata assoggettata a piantumazione, dovranno provvedere a mettere a dimora tali piante sul limite del lotto di loro proprietà. Le piantumazioni previste rappresentano anche interventi di attenuazione dei livelli acustici generali, nel rispetto della normativa vigente

Art. 17) SALVAGUARDIA DELLE VISUALI.

Nelle varie zone in cui è suddivisa la Variante al Piano Regolatore Generale gli interventi ammessi dovranno, in generale, rispettare le seguenti prescrizioni ove non più dettagliatamente riportate nelle presenti Norme:

A) schermatura da osservatore puntuale: l'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio della Concessione Edilizia, dovrà accertare, mediante fotografie prodotte dall'interessato, che siano già state poste a dimora piante di schermatura secondo le essenze caratteristiche dei luoghi.

I punti di osservazione sono i luoghi di belvedere costituiti dalla sommità dei centri storici, in particolare Piazza Tittoni e la località Quadroni.

B) Schermatura rispetto a punti di osservazione mobili:

l'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio della Concessione Edilizia, dovrà accertare, mediante fotografie prodotte dall'interessato, che i manufatti di nuova realizzazione o soggetti alle procedure di cui alla Legge n. 47/85, risultino schermati rispetto ai percorsi stradali provinciali. Le schermature dovranno essere realizzate con le essenze caratteristiche dei luoghi.

Art. 18) SENTIERI DI VISITA.

La presente Variante al Piano Regolatore Generale prevede la costituzione di sentieri di visita nelle zone di interesse naturale, riassumibili nelle seguenti categorie:

- sentieri-natura di interesse naturale e panoramico;
- sentieri-storici di interesse storico-artistico ed archeologico;

Vengono, inoltre, previsti particolari percorsi per i disabili e gli anziani.

Il complesso dei sentieri di visita, che possono essere utilizzati quali pedonali, ciclabili, equestri, ecc., a vario titolo previsti dalla presente Variante al Piano Regolatore Generale, può essere modificato ed integrato dall'Amministrazione Comunale. Tali modificazioni ed integrazioni non costituiscono Variante al presente Strumento Urbanistico, e non costituiscono in ogni caso servitù coattive sui privati o per terzi.

Il programma dei sentieri è promosso dall'Amministrazione comunale con riferimento al tessuto delle strade vicinali e interpoderali. I privati che vorranno volontariamente accedere ad un programma di visitabilità, con tempi e modi da definirsi in sede di Convenzione con l'Amministrazione Comunale, potranno avvalersi di una maggiorazione del 5% delle cubature previste dallo Strumento Urbanistico sulle aree in oggetto.

Art. 19) AREE DI SOSTA E PICNIC.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di istituire aree di limitata estensione su radure esistenti, di sosta pedonale per i visitatori ed anche attrezzature per picnic. Tali aree di sosta sono vietate nelle aree di interesse archeologico e storico-artistico. L'istituzione di aree di sosta e picnic non costituiscono Variante al presente Strumento Urbanistico e comportano, nel caso di utilizzo di aree private, diritto ad accordi specifici tra Amministrazione Comunale e proprietari delle aree.

Art. 20) CENTRI DI DOCUMENTAZIONE.

Al fine di fornire un ampio ventaglio di possibilità di informazione ai visitatori, possono essere realizzati Centri di Documentazione, sia di carattere generale che specifico che rispondano ai seguenti requisiti:

- Prevedere il riutilizzo di edifici già esistenti, qualora disponibili, per i quali ne viene

qui ammessa la variazione di destinazione d'uso, la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e l'adeguamento strutturale e tecnologico.

- La demolizione e ricostruzione, se trattasi di manufatti privi di caratteristiche storico-artistiche, con divieto in questo caso di aumenti di cubatura e con il mantenimento di quella esistente e altezza massima di m. 4,50 e dovranno comunque essere schermati con essenze vegetali.

In carenza o non disponibilità di edifici già esistenti dovranno essere rispettate le norme seguenti:

- essere ubicati in stretta corrispondenza delle aree a parcheggio;
- non potranno superare la superficie coperta di mq 200 ed un'altezza massima di m. 4,50 con copertura a tegole. Dovranno comunque essere schermati con essenze vegetali caratteristiche dei luoghi.

Art. 21) AREE PER IL PARCHEGGIO NELLE ZONE PER IL TEMPO LIBERO.

In relazione ai punti di partenza dei sentieri pedonali di visita, alle principali preesistenze archeologiche o storico-artistiche, ai Centri di Documentazione, ai musei, ai centri di ristoro, ai luoghi di osservazione panoramica, potranno essere realizzate aree di parcheggio con le seguenti caratteristiche:

- che siano ubicate nelle immediate vicinanze del tessuto viario esistente, evitando quindi l'apertura di nuove strade che saranno limitate a soli brevi tratti di accesso;
- che rimangano sterrate o con ghiaietto;
- che dalle aree di parcheggio vengano raggiunti i centri di interesse attraverso percorsi pedonali;
- che siano schermate con essenze vegetali su tutti i lati;
- che sull'area di parcheggio siano poste a dimora essenze vegetali per la schermatura da osservatori posti a quote più alte;
- che siano dotate di sistema antincendio, di raccolta rifiuti, di W.C. e posto telefonico pubblico.

NORME SULLE AREE DI RISPETTO GENERALE

Art. 22) AREA DI RISPETTO ARCHEOLOGICO.

Al riguardo deve applicarsi l'art. 13 della L.R. 24/98.

Art. 23) AREA DI RISPETTO CIMITERIALE.

In questa zona non è consentito edificare manufatti e cubature sia residenziali che non residenziali al di fuori di quanto previsto dall'Art. 42.6. È altresì vietato aprire pozzi ed il passaggio di acquedotti. Il passaggio di fognature, ove non sia possibile altro percorso, potrà essere ammesso solo dopo specifica autorizzazione delle soluzioni tecniche da parte della A.S.L. competente.

I manufatti esistenti non potranno avere ampliamenti ma possono essere soggetti a manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, risanamento strutturale e tecnologico, e variazione di destinazione d'uso in questo ultimo caso solo se compatibile con il vincolo di natura sanitaria riguardante la fascia di rispetto cimiteriale stabilita dalla legge 1710795 n. 938, dal D.P.R. 285790 e dall'art. 28 della L. 01/08/2000 n. 166.

Alle destinazioni a Servizi Pubblici previste in questa zona di rispetto cimiteriale continuano ad applicarsi le disposizioni degli Artt. 44, 46 e 47 delle presenti N.T.A. in cui gli I.F.F. di riferimento sono quelli attribuiti alle restanti porzioni edificabili della stessa proprietà.

Le eventuali condizioni di edificabilità previste dalla Variante di P.R.G., comportano la loro applicabilità all'interno del perimetro di rispetto cimiteriale ma la loro possibile realizzazione solo nella restante porzione della stessa proprietà.

Agli edifici esistenti possono essere autorizzate operazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento igienico sanitario e strutturale, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione con la stessa cubatura esistente.

Art. 24) AREA DI RISPETTO AERONAUTICO

La presenza dell'Aeroporto Salvini ai limiti del territorio di Manziana pone vincoli di altezza e di edificabilità che ricadono nel territorio di Manziana stessa e sono riportate sui grafici della Variante Generale al P.R.G.. In questa zona vigono le norme di rispetto e prevenzione riportate dalle Leggi Nazionali in materia di sicurezza del volo.

Art. 25) AREA DI RISPETTO DEPURATORI.

In questa zona è vietata l'ubicazione delle eventuale edificazione prevista negli strumenti urbanistici per un raggio di mt 100 ai sensi della legge n. 319/76 e s.m.i.

Tale zona contribuisce comunque alla formazione del calcolo della cubatura ammissibile e realizzabile su aree residue della stessa proprietà.

Art. 26) AREA DI RISPETTO STRADALE.

In tali fasce è vietata qualsiasi costruzione anche di carattere provvisorio, ad eccezione di manufatti al servizio della strada, distribuzione carburanti e servizi connessi, limitati ad un massimo di 400 mc nelle zone di P.R.G. B, C, D, ed E secondo il Programma dell'Amministrazione Comunale con gli Indici di Fabbricabilità Fondiaria caratteristici di ogni zona e nel rispetto delle normative vigenti in materia. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione dei carburanti, seguiranno le procedure previste dalla L.R. 8/2001.

Le distanze minime delle aree di rispetto dal ciglio della strada sono espresse dal D.M. n. 1404/68, nonché l'art. 19 della Legge 06/08/67 n. 765, della L.24/07/61 n. 729 nonché quelli previsti dal Codice della Strada D.L. 30/04/92 n. 285 integrato con D.L. 10/09/93 n. 360 e dal D.P.R. 26/04/93 n. 147 a meno che nelle tavole del PRG siano indicate delle fasce di rispetto di maggiore ampiezza.

Le zone sottoposte a vincolo di rispetto stradale mantengono la destinazione urbanistica prevista dal Piano, pertanto partecipano alla formazione della cubatura dell'intero lotto. Tuttavia gli eventuali edifici dovranno rispettare i distacchi dai confini e da altri edifici secondo i distacchi espressi dal D.M. n. 1444/68, restando fissa e confermata la indisponibilità dell'ubicazione delle cubature nelle aree sottoposte a tutela di rispetto stradale, con l'eccezione di quanto riportato nel primo comma del presente Articolo.

Art. 27) AREA DI RISPETTO FERROVIARIO

La linea ferroviaria esistente Roma-Viterbo comporta la inedificabilità delle aree di proprietà dell'Azienda Ferroviaria ad eccezione delle aree-stazione e servizi connessi e del parcheggio pubblico esistente che può essere esteso sulle superfici ancora disponibili.

È ammessa nell'area di rispetto riportata nei grafici la realizzazione di infrastrutture stradali. La edificabilità che il Piano attribuisce alle aree che si affacciano sulla sede ferroviaria mantengono la loro efficacia e devono essere trasferite fuori dall'area di rispetto indicata.

Gli edifici esistenti entro la detta area di rispetto possono avvalersi di quanto disposto all'Art. 33 (Zone B) delle presenti N.T.A. con autorizzazione preventiva dell'Azienda Ferroviaria.

NORME SULLA RICOMPOSIZIONE DEL PAESAGGIO URBANO

Art. 28) INDICI URBANISTICI ED EDILIZI.

L'urbanizzazione e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

- 1) **INDICI URBANISTICI:** riguardano le zone sottoposte ad intervento preventivo, Piano Attuativo, Lottizzazione Convenzionata, Piano di Zona (P.E.E.P., P.I.P.).
 - 1.1) "D" - Densità territoriale - indica il numero di abitanti ammissibili per ettaro. Rappresenta, il rapporto tra numero di abitanti e la superficie territoriale del comprensorio.
 - 1.2) "St" - Superficie territoriale - si intende la superficie totale del Comprensorio sulla quale si applica l'indice "lft"; comprende le aree per l'urbanizzazione primaria, secondaria e la superficie fondiaria.
 - 1.3) "Sf" - Superficie fondiaria - si intende la parte di area sulla quale si applica l'indice "lff", che è la capacità edificatoria residua della "St", avendone detratte le aree per opere di urbanizzazione primaria e le strade, e, quando richieste, quelle per le urbanizzazioni secondarie.
 - 1.4) "Ap" - Aree pubbliche - sono le aree destinate alla costituzione dei Servizi Pubblici secondo le tipologie indicate dal D.M. n. 1444/68 e le quantità ed ubicazioni riportate nel presente Strumento Urbanistico.
 - 1.5) "VP" - Aree per Viabilità e Piazze - sono indicate quale percentuale della superficie territoriale e riportate nell'apposita tabella.
 - 1.6) "VE" - Volume Edificabile - è determinato attribuendo 100 mc lordi di costruzione per ogni abitante ovvero il valore indicato dalle presenti N.T.A.
 - 1.7) "lft" - Indice di Fabbricabilità Territoriale - esprime il volume massimo, in metri cubi, costruibile fuori terra per ogni metro quadro di superficie territoriale

(mc/mq) secondo i diversi valori indicati dalle presenti N.T.A. per ogni zona.

1.8) "Iff" - Indice di Fabbricabilità Fondiaria - esprime il volume massimo, in metri cubi, costruibile fuori terra per ogni metro quadro di superficie fondiaria (mc/mq) secondo i diversi valori indicati dalle presenti N.T.A. per ogni zona.

2) **INDICI EDILIZI:** riguardano sia le zone sottoposte ad intervento urbanistico preventivo, che le zone sottoposte ad intervento edilizio diretto.

2.1) "Ae" - Area edificabile - rappresenta la superficie totale di ciascuna delle aree sottoposte ad edificazione.

In questa, oltre che agli edifici e alla loro sistemazione esterna, devono essere previste le aree riservate ai parcheggi e, ove occorreranno, aree per accessi carrabili, strade e rampe di accesso.

2.2) "S1" - Superficie per opere di urbanizzazione primaria che comprende le aree destinate a:

- a) strade classificate pubbliche nell'Art. 25 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- b) spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- c) area di verde primario.

2.3) "Sm" - Superficie minima di intervento - area minima richiesta dalle norme, per alcune zone, per gli interventi ex lege n. 457/78 Titolo IV° e successive integrazioni.

2.4) "A max" - Area massima coperta dagli edifici - limite massimo di area che gli edifici possono coprire sul lotto.

2.5) "Q" - Rapporto massimo di copertura - misurato in percentuale (superficie coperta/superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate come definite al numero 2.9).

2.6) "N" - Numero massimo dei piani fuori terra - rappresenta in alcuni casi l'indice sostitutivo dell'altezza massima dell'edificio, dove la misura dell'interpiano è pari ad un minimo di mt. 2,95.

2.7) "Uf" - Indice di utilizzazione fondiaria - esprime la superficie massima, in mq, costruibile per ogni mq di superficie del lotto (mq/mq).

2.8) "Ve" - Volume edificabile - è determinato moltiplicando l'area edificabile (Ae) per l'Indice di Fabbricabilità Fondiario "Iff".

2.9) "SC" - Superficie Coperta - area risultante dalla proiezione sul piano

orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature, con l'inclusione delle parti aggettate chiuse, quali bow-windows, e con esclusione di balconi, porticati, logge, sporti di gronda e scale esterne.

2.10) "AS" - Area di Sedime - rappresenta la porzione di area di un lotto edificabile, all'interno della quale deve essere ubicato il manufatto risultante dall'applicazione dell'Indice di Fabbricabilità Fondiario all'intero lotto.

2.11) "HF" - Altezza delle Fronti dei Fabbricati - è l'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico, ai fini della sola determinazione dei distacchi, le altezze di ciascun fronte del fabbricato sono date dalla differenza fra:

- la più bassa delle quote tra "a" e "b" dove:

- "a" rappresenta la quota media del marciapiede o del terreno a sistemazione avvenuta; e "b" rappresenta il piano di calpestio del piano terreno.

- la più alta delle quote tra "c" e "d" dove:

- "c" rappresenta l'altezza del soffitto (compreso lo spessore del solaio) dell'ultimo piano se questo è orizzontale, o, nel caso che questo sia inclinato, l'altezza media del vano sotto il soffitto, se questa supera i 2,20 mt; e "d" rappresenta l'altezza del bordo inferiore della linea di gronda.

2.12) "H" - Altezza del fabbricato - è l'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico.

Ai soli fini del calcolo della medesima e del volume dell'edificio essa va conteggiata come segue: dal piede del fabbricato, a sistemazioni esterne avvenute, fino al punto di intersezione tra parete esterna e l'intradosso del solaio di copertura se a tetto.

Le altezze medie interne dei locali abitabili sono determinate in mt 2,70 per le residenze e mt 2,40 per i locali accessori non residenziali.

Altezza convenzionale interpiano mt 2,95.

2.13) "Ff" - Filo fisso - rappresenta la linea sulla quale deve essere posto il fronte di un edificio.

2.14) "DF" - Distanza minima tra i Fabbricati - è la distanza minima tra le proiezioni dei fabbricati (come definita al n. 2.9) nei punti di massima sporgenza delle tamponature.

2.15) "DC" - Distanza minima dal Confine - è la distanza minima tra la proiezione del fabbricato (come definita al n. 2.9) e la linea di confine di proprietà.

2.16) "SUP" - Superficie Utile del Piano - è la superficie lorda del piano dell'edificio con esclusione dei porticati, dei balconi e delle scale esterne.

2.17) "V" - Volume del fabbricato - è la sommatoria delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra, per le relative altezze lorde interpiano se l'edificio è coperto a terrazza, mentre se è coperto a tetto l'ultimo piano verrà computato moltiplicando la superficie lorda per l'altezza tra pavimento ed intersezione tra tamponatura esterna ed intradosso del tetto.

Art. 29) NORME DI MISURAZIONE DELLA CUBATURA DEGLI EDIFICI.

Le altezze degli edifici vanno computate dal piede del fabbricato, a sistemazioni esterne avvenute, fino al punto di intersezione tra parete esterna e l'intradosso del solaio di copertura.

Le altezze interne minime dei locali abitabili sono quelle indicate dalle presenti Norme del Piano Regolatore Generale (mt. 2,70 netti e mt 2,40 netti per i locali accessori non residenziali. Altezza convenzionale interpiano mt 2,95).

Non entrano nel computo della cubatura:

- la quotaparte dell'interrato che fuoriesce dal terreno, per un'altezza massima di 1,00 mt calcolato al piano di calpestio del piano terra, a condizione che i locali dell'interrato siano adibiti a stretto servizio dell'abitazione, a cantina, ripostiglio, deposito, garage e a tale uso vincolati con Atto d'Obbligo unilaterale e registrato. Per le parti di interrato eccedenti il perimetro dell'edificio fuori terra dovrà essere mantenuta la quota del terreno e il solaio di copertura (giardino pensile) dovrà essere ricoperto di terra vegetale per uno spessore minimo di quaranta centimetri. Al riguardo dovrà tenersi conto dei criteri ed indirizzi contenuti nella Circolare regionale n. 2045 del 15.11.1994

Art. 30) DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

- Manutenzione ordinaria

Nell'ambito della definizione contenuta nella lettera a) dell'Art. 31 della Legge 5/8/78, n. 457, sono in particolare ricompresi:

- la demolizione o la ricostruzione, anche totale, di pavimenti, rivestimenti ed intonaci sia interni che esterni alle costruzioni;
- la sostituzione di infissi interni ed esterni, questi ultimi sempreché delle medesime caratteristiche di quelli preesistenti nel fabbricato;

- le opere necessarie a riparare parte delle strutture e delle murature non portanti e delle coperture;
- le opere di impermeabilizzazione degli ambienti comprendendo in queste la sostituzione dei manti di coperture ed i rivestimenti dei tetti;
- la sostituzione od integrazione di impianti tecnici (quali ad esempio, elettrici, idraulici, termici, di ventilazione forzata e relativi ad ascensori o montacarichi) sempre che non comportino la creazione di nuovi volumi tecnici;
- le opere da pittore.

Gli interventi di cui sopra non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari o della intera costruzione.

Qualora le opere e gli interventi di cui sopra interessino parti esterne alla costruzione, questi non devono comportare modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali.

- Manutenzione straordinaria

Nell'ambito della definizione contenuta nella lett. b) dell'Art. 31 della Legge del 5/8/78, n. 457, sono in particolare ricompresi:

- le opere e gli interventi descritti per la manutenzione ordinaria, quando comportino modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, aperture, materiali e colori ovvero la creazione di nuovi volumi tecnici;
- gli interventi di consolidamento e sostituzione delle strutture portanti verticali ed orizzontali;
- l'apertura o chiusura di pareti esterne purché dette opere siano compatibili senza il ripristino di accessi o finestre esterne preesistenti;
- interventi su costruzioni destinate ad attività diverse dalla residenziale che riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficienza delle attività insediante e la salubrità delle costruzioni che le ospitano;
- recinzioni definitive;
- pertinenza a servizio delle costruzioni esistenti.

Le opere e gli interventi di cui sopra non possono comportare modifiche ai volumi e alle superfici utili esistenti fatta eccezione per le variazioni dovute alla eliminazione o costruzione di pareti interne o parti di esse. Resta fermo che gli interventi di cui al

comma precedente non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari e della costruzione.

- Ristrutturazione edilizia

Nell'ambito della definizione contenuta nella lett. d) dell'Art. 31 della Legge 5/8/78, n. 457, sono in particolare ricompresi:

- le opere e gli interventi, tutti come sopra indicati, quando risultino preordinati al mutamento della destinazione dell'immobile con il cambio delle categorie come prima definite;
- il mutamento dell'assetto distributivo delle unità immobiliari quando comporti l'alterazione anche parziale del perimetro orizzontale e verticale delle singole unità immobiliari;
- ogni altro intervento rivolto a trasformare gli organismi edilizi fermo restando il volume e le superfici lorde globali della costruzione.

Gli interventi di ristrutturazione non devono in ogni caso comportare incremento di volume e di superficie lorda.

Secondo recenti indirizzi giurisprudenziali nella nozione di ristrutturazione edilizia possono farsi rientrare anche gli interventi consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato.

- Opere interne

Le opere interne di cui all'Art. 26 della Legge 28/2/85, n. 47 riguardano in particolare tutti gli interventi precedenti, con l'esclusione di quelli che comunque risultino preordinati alla modifica delle destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari e delle costruzioni ovvero che riguardano parti esterne della costruzione. Inoltre sono esclusi gli interventi come sopra ricompresi sotto le voci Restauro - Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia.

- Interventi di nuova costruzione

Si definiscono "interventi di nuova costruzione" quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio diversi da quelli sopra considerati.

Sono altresì da considerare tali gli interventi di allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni, quando non si tratti di installazioni per manufatti

provvisori, ovvero mostre temporanee, fiere, manifestazioni folcloristiche, di seguito indicati, nonché le installazioni di distributori di carburante anche senza esecuzione di opere edilizie strumentali agli impianti.

- Interventi di variazione della destinazione d'uso

Tenuto anche conto di quanto previsto dall'Art. 14 della Legge 17/2/92 n. 179, costituisce mutamento di destinazione d'uso la variazione della funzione d'uso per più del 25% della superficie utile delle singole unità immobiliari ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di licenza, concessione o autorizzazione e, in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

- Interventi di demolizione

Si definiscono interventi di demolizione quelli volti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

- Manufatti provvisori

Sono manufatti provvisori quelli, anche infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali e transitorie e da utilizzare comunque per periodi di tempo determinato o determinabile, che dovranno risultare quantificati almeno da atti d'obbligo.

Non sono da considerare tali gli impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

- Interventi diversi o per opere minori

Si definiscono interventi diversi o per opere minori quelli volti alla produzione di:

- distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni, arredi urbani e pitture murali, che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante in tralicci o similari;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, ovvero di episodi significativi nel quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione.

Art. 31) OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Le opere di urbanizzazione primaria sono: le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e le reti di distribuzione dell'energia elettrica, gas e telefono, la pubblica illuminazione ed il verde.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature per gli spazi pubblici destinati a parco e per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche quali quelle culturali, sociali, amministrative, sanitarie e religiose, ecc.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, di adduzione idrica e gas, le linee elettriche.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico dei richiedenti è determinata mediante apposita Delibera Comunale.

Art. 32) CENTRI STORICI (Zona A ex D.M. n. 1444/'68)

La Variante al Piano Regolatore Generale tiene conto di quanto previsto dalla Legge n. 47/'85, Art. 29 comma 1 lettere B) e C) al fine di rispettare gli interessi di carattere storico artistico, archeologico realizzando nel contempo un razionale inserimento territoriale ed urbano.

Alla Variante Generale al P.R.G. è allegato il Piano Attuativo dei Centri Storici, che assume anche un valore di Piano di Recupero ex lege 457/'78, titolo IV°. Il Piano Attuativo dei Centri Storici, riassume e specifica gli interventi ammessi, le prescrizioni obbligatorie e le raccomandazioni indicative che concorrono alla riqualificazione dell'ambiente edilizio e dell'immagine di insieme del Centro Storico.

Comprende la parte di più antica storia della struttura urbana di Manziana.

Al fine di evitare possibili contenziosi gli interventi in zona A debbono tener conto in via preventiva di affacci, di bucatore e finestre, murature in canna o in aderenza, scoli di acque, comignoli e canne fumarie. In questi casi sarà richiesta convenzione con il vicino.

I Centri Storici.

Comprendono le parti antiche di nuclei originari urbani indicati negli elaborati grafici.

Sono zone assoggettate a Piano Attuativo che è parte integrante della presente Variante Generale al P.R.G..

- Modalità d'intervento:

Il Piano Attuativo si attua attraverso le presenti N.T.A. e le indicazioni degli interventi ammessi che sono riportati sulle Schede Edilizie allegate alle presenti Norme Tecniche di Attuazione ed ha valore anche di Piano di Recupero ex lege n. 457/78, titolo IV°, dove le unità minime di intervento sono costituite dalle singole particelle catastali riportate sulle schede edilizie.

- Destinazione d'uso:

In questa zona sono ammesse le destinazioni d'uso presenti al momento dell'adozione della presente Variante Generale al P.R.G. con le modifiche, variazioni ed integrazioni previste dalle schede edilizie allegate alle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Ulteriori variazioni di destinazioni d'uso, che si dovessero manifestare nel tempo e non previste dalle schede edilizie, saranno approvabili, e limitate solamente dal rispetto della normativa igienico sanitaria, considerando gli eventuali esuberanti degli standard assorbiti dalle eccedenze già previste nel presente Strumento Urbanistico rispetto ai minimi di Legge, saranno soggette a Concessione Edilizia.

È consentito, in alternativa alla destinazione d'uso residenziale, l'uso per attività microricettiva;

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- consolidamento statico;
- ristrutturazione edilizia;
- restauro e risanamento conservativo;

Le demolizioni e ricostruzioni dipendenti da situazioni di massimo degrado sono ammesse alle seguenti condizioni:

- che rientrino nelle zone in cui le schede del Piano Attuativo ammette questo tipo di intervento;
- che siano rispettati i volumi e le forme architettoniche esterne attualmente esistenti

- con particolare riguardo alle riquadrature;
- trattamento delle pareti ad intonaco con tinte a calce;
 - copertura a falde con pendenza massima del 35% e manto in tegole;
 - infissi esterni e portoncini d'ingresso in legno secondo modelli e forme tradizionali;
 - balconi e logge con ringhiere in ferro.

Modestissimi ampliamenti dell'esistente possono consistere soltanto in operazioni di risanamento igienico-sanitario, chiusura di vani abbandonati e raccordo tra edifici esistenti per la ricostruzione dell'immagine complessiva e di dettaglio del Centro Storico, secondo quanto indicato nelle schede allegate alle presenti Norme Tecniche di Attuazione ed altri in Articoli delle presenti N.T.A.

L'eventuale aumento volumetrico di tipo residenziale contenuto nel P.d.R. potrà essere realizzato previa verifica del rispetto degli standard di spazi pubblici esistenti o reperibili nel centro storico

Nel corso degli interventi indicati per il Centro Storico dovranno essere inoltre effettuate:

- l'eliminazione delle superfetazioni esistenti sulle coperture che andranno inglobate, quali volumi tecnici, all'interno delle coperture a falde previste;
- la sostituzione delle eventuali coperture piane esistenti con falde a tetto coperte con tegole;
- l'eliminazione di gabinetti e WC esterni e colonne di scarico visibili dall'esterno, eventualmente sostituendoli con bow-window o con soluzioni a torre, ove non sia possibile integrarli nelle costruzioni esistenti, vani abbandonati, zone di scarico di rifiuti, canne di esalazione fumi in lamiera o prefabbricate in cemento, verande in alluminio anodizzato, coperture in lamiera ondulata o simili; Sui fronti degli edifici è ammesso l'uso dei materiali e tecniche di intervento di cui all'Art. 32.7 che costituiscono raccomandazioni d'uso modificabili con il progresso e l'evoluzione delle tecniche di restauro ed interventi nei Centri Storici senza che costituiscano Variante di P.R.G.. È ammessa la costituzione di aperture per l'illuminazione di vani ciechi. Tali aperture dovranno avere una soluzione architettonica adeguata al fronte su cui insistono.

La viabilità interna ai centri storici dovrà essere ripristinata in materiale lapideo, distinguendo le parti carrabili da quelle pedonali che dovranno essere realizzate con materiali e schemi tipici di Manziana, anche per rampe e scalinate.

La pubblica illuminazione, le fontane, i pontili già presenti e le opere di arredo stradale dovranno essere trattati con particolare riguardo in occasione di iniziative prese dalla pubblica amministrazione, sia nella scelta dei materiali che nella loro messa in opera, al fine di contribuire a ricostituire l'ambiente dei centri storici nella loro identità e caratterizzazione.

Art. 32.1) RICOMPOSIZIONE DEGLI ISOLATI IN ZONA “A”

La Variante Generale al P.R.G. e la sua specifica nel Piano Attuativo, prevede in alcuni casi la ricomposizione di piccole e piccolissime porzioni degli isolati al fine di eliminare luoghi di accumulo di rifiuti o utilizzazioni improprie o recuperare relitti di edifici, come anche indicato in altri articoli delle presenti N.T.A..

Tali ricomposizioni sono ammesse alle seguenti condizioni:

- che siano realizzati solo nelle aree indicate a questo scopo dal Piano Attuativo;
- l'allineamento degli edifici dovrà rispettare quello degli edifici contermini;
- l'altezza massima alla gronda dovrà essere quella esistente o prevista per l'edificio contermine più basso;
- le destinazioni d'uso ammesse potranno essere non residenziale al piano terra e residenziali agli eventuali piani superiori.

Art. 32.2) RICOSTRUZIONE DELLA LINEA DI GRONDA NELLA ZONA “A”

La Variante Generale al P.R.G. e la sua specifica nel Piano Attuativo, prevede in alcuni casi la ricostruzione dell'omogeneità delle linee di gronda, al fine di promuovere la ricomposizione complessiva dell'immagine architettonica dei luoghi e degli edifici.

Tali riallineamenti sono ammessi alle seguenti condizioni:

- che attraverso convenzioni con i vicini siano eliminati eventuali affacci o aperture sulle pareti laterali, nel caso che non siano già pareti cieche;
- che siano realizzati solo negli immobili o aree indicate a questo scopo dal Piano Attuativo;
- il nuovo filo di gronda dovrà risultare in continuità di quello dell'edificio confinante secondo quanto indicato nelle Schede Edilizie allegate alle presenti Norme;
- la tipologia delle nuove coperture sarà quella indicata dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione;

- il volume risultante dalla nuova posizione del tetto potrà avere la stessa destinazione d'uso dell'edificio preesistente con i limiti da cui agli Artt. 32.4 e 57 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 32.3) COPERTURE NELLA ZONA "A"

Il presente Piano Attuativo prescrive come obbligatoria la copertura a tetto, con manto in tegole (di vari tipi con preferenza per coppi ed embrici, con l'esclusione delle marsigliesi), pendenza massima delle falde del 35%.

Tali coperture dovranno essere realizzate in occasione di manutenzioni straordinarie, ristrutturazioni, consolidamento, ampliamento o nuove costruzioni con la sostituzione delle coperture piane esistenti e secondo i contenuti delle schede edilizie allegate alle presenti Norme.

Le utilizzazioni di tali sottotetti non potranno essere residenziali ma rappresenteranno i complementi degli edifici (volumi tecnici, cantine e soffitte) se non rientrano in quanto riportato in altri articoli delle presenti N.T.A..

In considerazione dell'andamento altimetrico delle strade eventuali anomalie nelle altezze degli edifici saranno anche regolate da quanto disposto dall'Art. 62.

Art. 32.4) UTILIZZAZIONE DEI SOTTOTETTI NELLA ZONA "A"

La sostituzione della copertura piana con copertura a falde deve costituire un volume da utilizzarsi in generale per volumi tecnici e per assorbire eventuali superfetazioni esistenti o volumi tecnici oggi visibili.

Pertanto i sottotetti risultanti saranno utilizzabili quali volumi tecnici se di dimensioni inferiori a quanto di seguito prescritto.

L'utilizzazione dei sottotetti, per destinazioni d'uso che richiedano il rilascio di certificati di abitabilità o agibilità, è ammessa alle seguenti condizioni:

- a) le caratteristiche di idoneità per il rilascio dei certificati siano ottenibili nel rispetto delle prescrizioni formulate dal presente Piano;
- b) eventuali interventi per l'adeguamento dei rapporti di illuminazione naturale potranno essere attuati mediante abbaini o aperture in falda (passo d'uomo).

Non sono ammessi tagli aperti nella struttura del tetto e/o la realizzazione di terrazzi ancorché parziali rispetto all'area coperta a tetto.

Nel caso di utilizzazione residenziale sono ammesse soluzioni in duplex tra gli alloggi dell'ultimo piano ed il sottotetto e, di conseguenza, la realizzazione del necessario collegamento verticale.

Condizioni minime per l'utilizzazione dei sottotetti sono:

- l'altezza minima interna all'imposta della copertura nel vano non sia inferiore a mt. 2,00;
- l'altezza media dei vani dell'alloggio non sia inferiore a mt. 2,70 per i vani abitabili, mentre per i vani accessori (disimpegni, bagni, corridoi, ripostigli) tale altezza non sia inferiore a mt. 2,40.

Tale utilizzazione deve tener conto degli indirizzi e prescrizioni contenuti nella Circolare regionale n. 2045 del 15.11.94

Art. 32.5) FILI FISSI NELLA ZONA "A"

I grafici del Piano Attuativo riportano i fili fissi dei fronti degli edifici. I fabbricati dovranno risultare in aderenza a tali fili fissi per l'85% del prospetto corrispondente.

Potranno risultare avanzati rispetto al filo fisso soltanto balconi, pensiline, cornici, marcapiani e gronde.

Art. 32.6) INSERIMENTO NEL CONTESTO EDILIZIO

In sede di richiesta di Autorizzazione o Concessione dovranno, caso per caso, essere concordate con l'Amministrazione Comunale:

- le istruzioni necessarie per la messa a dimora di alberi rampicanti ed essenze arbustive in sedi appropriate (aiuole e vasi) scelte in collaborazione con i tecnici comunali;
- la eventuale collocazione di edicole e chioschi, in sedi appropriate, e le loro forme;
- la tipologia dei corpi illuminanti delle aree pubbliche, e di quelle private che si affacciano su queste;
- le disposizioni sugli impianti di metanizzazione che dovranno essere realizzati in maniera da evitare la collocazione di tubature sui prospetti affacciati su spazi pubblici, salvo i casi di impossibilità, accertata da parte dei Pubblici Uffici, di reperire soluzioni alternative;
- la definizione dei tipi di targhe e insegne stradali che dovranno essere realizzate in materiale e con grafica adeguati alle caratteristiche dell'ambiente storico in cui vengono ubicati;

- l'indicazione degli spazi destinati ad accogliere insegne commerciali e cartelloni pubblicitari, che non potranno comunque eccedere 4,00 mq di superficie, e di quelli destinati agli spazi di propaganda elettorale, evitando l'uso di superfici murarie;
- la scelta del colore esterno degli edifici tra quelli della tabella e la campionatura dei colori ammessi per le tinteggiature esterne degli edifici, predisposta dall'Amministrazione Comunale.

Art. 32.7) RACCOMANDAZIONI PER L'USO DI MATERIALI E TECNICHE DI INTERVENTO PER LE OPERE DI RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Il contenuto di questo Articolo rappresenta i criteri di intervento che esprimono metodi attualmente in uso. La loro modifica dovuta alla naturale evoluzione di tecniche e materiali sarà ammessa senza che ciò costituisca Variante di P.R.G.. l'approvazione del loro uso sarà demandata agli Enti pubblici erogatori di Autorizzazioni, Pareri e Concessioni.

a) Criteri generali

Gli interventi di restauro, di risanamento conservativo ed, in subordine, quelli di ristrutturazione edilizia per gli elementi innovativi, si attuano sotto il profilo conservativo riducendo al minimo interventi sostitutivi anche per ciò che è attinente all'uso dei materiali ed alla loro tecnologia.

Prima della sostituzione di elementi decorativi o strutturali dovranno essere esaminate e perseguite tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzazione in sito.

Per la sostituzione o il rinnovo di singoli elementi strutturali in accertate situazioni statiche precarie e di degrado, potranno essere introdotti materiali e tecniche diversi da quelli originari, purché tali interventi siano giustificati e segnalati nel progetto o in corso d'opera, in contraddittorio con gli Uffici Comunali e siano limitati alle opere indispensabili.

L'inserimento e la sostituzione di nuovi elementi strutturali dovrà comunque sempre avvenire con l'utilizzazione di materiali e tecniche coerenti con quelle preesistenti.

Al fine del consolidamento e riutilizzazione in luogo degli elementi strutturali e di quelli decorativi è consentito l'impiego di malte speciali, resine e prodotti chimici speciali, purché diano comprovate garanzie in ordine alle caratteristiche meccaniche ed estetiche anche nel tempo.

b) Criteri Particolari

- Consolidamento di strutture murarie:

dovrà essere attuato rispettandone le caratteristiche di continuità, pesantezza ed omogeneità e quindi, o applicando la tecnica a "scuci e cucì", con uso di materiali dello stesso tipo e misura, o con iniezioni cementizie o resinose eventualmente armate laddove lo stato delle murature si riveli precario. Per le murature non in vista è ammesso l'intervento con applicazioni di reti elettrosaldate con chiodature e rinzaffi cementizi.

- Consolidamento di strutture orizzontali lignee:

può essere attuato mediante:

- sostituzione con materiali della stessa natura e con uguali tecniche di grossa e/o piccola orditura e/o tavolame;
- sostituzione o opere di presidio e rafforzamento di singoli elementi degradati anche con uso di elementi metallici (putrelle, mensole, staffe, ecc.);
- sovrapposizione al solaio esistente, se di pregio architettonico e decorativo ma non più staticamente affidabile, di nuova struttura leggera metallica con funzione portante; ciò è consentito nel caso la nuova struttura sia inseribile senza modifiche sostanziali delle quote di pavimento preesistenti, utilizzando, ad esempio, gli spessori degli antichi sottofondi, considerando comunque accettabile una franchigia di 15 cm.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia ed eccezionalmente negli interventi di restauro, ove la struttura lignea necessiti di un totale rifacimento, è consentita la sostituzione con una nuova struttura realizzata con materiali tipologicamente compatibili, quindi lineari, elastici, sempre che il solaio preesistente non abbia caratteristiche che ne denuncino l'originaria natura di struttura a vista. La nuova struttura avrà le caratteristiche di orditura di quella preesistente, evitando pesanti manomissioni delle strutture di appoggio.

Per le opere di consolidamento ed irrigidimento in generale sono da preferire alle strutture in c.a. quelle in ferro; per l'irrigidimento dei solai è ammessa la posa di rete elettrosaldata con cappa cementizia.

- Strutture di copertura:

devono essere mantenute il più possibile, ripristinate o sostituite con i materiali e le

tecniche originarie, anche quando la struttura stessa non rimane in vista. Solo in linea subordinata è consentito, nel caso di difficoltà ad ottenere quanto sopra, la sostituzione della struttura originaria con quella a solaio latero-cementizio inclinato coperto da manto di tegole analoghe a quelle esistenti nel Centro Storico.

c) Finiture

A specificazione dei criteri generali sono ammesse tra l'altro le seguenti opere:

- eventuale sostituzione degli intonaci interni ed esterni (se degradati) con particolare attenzione per non compromettere l'eventuale presenza di superfici decorate o affrescate, che, eventualmente esistenti, dovranno essere oggetto di scrupolose operazioni di restauro;
- può essere consentito il rifacimento totale o parziale degli intonaci esterni, ove non sia possibile conservare quelli esistenti. Essi dovranno essere eseguiti con tecniche e materiali tradizionali. Può essere ammesso l'uso di malte bastarde per l'esecuzione di arricci, mentre è vietato il cemento per gli intonaci di finitura (stucchi o colle). Le finiture delle pareti esterne e delle scale esterne dovranno essere conservate nel loro stato attuale, soprattutto per quanto riguarda i singoli elementi che le compongono (portali, mostre, marcapiani, cornici, gradini, parapetti, tinteggiature, ecc.). Quando però tali elementi e finiture presentino un grave stato di degrado e/o evidenti manomissioni saranno consentite modeste integrazioni degli elementi lapidei o di stucco, eseguiti, se occorre, con forme semplificate. Negli stessi casi è ammessa la reintegrazione ed il completamento dell'intonaco, eseguito secondo le modalità della manutenzione ordinaria. Quest'ultima operazione non potrà essere consentita quando il carattere architettonico delle finiture e le tracce di elementi preesistenti esibiti dalla facciata ne sconsigliano la reintonacatura. Sono proibiti i paramenti esterni in mattoni a faccia vista; parapetti in lamiera, vetro, ondolux, rete metallica, coperture e pensiline in ondolux mentre sono consentite nelle pensiline coperture in lastre di vetro, sono proibiti infissi in metallo;
- per manti di copertura, per infissi, per serramenti di negozio, ecc., dovranno essere recuperati o riutilizzati forme, materiali e tecniche analoghe e coerenti con quelle dell'assetto storico dell'edificio e/o con le caratteristiche ambientali.

d) Coloriture

La questione dei colori è di una particolare delicatezza; sarebbe perciò auspicabile

che anche il Comune di Manziana si dotasse di un "Piano del Colore" tendente a disciplinare non solo e non tanto gli immobili più ragguardevoli, vincolati attraverso strumenti legislativi o comunque sottoposti ad azione diretta o indiretta di tutela, quanto gli elementi appartenenti alla cosiddetta "edilizia minore" che è più soggetta ad interventi poco appropriati ed incide più direttamente nell'immagine complessiva della città.

Tutto ciò premesso, l'intervento sopra un manufatto, specialmente se definibile come appartenente alla cosiddetta "edilizia minore", non può essere disciplinato - anche per quanto riguarda le finiture esterne - da regole fisse, poiché tale manufatto, pur se dotato di un alto grado di tipicità, costituisce sempre un "unicum".

Per quanto riguarda gli aspetti più propriamente tecnici, ogni intervento deve rispettare le prescrizioni seguenti:

- Sono vietate tutte le eliminazioni totali di intonaci anche se tali operazioni vengono condotte per mettere in luce elementi - anche pregevoli - appartenenti a fasi precedenti all'attuale definizione architettonica. Infatti tali operazioni costituiscono un falso storico, poiché eliminano dai manufatti ogni testimonianza del loro passaggio nel tempo e di regola ne compromettono l'unità figurativa.
- Occorre privilegiare il consolidamento dei supporti piuttosto che il rifacimento. Inoltre quando "la superficie di sacrificio" degli intonaci risulta totalmente o in gran parte perduta, essa può essere reintegrata in modo soddisfacente - per costituire adeguato supporto della tinteggiatura - con una o più mani di latte di calce addizionato con un'emulsione acrilica piuttosto che attraverso il rifacimento di colle o stucchi di finitura.
- Sono proibite tinte e vernici a base di quarzo plastico, anche se miscelate con inerti tendenti a migliorarne la resa.

È fatto obbligo di usare tinteggiature a calce, eventualmente addizionate, anche in questo caso, con emulsioni acriliche, e distendere le tinte attraverso più passate di velature trasparenti eseguite a pennello e a spruzzo.

Art. 32.8) SCHEDE EDILIZIE DEI CENTRI STORICI (Zona "A")

Il Piano Attuativo del Centro Storico che assume anche valore di Piano di Recupero ai sensi della Legge n. 457/78, Titolo IV°, articola gli interventi ammissibili e le prescrizioni relative agli edifici, per mezzo di schede allegate alle presenti Norme sui seguenti argomenti:

Tipologia degli interventi ammissibili:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Consolidamento statico
- Restauro e risanamento conservativo
- Demolizioni e ricostruzioni

Destinazioni d'uso ammissibili:

- Residenziale
- Non residenziale
- Mista (residenziale e non residenziale)
- Servizi comuni

Ricostituzione della linea di gronda;

Ricomposizione degli isolati;

Piccoli riallineamenti delle coperture;

Piccoli riallineamenti delle facciate

Altezza alla gronda:

- Mantenimento dell'esistente
- Riferita all'edificio di sinistra
- Riferita all'edificio di destra

Utilizzabilità del piano terra con attività non residenziali;

Utilizzabilità delle cantine con attività non residenziali;

Eliminazione sopraelevazioni;

Eliminazione volumi tecnici;

Sostituzione coperture piane;

Sostituzione del manto delle falde;

Sostituzione canne fumarie e comignoli;

Chiusura vani liberi;

Sostituzione WC esterni con elementi a torre;

Rimessa in evidenza di elementi architettonici;

Mantenimento di archi e volte;

Rifacimento balconi e logge;

Rifacimento delle pareti intonacate;

Eliminazione dell'intonaco;

Mantenimento riquadrature porte e finestre;

Ricostituzione riquadrature porte e finestre;

Sostituzione riquadrature porte e finestre;

Mantenimento della tipologia degli infissi esterni esistenti;

Sostituzione degli infissi esterni esistenti;

Sono indicative le indicazioni delle tipologie d'intervento.

Sono prescrittive le caratteristiche normative per gli interventi.

Le indicazioni e prescrizioni delle schede sono riferite alle particelle catastali che

assumono anche valore di unità minime di intervento ai sensi della Legge n. 457/78 Titolo IV°.

Eventuali successivi frazionamenti o variazioni non modificano le indicazioni e prescrizioni riportate sulle schede.

Art. 33) ZONA B – Completamento.

Comprende le parti del tessuto urbano già edificate in larghissima parte e nelle quali sono previsti il completamento di aree sottoutilizzate o non ancora utilizzate.

La zona omogenea B completamento è suddivisa nelle seguenti sottozone caratterizzate da indici di fabbricabilità fondiaria diverso, in armonia con le diverse caratteristiche edilizie ed ambientali presenti.

TABELLA 1	
Sottozone	
B1	I.F.F. mc/mq 2,50
B2	I.F.F. mc/mq 1,50
B3	I.F.F. mc/mq 1,00
B4	I.F.F. mc/mq 0,70
B5	I.F.F. mc/mq 0,38
B6	I.F.F. mc/mq 0,30
B7.2	I.F.F. mc/mq 0,30
B8	I.F.F. mc/mq 0,50

La Zona “Le Monachelle” ricomprende aree dotate di Variante Speciale ex lege n. 47/85 e L.R. n. 28/80, approvata. La Variante Generale al P.R.G. recepisce i contenuti ed i parametri urbanistici ed edilizi di tale Variante quali Zona B e ne integra con le sue previsioni i contenuti.

Le Sottozone da B1 a B7 sono identificate nelle tavole grafiche e sono specificate le condizioni di uso del suolo attraverso la sua suddivisione in zone sature, zone saturabili zone di completamento.

Le ulteriori specifiche di uso e prescrizioni sono riportate nelle tavole 1:1000 ed i relativi grafici costituiscono allegato al P.R.G. dettando specifiche di intervento edilizio cui si riferiscono le presenti Norme.

Le zone "Prati del Ponte" e "Santa Severa" ricomprendono aree sulle quali sono state attivate dall'Amministrazione Comunale le procedure di Variante Speciale per l'Abusivismo ex lege n. 47/85 e L.R. n. 28/80 e successive. La Variante Generale al P.R.G. recepisce i contenuti ed i parametri urbanistici ed edilizi e le relative N.T.A. di tali varianti quali Zone "B" e ne integra con le sue previsioni i contenuti.

Per le attività miste esistenti (residenza e attività produttive, artigianali o commerciali legate al turismo) al fine di promuovere l'incremento ed il potenziamento delle attività stesse, nonché la loro riqualificazione, la quota di cubatura non residenziale esistente può essere aumentata fino ad un massimo del 30% dell'esistente anche derogando dall'Indice di Fabbricabilità Fondiario complessivo previsto. Per gli stessi motivi si intendono confermate le eventuali situazioni già presenti e consolidate ed eccedenti gli Indici previsti.

Art. 33.1) ZONE EDIFICATE SATURE RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

Riguardano quelle aree nelle quali già esiste una edificazione uguale o superiore a quella prevista dalla Variante Comunale al P.R.G., e per le quali le presenti N.T.A. non prevedono integrazioni di edificabilità se non previste da altre norme delle presenti N.T.A..

Gli edifici già costruiti su aree che a seguito di rilievo da effettuarsi per la richiesta di Concessione Edilizia, dovessero mostrare un Indice di fabbricabilità Fondiario inferiore a quello previsto per la zona, passano direttamente nella categoria delle zone saturabili e pertanto si applicano loro le norme delle presenti N.T.A..

Per gli edifici esistenti in questa zona è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, la ristrutturazione, risanamento conservativo, il consolidamento statico e gli interventi previsti dalle presenti N.T.A. per la riqualificazione edilizia e del tessuto urbano, la demolizione e ricostruzione con l'Indice di fabbricabilità fondiario caratteristico di ogni sottozona (TAB. 1 a pag. 37) al quale verranno applicati i limiti e le condizioni previste nell'ultimo comma (documentazione dello stato di fatto) del presente Articolo delle Norme Tecniche di Attuazione:

L'altezza massima sarà quella del più alto degli edifici circostanti. Per edifici circostanti si intendono tutti quelli posti a minore distanza dalla particella del richiedente.

Il distacco dai confini sarà di ml 5.

In ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata ove non sia diversamente disposto da altre Norme delle presenti N.T.A.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le residenziali e le non residenziali, di servizio e commerciali. Le loro variazioni sono ammesse, attraverso rilascio di Concessione Edilizia, nel rispetto delle normative vigenti.

Per le eventuali nuove attività commerciali che per Legge richiedono la predisposizione di aree per il parcheggio, queste potranno anche essere reperite in prossimità dell'esercizio in regime di proprietà o di Convenzione finalizzata all'uso specifico.

Le disposizioni della Legge n. 122/'89 e successive in materia di parcheggi privati annessi alla residenza si intendono qui integralmente riportate.

Il distacco minimo dal filo delle strade sia pubbliche che private non dovrà essere inferiore a ml 5,00, per le strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50, per le strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00; a ml 10,00, per le strade di larghezza superiore a ml 15,00 ove non sia diversamente disposto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

In queste zone risultano ubicati anche interventi oggetto di quanto contenuto nella Legge n. 47/'85 e leggi successivamente emanate sull'argomento di sanatoria dell'Abusivismo.

Pertanto la Variante Generale al P.R.G. recepisce le edificazioni abusive effettuate, nelle dimensioni e volumetrie in cui si trovano alla data di adozione della presente Variante salvo eventuali incrementi previsti da altri articoli delle presenti Norme, ferme rimanendo le disposizioni, le classificazioni, le procedure, le competenze i limiti temporali e quant'altro previsto nella Legge n. 47/'85 e leggi successivamente emanate sull'argomento di sanatoria dell'Abusivismo e fermi rimanendo le competenze degli Organi preposti alle Tutele e Salvaguardie per l'emissione dei pareri di merito.

In questi edifici o parti di essi oggetto di sanatoria, sono ammesse operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione, con

divieto di aumento delle unità immobiliari per le parti sottoposte a Legge n. 47/'85.

In tali edifici o parti di essi oggetto di sanatoria non è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti al 31 Dicembre 1993, salvo che nell'ambito di una stessa categoria.

Per il progressivo riassorbimento delle carenze riscontrabili nelle pratiche ex legge 47/'85 giacenti al Comune e delle quali non è stata completata la sanatoria amministrativa, con particolare riguardo alla determinazione della "corte di pertinenza", in occasione della richiesta di concessione edificatoria dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale un rilievo accurato dell'edificio esistente, con adeguata documentazione fotografica, firmato da professionista abilitato che attesti:

- le dimensioni del fabbricato esistente;
- la cubatura fuori ed entro terra;
- le altezze e i distacchi esistenti;
- le destinazioni d'uso esistenti;
- che sia evidenziato per mezzo di un planovolumetrico (non abbisognevole di approvazione preventiva) quotato l'inserimento dell'edificio esistente nel contesto degli edifici contermini, anch'essi adeguatamente quotati.

Art. 33.2) ZONE EDIFICATE SATURABILI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

Riguardano quelle aree nelle quali già esiste una edificazione che tuttavia non raggiunge la quantità prevista dalla Variante Generale al P.R.G.

In queste zone sono ammesse manutenzioni ordinarie, straordinarie, risanamento conservativo, ristrutturazioni, consolidamento statico, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti dell'esistente, nuove edificazioni.

Gli Indici di Fabbricabilità Fondiaria ammessi, caratteristici di ogni singola sottozona, sono quelli riportati nella "Tabella 1" (pag. 37) con i limiti e le condizioni espresse negli Articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione:

Altezza massima dell'edificio pari a quella dell'edificio più alto tra quelli circostanti. Per edifici circostanti si intendono tutti quelli posti a minore distanza dalla particella del richiedente. Distacco dai confini ml 5. Copertura a tetto con falde.

In ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti

fronteggianti sia finestrata ove non sia diversamente disposto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

È ammessa l'edificazione parzialmente o totalmente fuori dall'area di sedime prevista quando esista sul lotto contiguo un edificio finestrato, legittimo o condonato, che impedisca il rispetto del dettato del Decreto n. 1444/'68 (10 mt da pareti finestrate), ovvero per la stessa causa non sia possibile costruire tra edifici previa la Convenzione di cui all'Art. 46 delle presenti Norme.

In questa eventualità il distacco dai confini sarà di 5 mt ad eccezione dei lotti di cui all'Art. 46 delle presenti Norme (di larghezza inferiore a 18 mt).

Le destinazioni d'uso ammesse sono le residenziali e le non residenziali, di servizio e commerciali. Le loro variazioni sono ammesse, attraverso rilascio di Concessione Edilizia, nel rispetto delle normative vigenti.

Per le eventuali nuove attività commerciali che per Legge richiedono la predisposizione di aree per il parcheggio, queste potranno anche essere reperite in prossimità dell'esercizio in regime di proprietà o di Convenzione finalizzata all'uso specifico.

Le disposizioni della Legge n. 122/'89 e successive in materia di parcheggi privati annessi alla residenza si intendono qui integralmente riportate.

Il distacco minimo dal filo delle strade, sia pubbliche che private, non dovrà essere inferiore a ml 5,00, per le strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50, per le strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00; a ml 10,0, per le strade di larghezza superiore a ml 15,00 ove non sia diversamente disposto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per il progressivo riassorbimento delle carenze riscontrabili nei documenti ufficiali catastali in occasione della richiesta di Concessione edificatoria per ampliamento di un edificio esistente dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale un rilievo accurato dell'edificio esistente, con adeguata documentazione fotografica, firmata da professionista abilitato che attesti:

- le dimensioni del fabbricato esistente;
- la cubatura fuori ed entro terra;
- le altezze e i distacchi esistenti;
- le destinazioni d'uso esistenti;

- che sia evidenziato per mezzo di un planovolumetrico (non abbinabile a una approvazione preventiva) quotato l'inserimento dell'edificio esistente ed il suo ampliamento, nel contesto degli edifici contermini, anch'essi adeguatamente quotati.

In queste zone risultano ubicati anche interventi oggetto di quanto contenuto nella Legge n. 47/'85 e leggi successivamente emanate sull'argomento di sanatoria dell'Abusivismo.

Pertanto il Piano per la Variante Generale al P.R.G. recepisce le edificazioni effettuate, nello stato in cui si trovano alla data di adozione della presente Variante, ferme restando le disposizioni, le classificazioni, le procedure, le competenze i limiti temporali e quant'altro previsto nella Legge n. 47/'85 e leggi successivamente emanate sull'argomento di sanatoria dell'Abusivismo e ferme restando le competenze degli Organi preposti alle Tutele e Salvaguardie per l'emissione dei pareri di merito.

In questi edifici o parti di essi oggetto di sanatoria, sono ammesse operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione, con divieto di aumento delle unità immobiliari per le parti sottoposte a Legge n. 47/'85.

In tali edifici o parti di essi oggetto di sanatoria non è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti al 31 Dicembre 1993, salvo che nell'ambito di una stessa categoria.

Art. 33.3) ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

Riguardano quelle aree all'interno della perimetrazione di Zona B che risultano non edificate e per le quali se ne prevede l'edificabilità.

Per queste zone sono ammesse edificazioni residenziali e non residenziali, anche secondo quanto indicato nei grafici. Gli Indici di Fabbricabilità Fondiaria, caratteristici delle singole sottozone sono quelli riportati nella "Tabella 1" (pag. 37) con i limiti e le condizioni espresse nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Altezza massima dell'edificio pari a quella dell'edificio più alto tra quelli circostanti. Per edifici circostanti si intendono tutti quelli posti a minore distanza dalla particella del richiedente. Distacco dai confini ml 5. Copertura a tetto con falde.

In ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti

fronteggianti sia finestrata ove non sia diversamente disposto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Eventuali fili fissi che dovessero essere riportati sui grafici dovranno essere rispettati per l'80% della loro estensione.

È ammessa l'edificazione parzialmente o totalmente fuori dall'area di sedime prevista quando esista sul lotto contiguo un edificio finestrato, legittimo o condonato, che impedisca il rispetto del dettato del Decreto n. 1444/68 (10 mt da pareti finestrate), ovvero per la stessa causa non sia possibile costruire tra edifici previa la Convenzione di cui all'Art. 46 delle presenti Norme.

In questa eventualità il distacco dai confini sarà di 5 mt ad eccezione dei lotti di cui all'Art. 46 delle presenti Norme (di larghezza inferiore a 18 mt).

Il distacco minimo dal filo delle strade, sia pubbliche che private, non dovrà essere inferiore a ml 5,00, per le strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50, per le strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00; a ml 10,0, per le strade di larghezza superiore a ml 15,00 ove non sia diversamente disposto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per il progressivo riassorbimento delle carenze riscontrabili nei documenti ufficiali catastali in occasione della richiesta di Concessione edificatoria per nuova costruzione dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale un rilievo accurato dell'area circostante il lotto del richiedente, con adeguata documentazione fotografica, firmata da professionista abilitato che attesti:

le dimensioni dei fabbricati posti a minori distanze dal lotto del richiedente;

- i distacchi esistenti eventualmente dal lotto del richiedente;

- che sia evidenziato per mezzo di un planovolumetrico (non abbisognevole di approvazione preventiva) quotato l'inserimento dell'edificio previsto, nel contesto degli edifici contermini, anch'essi adeguatamente quotati nelle altezze.

Art. 33.4) ZONE CHE COMPREDONO CASE CON GIARDINO ARBORATO

Comprendono estese zone di territorio già saturate pressoché completamente, con pochissimi lotti liberi, totalmente urbanizzati in cui sono presenti edificazioni con giardini dotati di alberature di alto fusto che rientrano in quanto previsto dalla L. R. n. 24/98 (Piano Paesistico) con la dizione "giardino arborato".

In questa zona non è prevista ulteriore edificazione generale. Agli edifici esistenti

(B7.1) sono consentiti soltanto adeguamenti di natura tecnologica e di servizio in ragione massima del 5% della cubatura esistente. Per i pochi lotti residui (B7.2), il cui frazionamento è antecedente alla adozione della presente Variante Generale è consentita l'edificazione alle seguenti condizioni:

- I.F.F. 0,30 mc/mq;
- Distacchi dai confini minimo 5 mt;
- Distacchi dalla strada minimo 10 mt;
- Altezza massima 7,50 mt;
- Copertura a falde;
- Schermature con essenze vegetali dei luoghi.

Art. 34) INTERVENTI PER LA PROMOZIONE DELLA RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO

Nelle Zone "A" sono ammesse operazioni di riqualificazione degli alloggi per la eliminazione di superfetazioni, utilizzazioni improprie e carenza di servizi, in particolare per l'eliminazione di W.C. esterni e l'uso adeguato delle corti retrostanti in abbandono.

Ferme rimanendo le disposizioni del Piano Attuativo per la Zona A allegato alla specifica della Variante Generale al P.R.G., per gli edifici o parti di essi non sottoposte a L.R. n. 28/80, è ammesso un incremento di cubatura pari al 10% delle esistenti, localizzate nei fronti retrostanti rispetto alla viabilità pubblica e privata ovvero alle fronti principali degli edifici, da destinare ad operazioni di risanamento igienico e sanitario e di modesta funzionalità che comportino obbligatoriamente la sistemazione e razionalizzazione delle corti retrostanti ad uso privato (giardini, slarghi pedonali, ingressi secondari, interrimento o schermatura di box o altri manufatti esistenti) oltre alla sistemazione con decoro delle recinzioni, ferme rimanendo le disposizioni previste dalla Legge n. 122/89 e successive in materia di parcheggi privati e la possibilità di ricovero vetture a tettoia in materiali precari ma anch'essi decorosamente ambientati nelle corti.

Art. 35) INTERVENTI PER LA PROMOZIONE AL RIUSO ED ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEGRADATO

Al fine di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio degradato ed ormai al di sotto degli standard abitativi nelle Zone B, la Variante Generale prevede interventi differenziati per alcune delle classi di vetustà degli edifici, secondo la classificazione ISTAT (Abitazioni occupate e stanze per epoca di costruzione del fabbricato)

- (1) prima del 1919
- (2) 1919-1945
- (3) 1946-1960
- (4) 1961-1971
- (5) 1972-1981
- (6) 1982-1986
- (7) dopo il 1986

La demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali e non residenziali comporterà un incentivo pari al :

- (1) approssimativamente rappresenta il Centro Storico dove vengono applicate le disposizioni per la Zona A delle presenti N.T.A.
- (2) 20% della cubatura oggi esistente
- (3) 15% “ “ “ “
- (4) 10% “ “ “ “
- (5) 5% “ “ “ “
- (6) 0% “ “ “ “
- (7) 0% “ “ “ “

Formeranno titolo per determinare l'epoca di costruzione, Licenze edilizie e Concessioni edilizie ovvero atti notarili, contratti di fornitura energia ovvero, in comprovata assenza di documentazione con data certa, la dichiarazione giurata del proprietario assistito da testimoni.

Restano ferme le disposizioni e normative riportate per le Zone B, zone sature e saturabili, in merito ad altezze massime, distacchi, destinazioni d'uso degli edifici, pertanto i contenuti del presente articolo sono alternativi e non cumulabili con quanto già previsto per le zone saturabili in particolare.

Nelle disposizioni riportate nelle tavole (rapporto 1:1.000) di specifica degli interventi in zona B possono essere derogate le aree di inviluppo , ma non gli allineamenti sui fronti strada o le distanze previste dalla viabilità pubblica e distacchi dagli edifici eventualmente contermini.

Restano applicabili le disposizioni dell'Art. 46 delle presenti N.T.A. per eventuali convenzionamenti con i vicini.

Per questi interventi è obbligatoria la rispondenza dell'edificio alla Legge n. 122/90 in ordine di parcheggi privati. Per la quota di cubatura richiesta, eccedente quella già esistente, deve essere versato all'Amministrazione Comunale un contributo, stabilito dalla stessa, per la realizzazione di servizi pubblici (parcheggi) da calcolarsi in ragione di 18 mq per ogni abitante virtuale, dove 100 mc corrispondono ad un abitante virtuale, ovvero cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale un'area per Servizi Pubblici, commisurata con lo stesso criterio alla cubatura eccedente richiesta.

Art. 36) CASE SPARSE.

Comprende piccoli edifici sparsi, legittimi ovvero abusivi ma non inseriti nei perimetri dei nuclei della Variante Speciale per l'Abusivismo, per cui gli episodi di abusivismo vengono considerati come puntiformi e pertanto suscettibili di sanatoria e non ricompresi in zone A o B.

In questi edifici sono presenti attività varie a conduzione familiare, residenziali, di piccolo artigianato, commerciale, ricettive, e di piccola trasformazione agricola.

In questi casi sono ammesse attività artigianali minute e di piccola residenza secondo lo schema "attività artigianali con annessa abitazione" da inserire in un programma di estese piantumazioni come descritte all'Art. 16 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per le piccole attività familiari ricettive, commerciali e produttive in genere e le residenze comunque presenti, sono ammesse le destinazioni d'uso già esistenti con la possibilità di ampliamento di carattere tecnologico e di adeguamento dei servizi ed attrezzature non superiore al 15% della cubatura attuale.

Sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico, ristrutturazione e demolizione, ricostruzioni con la stessa cubatura già esistente e nel rispetto dei commi precedenti.

Le altezze massime, i distacchi dai confini e dalle strade dovranno rimanere quelli esistenti. Le coperture dovranno essere obbligatoriamente a tetto con tegole, con esclusione del tipo marsigliese.

Art. 37) ZONA C - Espansione.

Le Zone "C" sono suddivise in:

- **Sottozona C1:** Espansione;
- **Sottozona C2:** Espansione con edilizia mista;
- **Sottozona C3:** Piani di Zona 167 (già facenti parte di Delibere comunali preesistenti con P.P. approvati);
- **Sottozona C4:** Espansione in cui sono state esperite le procedure per l'attuazione della L.R. n. 28/80 e successive.

Dovranno essere rispettate le indicazioni ed i criteri riportati agli Artt. 28, 29, 44 e 47 delle presenti Norme.

La quantità e la tipologia dei Servizi Pubblici ex D.M. 1444/68, da immettere nei Piani Attuativi, sarà pari a 13,2 mq per abitante e nella scelta di tipologia di servizio dovrà tener conto della dotazione generale di tali servizi del Comune di Manziana, così come sono riportati nei grafici della Variante Generale al P.R.G. e nella Relazione Generale.

L'ubicazione dei Servizi Pubblici riportata nel presente Piano, all'interno delle zone C1, C2 e C4, è soltanto indicativa e non vincolante e la loro definitiva posizione verrà stabilita in sede di Piano Particolareggiato.

Art. 37.1) SOTTOZONA C1 – Zona di Espansione

In tale sottozona le Concessioni Edilizie sono subordinate alla redazione di Piano Attuativo Particolareggiato o Piano di Lottizzazione Convenzionata. Tali sottozone sono individuate nei grafici di P.R.G., con le sigle seguenti C1/1, C1/2, C1/3, C1/4 ed hanno le seguenti caratteristiche.

Sottozona C1/1

1) SUPERFICIE TERRITORIALE GENERALE	mq	34.710
2) DENSITÀ TERRITORIALE	Ab/Ha	55
3) NUOVI ABITANTI PREVISTI	N.	191
4) CUBATURA RESIDENZIALE PREVISTA	191 x 80 mc/Ab = mc	15.280
5) CUBATURA NON RESIDENZIALE PREVISTA	191 x 20 mc/Ab = mc	3.820
6) QUOTA STRADE/PIAZZE (15% della Sup. Territ.)	mq	5.206

7) SUPERFICIE SERVIZI PUBBLICI	191 x 13,20 mq/Ab =mq	2.521
8) SUPERFICIE FONDIARIA	mq	26.983
9) - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE TOTALE PREVISTO	mc/mq	0,55
- INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO TOTALE PREVISTO	mc/mq	0,70

Sulle zone sopraelencate si applicano le seguenti disposizioni:

- a) Distacchi dai confini: devono essere non inferiore a ml. 5,00;
- b) Distacchi dagli edifici: i distacchi consentiti non possono essere inferiori a ml. 10,00 tra pareti finestrate.
- c) Distacchi minimi dai cigli stradali (Decreto Ministeriale n. 1444 del 2/4/'68 Art. 9):

per strade di larghezza <7,00	devono essere di	ml. 5,00
per strade di larghezza da 7,00 a 15,00	devono essere di	ml. 7,50
per strade di larghezza >15,00	devono essere di	ml. 10,00
- d) Altezza massima non deve superare i ml 7,50 ;
- e) Parcheggi privati (Art. 18 Legge n. 765/67 e successive integrazioni):
10 mq x 100 mc;
- f) Parcheggi privati per i visitatori: quanto previsto dall'Art. 48 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- g) Destinazione d'uso dei fabbricati: residenziale e non residenziale;
- h) Tipologia edilizia: case isolate unifamiliari o plurifamiliari, a schiera o aggregate;
- i) Coperture: a falde con tegole in cotto; non dovranno avere pendenza superiore al 35%; non sono ammessi sottotetti abitabili se non inseriti nel calcolo della cubatura ammissibile;
- j) Rispetto delle Norme di tutela delle fasce alberate di schermatura come indicate nelle presenti N.T.A..

Sottozona C1/2

1) SUPERFICIE TERRITORIALE GENERALE	mq	22.116
2) DENSITÀ TERRITORIALE	Ab/Ha	50
3) NUOVI ABITANTI PREVISTI	N.	110
4) CUBATURA RESIDENZIALE PREVISTA	110 x 80 mc/Ab = mc	8.800
5) CUBATURA NON RESIDENZIALE PREVISTA	110 x 20 mc/Ab = mc	2.200

6) QUOTA STRADE/PIAZZE (15% della Sup. Territ.)	mq	3.317
7) SUPERFICIE SERVIZI PUBBLICI	110x 13,2 mq/Ab = mq	1.452
8) SUPERFICIE FONDIARIA	mq	17.347
9) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE TOTALE PREVISTO	mc/mq	0,50
- INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO TOTALE PREVISTO	mc/mq	0,63

Sulle zone sopraelencate si applicano le seguenti disposizioni:

- a) Distacchi dai confini: devono essere non inferiore a ml. 5,00;
- b) Distacchi dagli edifici: i distacchi consentiti non possono essere inferiori a ml. 10,00 tra pareti finestrate.
- c) Distacchi minimi dai cigli stradali (Decreto Ministeriale n. 1444 del 2/4/'68 Art. 9):
- | | | |
|--|-----|-------|
| per strade di larghezza <7,00 devono essere di | ml. | 5,00 |
| per strade di larghezza da 7,00 a 15,00 devono essere di | ml. | 7,50 |
| per strade di larghezza >15,00 devono essere di | ml. | 10,00 |
- d) Altezza massima non deve superare i ml 7,50 ;
- e) Parcheggi privati (Art. 18 Legge n. 765/'67 e successive integrazioni):
10 mq x 100 mc;
- f) Parcheggi privati per i visitatori: quanto previsto dall'Art. 48 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- g) Destinazione d'uso dei fabbricati: residenziale e non residenziale;
- h) Tipologia edilizia: case isolate unifamiliari o plurifamiliari, a schiera o aggregate;
- i) Coperture: a falde con tegole in cotto; non dovranno avere pendenza superiore al 35%; non sono ammessi sottotetti abitabili se non inseriti nel calcolo della cubatura ammissibile;
- j) Rispetto delle Norme di tutela delle fasce alberate di schermatura come indicate nelle presenti N.T.A..

Sottozona C1/3

(Comprende anche aree identificate già edificate, sature rispetto agli Indici previsti).

Comprende anche lotti già edificati con volumi realizzati superiori all'Indice di Fabbricabilità Fondiario prescritto per la zona.

Il Piano Particolareggiato o la Lottizzazione Convenzionata dovrà prevedere il Convenzionamento per i soli lotti dotati di capacità edificatoria residua (lotti saturabili) e per quelli ancora non edificati (lotti di completamento).

Con Atto aggiuntivo potranno essere associati alla Convenzione i lotti oggi edificati (lotti saturi) che fossero successivamente oggetto di demolizione e ricostruzione.

1) SUPERFICIE TERRITORIALE GENERALE	mq	85.474
2) AREE EDIFICATE PRESENTI E CONSIDERATE SATURE	mq	46.759
3) SUPERFICIE TERRITORIALE RESIDUA DI CALCOLO	mq	38.715
4) DENSITÀ TERRITORIALE	Ab/Ha	20
5) NUOVI ABITANTI PREVISTI (20 Ab x 3,87 Ha)	N.	77
6) CUBATURA RESIDENZIALE PREVISTA	77 x 80 mc/Ab =	mc 6.160
7) CUBATURA NON RESIDENZIALE PREVISTA	77 x 20 mc/Ab =	mc 1.540
8) QUOTA STRADE/PIAZZE (15% della Sup. Territ.) (85.474 x 15%)....	mq	12.821
9) SUPERFICIE SERVIZI PUBBLICI ..(8,5474 x 20)	170 x 13,2 mq/Ab =mq	2.244
10) SUPERFICIE FONDIARIA	[38.715 – (12.821 + 2.244)]	mq 23.650
11) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE TOTALE PREVISTO	mc/mq	0,20
- INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO TOTALE PREVISTO	mc/mq	0,33

Sulle zone sopraelencate si applicano le seguenti disposizioni:

- a) Distacchi dai confini: devono essere non inferiore a ml. 5,00;
- b) Distacchi dagli edifici: i distacchi consentiti non possono essere inferiori a ml. 10,00 tra pareti finestrate.
- c) Distacchi minimi dai cigli stradali (Decreto Ministeriale n. 1444 del 2/4/'68 Art. 9):

per strade di larghezza <7,00	devono essere di	ml. 5,00
per strade di larghezza da 7,00 a 15,00	devono essere di	ml. 7,50
per strade di larghezza >15,00	devono essere di	ml. 10,00
- d) Altezza massima non deve superare i ml 7,50 ;
- e) Parcheggi privati (Art. 18 Legge n. 765/67 e successive integrazioni):
10 mq x 100 mc;
- f) Parcheggi privati per i visitatori: quanto previsto dall'Art. 48 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- g) Destinazione d'uso dei fabbricati: residenziale e non residenziale;
- h) Tipologia edilizia: case isolate unifamiliari o plurifamiliari, a schiera o aggregate;

- i) Coperture: a falde con tegole in cotto; non dovranno avere pendenza superiore al 35%; non sono ammessi sottotetti abitabili se non inseriti nel calcolo della cubatura ammissibile;
- j) Rispetto delle Norme di tutela delle fasce alberate di schermatura come indicate nelle presenti N.T.A..

Sottozona C1/4 (1)

(Comprende anche aree identificate già edificate, sature rispetto agli Indici previsti).

Comprende anche lotti già edificati con volumi realizzati superiori all'Indice di Fabbricabilità Fondiario prescritto per la zona.

Il Piano Particolareggiato o la Lottizzazione Convenzionata dovrà prevedere il Convenzionamento per i soli lotti dotati di capacità edificatoria residua (lotti saturabili) e per quelli ancora non edificati (lotti di completamento).

Con Atto aggiuntivo potranno essere associati alla Convenzione i lotti oggi edificati (lotti saturi) che fossero successivamente oggetto di demolizione e ricostruzione.

1) SUPERFICIE TERRITORIALE GENERALE	mq	47.106
2) AREE EDIFICATE PRESENTI E CONSIDERATE SATURE	mq	2.630
3) SUPERFICIE TERRITORIALE RESIDUA DI CALCOLO	mq	44.476
4) DENSITÀ TERRITORIALE	Ab/Ha	20
5) NUOVI ABITANTI PREVISTI (20 Ab x 4,44 Ha)	N.	89
6) CUBATURA RESIDENZIALE PREVISTA	89 x 80 mc/Ab = mc	7.120
7) CUBATURA NON RESIDENZIALE PREVISTA	89 x 20 mc/Ab = mc	1.780
8) QUOTA STRADE/PIAZZE (15% della Sup. Territ.) (47.106 x 15%)....	mq	7.065
9) SUPERFICIE SERVIZI PUBBLICI	89 x 13,2 mq/Ab = mq	1.174
10) SUPERFICIE FONDIARIA	[44.476 – (7.065 + 1.174)]	mq 36.237
11) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE TOTALE PREVISTO	mc/mq	0,19 (0,20)
- INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO TOTALE PREVISTO	mc/mq	0,25

Sulle zone sopraelencate si applicano le seguenti disposizioni:

- a) Distacchi dai confini: devono essere non inferiore a ml. 5,00;
- b) Distacchi dagli edifici: i distacchi consentiti non possono essere inferiori a ml. 10,00 tra pareti finestrate.
- c) Distacchi minimi dai cigli stradali (Decreto Ministeriale n. 1444 del 2/4/'68 Art. 9):
- | | | | | |
|-------------------------|-----------------|------------------------|-----|------|
| per strade di larghezza | <7,00 | devono essere di | ml. | 5,00 |
| per strade di larghezza | da 7,00 a 15,00 | devono essere di | ml. | 7,50 |

per strade di larghezza >15,00 devono essere di ml. 10,00

- d) Altezza massima non deve superare i ml 7,50 ;
- e) Parcheggi privati (Art. 18 Legge n. 765/67 e successive integrazioni):
10 mq x 100 mc;
- f) Parcheggi privati per i visitatori: quanto previsto dall'Art. 48 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- g) Destinazione d'uso dei fabbricati: residenziale e non residenziale;
- h) Tipologia edilizia: case isolate unifamiliari o plurifamiliari, a schiera o aggregate;
- i) Coperture: a falde con tegole in cotto; non dovranno avere pendenza superiore al 35%; non sono ammessi sottotetti abitabili se non inseriti nel calcolo della cubatura ammissibile;
- j) Rispetto delle Norme di tutela delle fasce alberate di schermatura come indicate nelle presenti N.T.A..

Sottozona C1/4 (2)

1) SUPERFICIE TERRITORIALE GENERALE	mq	26.396
2) DENSITÀ TERRITORIALE	Ab/Ha	20
3) NUOVI ABITANTI PREVISTI	N.	53
4) CUBATURA RESIDENZIALE PREVISTA	53 x 80 mc/Ab = mc	4.240
5) CUBATURA NON RESIDENZIALE PREVISTA	53 x 20 mc/Ab = mc	1.060
6) QUOTA STRADE/PIAZZE (15% della Sup. Territ.)	mq	3.959
7) SUPERFICIE SERVIZI PUBBLICI	53 x 13,2 mq/Ab = mq	699
8) SUPERFICIE FONDIARIA	mq	21.738
9) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE TOTALE PREVISTO	mc/mq	0,20
- INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO TOTALE PREVISTO	mc/mq	0,24

Sulle zone sopraelencate si applicano le seguenti disposizioni:

- a) Distacchi dai confini: devono essere non inferiore a ml. 5,00;
- b) Distacchi dagli edifici: i distacchi consentiti non possono essere inferiori a ml. 10,00 tra pareti finestrate.
- c) Distacchi minimi dai cigli stradali (Decreto Ministeriale n. 1444 del 2/4/68 Art. 9):
per strade di larghezza <7,00 devono essere di ml. 5,00

per strade di larghezza da 7,00 a 15,00 devono essere di ml. 7,50
per strade di larghezza >15,00 devono essere di ml. 10,00

- d) Altezza massima non deve superare i ml 7,50 ;
- e) Parcheggi privati (Art. 18 Legge n. 765/67 e successive integrazioni):
10 mq x 100 mc;
- f) Parcheggi privati per i visitatori: quanto previsto dall'Art. 48 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- g) Destinazione d'uso dei fabbricati: residenziale e non residenziale;
- h) Tipologia edilizia: case isolate unifamiliari o plurifamiliari, a schiera o aggregate;
- i) Coperture: a falde con tegole in cotto; non dovranno avere pendenza superiore al 35%; non sono ammessi sottotetti abitabili se non inseriti nel calcolo della cubatura ammissibile;
- j) Rispetto delle Norme di tutela delle fasce alberate di schermatura come indicate nelle presenti N.T.A..

Art. 37.2) SOTTOZONA C2 - Zona di Espansione con edilizia mista

In tale sottozona le Concessioni Edilizie sono subordinate alla redazione di Piano Particolareggiato ovvero Piano di Lottizzazione Convenzionata.

Tali sottozone sono individuate nei grafici di P.R.G., con le sigle C2/1 e C2/2 ed hanno le seguenti caratteristiche.

Sottozona C2/1 (1) (MISTA)

(Comprende anche aree identificate già edificate, sature rispetto agli Indici previsti).

Comprende anche lotti già edificati con volumi realizzati superiori all'Indice di Fabbricabilità Fondiario prescritto per la zona.

Il Piano Particolareggiato o la Lottizzazione Convenzionata dovrà prevedere il Convenzionamento per i soli lotti dotati di capacità edificatoria residua (lotti saturabili) e per quelli ancora non edificati (lotti di completamento).

Con Atto aggiuntivo potranno essere associati alla Convenzione i lotti oggi edificati (lotti saturi) che fossero successivamente oggetto di demolizione e ricostruzione.

- 1) SUPERFICIE TERRITORIALE GENERALE mq 84.074
- 2) AREE EDIFICATE PRESENTI E CONSIDERATE SATURE mq 15.485

3) SUPERFICIE TERRITORIALE RESIDUA DI CALCOLO	mq	68.589
4) DENSITÀ TERRITORIALE	Ab/Ha	25
5) NUOVI ABITANTI PREVISTI	(25 Ab x 6,8589 Ha)	N. 171
6) CUBATURA RESIDENZIALE PREVISTA	171 x 80 mc/Ab =mc	13.680
7) CUBATURA NON RESIDENZIALE PREVISTA	171 x 142 mc/Ab =mc	24.282
8) QUOTA STRADE/PIAZZE (15% della Sup. Territ.)	(84.074 x 15%)....	mq 12.611
9) SUPERFICIE SERVIZI PUBBLICI	171 x 13,2 mq/Ab =mq	2.257
10) SUPERFICIE FONDIARIA	[68.589 – (12.611 + 2.257)]	mq 53.721
11) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE TOTALE PREVISTO	mc/mq	0,55
- INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO TOTALE PREVISTO	mc/mq	0,71

Sulle zone sopraelencate si applicano le seguenti disposizioni:

- a) Distacchi dai confini: devono essere non inferiore a ml. 5,00;
- b) Distacchi dagli edifici: i distacchi consentiti non possono essere inferiori a ml. 10,00 tra pareti finestrate.
- c) Distacchi minimi dai cigli stradali (Decreto Ministeriale n. 1444 del 2/4/'68 Art. 9):

per strade di larghezza	<7,00 devono essere di	ml. 5,00
per strade di larghezza	da 7,00 a 15,00 devono essere di	ml. 7,50
per strade di larghezza	>15,00 devono essere di	ml. 10,00
- d) Altezza massima non deve superare i ml 10,50;
- e) Parcheggi privati (Art. 18 Legge n. 765/67 e successive integrazioni):
10 mq x 100 mc;
- f) Parcheggi privati per i visitatori: quanto previsto dall'Art. 48 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- g) Destinazione d'uso dei fabbricati: residenziale e non residenziale;
- h) Tipologia edilizia: case isolate unifamiliari o plurifamiliari, a schiera o aggregate;
- i) Coperture: a falde con tegole in cotto; non dovranno avere pendenza superiore al 35%; non sono ammessi sottotetti abitabili se non inseriti nel calcolo della cubatura ammissibile;
- j) Rispetto delle Norme di tutela delle fasce alberate di schermatura come indicate nelle presenti N.T.A..

Sottozona C2/1 (2) (MISTA)

1) SUPERFICIE TERRITORIALE GENERALE	mq	43.366
2) DENSITÀ TERRITORIALE	Ab/Ha	25
3) NUOVI ABITANTI PREVISTI	N.	108
4) CUBATURA RESIDENZIALE PREVISTA	108 x 80 mc/Ab = mc	8.640
5) CUBATURA NON RESIDENZIALE PREVISTA	108 x 147 mc/Ab = mc	15.876
6) QUOTA STRADE/PIAZZE (15% della Sup. Territ.)	mq	6.504
7) SUPERFICIE SERVIZI PUBBLICI	108 x 13,2 mq/Ab = mq	1.425
8) SUPERFICIE FONDIARIA	mq	35.437
9) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE TOTALE PREVISTO	mc/mq	0,57
- INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO TOTALE PREVISTO	mc/mq	0,70

Sulle zone sopraelencate si applicano le seguenti disposizioni:

- a) Distacchi dai confini: devono essere non inferiore a ml. 5,00;
- b) Distacchi dagli edifici: i distacchi consentiti non possono essere inferiori a ml. 10,00 tra pareti finestrate.
- c) Distacchi minimi dai cigli stradali (Decreto Ministeriale n. 1444 del 2/4/'68 Art. 9):

per strade di larghezza <7,00 devono essere di	ml.	5,00
per strade di larghezza da 7,00 a 15,00 devono essere di	ml.	7,50
per strade di larghezza >15,00 devono essere di	ml.	10,00
- d) Altezza massima non deve superare i ml 7,50 ;
- e) Parcheggi privati (Art. 18 Legge n. 765/'67 e successive integrazioni):
10 mq x 100 mc;
- f) Parcheggi privati per i visitatori: quanto previsto dall'Art. 48 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- g) Destinazione d'uso dei fabbricati: residenziale e non residenziale;
- h) Tipologia edilizia: case isolate unifamiliari o plurifamiliari, a schiera o aggregate;
- i) Coperture: a falde con tegole in cotto; non dovranno avere pendenza superiore al 35%; non sono ammessi sottotetti abitabili se non inseriti nel calcolo della cubatura ammissibile;
- j) Rispetto delle Norme di tutela delle fasce alberate di schermatura come indicate nelle presenti N.T.A..

Sottozona C2/2 (MISTA)

(Comprende anche aree identificate già edificate, sature rispetto agli Indici previsti).

Comprende anche lotti già edificati con volumi realizzati superiori all'Indice di Fabbricabilità Fondiario prescritto per la zona.

Il Piano Particolareggiato o la Lottizzazione Convenzionata dovrà prevedere il Convenzionamento per i soli lotti dotati di capacità edificatoria residua (lotti saturabili) e per quelli ancora non edificati (lotti di completamento).

Con Atto aggiuntivo potranno essere associati alla Convenzione i lotti oggi edificati (lotti saturi) che fossero successivamente oggetto di demolizione e ricostruzione.

1) SUPERFICIE TERRITORIALE GENERALE	mq	73.442
2) AREE EDIFICATE PRESENTI E CONSIDERATE SATURE	mq	13.938
3) SUPERFICIE TERRITORIALE RESIDUA DI CALCOLO	mq	59.504
4) DENSITÀ TERRITORIALE	Ab/Ha	20
5) NUOVI ABITANTI PREVISTI (20 Ab x 5,95 Ha)	N.	119
6) CUBATURA RESIDENZIALE PREVISTA	119 x 80 mc/Ab = mc	9.520
7) CUBATURA NON RESIDENZIALE PREVISTA	119 x 116 mc/Ab = mc	13.804
8) QUOTA STRADE/PIAZZE (15% della Sup. Territ.) (73.442 x 15%)....	mq	11.016
9) SUPERFICIE SERVIZI PUBBLICI	119 x 13,2 mq/Ab =mq	1.570
10) SUPERFICIE FONDIARIA	[59.504 – (11.016 + 1.570)]	mq 46.918
11) - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE TOTALE PREVISTO	mc/mq	0,40
- INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO TOTALE PREVISTO	mc/mq	0,50

Sulle zone sopraelencate si applicano le seguenti disposizioni:

- a) Distacchi dai confini: devono essere non inferiore a ml. 5,00;
- b) Distacchi dagli edifici: i distacchi consentiti non possono essere inferiori a ml. 10,00 tra pareti finestrate.
- c) Distacchi minimi dai cigli stradali (Decreto Ministeriale n. 1444 del 2/4/'68 Art. 9):
per strade di larghezza <7,00 devono essere di ml. 5,00
per strade di larghezza da 7,00 a 15,00 devono essere di ml. 7,50
per strade di larghezza >15,00 devono essere di ml. 10,00
- d) Altezza massima non deve superare i ml 7,50 ;
- e) Parcheggi privati (Art. 18 Legge n. 765/'67 e successive integrazioni):
10 mq x 100 mc;
- f) Parcheggi privati per i visitatori: quanto previsto dall'Art. 48 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

- g) Destinazione d'uso dei fabbricati: residenziale e non residenziale;
- h) Tipologia edilizia: case isolate unifamiliari o plurifamiliari, a schiera o aggregate;
- i) Coperture: a falde con tegole in cotto; non dovranno avere pendenza superiore al 35%; non sono ammessi sottotetti abitabili se non inseriti nel calcolo della cubatura ammissibile;
- j) Rispetto delle Norme di tutela delle fasce alberate di schermatura come indicate nelle presenti N.T.A..

**Art. 37.3) SOTTOZONA C3 - Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare
(Legge n. 167/'62).**

Si intendono qui riportate le Norme di Attuazione del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare approvato dalla Regione.

Art. 37.4) SOTTOZONA C4 - Zona che comprende interventi ex L.R. n. 28/'80

Ablato

Art. 38) ZONA D - Produttiva.

Identifica le zone destinate ad attività produttive su aree pubbliche e private e sono suddivise in due sottozone D1 e D2.

Art. 38.1) SOTTOZONA D1

Comprende il P.I.P. presente ed approvato, che si riconferma nella sua estensione e contenuti normativi, e l'ampliamento della zona produttiva per la quale l'attuazione si effettua attraverso Piano Particolareggiato o lottizzazione convenzionata.

P.I.P.

Nel settore in cui il P.I.P. è già operativo l'attuazione rimane diretta (Concessione Edilizia).

Comprende anche le aree attualmente sede di complessi produttivi, il loro completamento ed ampliamento; il P.R.G. si attua per singola Concessione Edilizia.

La quantità di servizi pubblici prescritta dal D.M. 1444/'68 è già presente e prevista all'interno della zona "D1".

In questa zona sono ammesse attività produttive in genere, comprese quelle industriali artigianali e commerciali.

Quest'ultime in sede di richiesta di Concessione Edilizia o autorizzazione, dovranno ottemperare a quanto disposto dal D.M. n. 1444/68 Art. 5, punto 2) in materia di servizi pubblici aggiuntivi.

Nuova previsione

Nel settore di nuova previsione si applicano i seguenti Indici e Parametri:

- Indice massimo di copertura 1/3 dell'area;
- Altezza massima mt. 10,00;
- Distacchi dalle strade pari a tre volte l'altezza del fabbricato;
- Distacchi dai confini pari a due volte l'altezza del fabbricato;
- Aree a parcheggi privati (Legge n. 122/89);
- È ammessa la presenza di uffici direzionali o legati alla produzione, in particolare tecnologica e del terziario avanzato ed inoltre servizi accessori quali mense aziendali, centri di assistenza medica, ecc;
- Devono essere indicate in modo esplicito le soluzioni tecniche atte ad evitare l'inquinamento delle falde acquifere, le emissioni in atmosfera che devono rientrare nei parametri di Legge, le forme di attenuazione dei livelli acustici per eventuali processi produttivi rumorosi, nel rispetto della normativa vigente;
- Per particolari attrezzature tecnologiche della produzione, quali macchinari, silos, torri di evaporazione, carri ponte, linee di caricamento, ecc., indispensabili al processo produttivo, può essere concessa deroga all'indice di copertura ed all'altezza massima anche se dotate di protezione termica invernale;
- È ammessa la presenza di alloggio per guardiania e dirigenza con il limite di mq 200, altezza mt 7,50, distacchi dai fabbricati industriali mt 20,00, distacchi dalle strade mt 10,00, distacchi dai confini mt 5,00;

Art. 38.2) SOTTOZONA D2

Tutte le aree previste in questa Zona sono destinate alla nuova costruzione di insediamenti di piccola industria, e di quella di trasformazione dei prodotti agricoli e della zootecnia.

Sono vietati gli insediamenti di attività nocive di qualsiasi genere. Non sono

consentiti in ogni caso gli scarichi di fognatura e canali senza preventiva depurazione, secondo disposizioni che verranno impartite di volta in volta dalla A.S.L. competente in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi igienico-sanitarie vigenti. In tali zone il P.R.G. si attua per intervento indiretto con Piano Particolareggiato o lottizzazione Convenzionata che preveda i seguenti Indici e parametri:

- I.F.T.: 0,20 mc/mq;
- Servizi Pubblici: dovranno essere previsti nelle quantità e tipologie prescritte dal D.M. n. 1444/68;
- superficie del lotto minimo: 2.000 mq;
- superficie coperta massima: 1/15 della superficie fondiaria;
- altezza massima: 10,00 ml;
- distacchi dalla strada:
 - per strade di larghezza <7,00 devono essere diml. 5
 - per strade di larghezza da 7,00 a 15,00 devono essere di ... ml. 7,50
 - per strade di larghezza >15,00 devono essere di ml. 10
- distacchi dai confini: 5 ml.;
- copertura a falde;
- aree per parcheggi privati interni: 15% della superficie del lotto;
- per le attività di trasformazione agricola o zootecnica, è obbligatoria la valutazione di impatto ambientale o di inserimento nell'ambiente prevista dalle presenti N.T.A.;
- È ammessa la presenza di uffici direzionali o legati alla produzione, in particolare tecnologica e del terziario avanzato, ed inoltre i servizi accessori quali mense aziendali, centri di assistenza medica, ecc;
- Devono essere indicate in modo esplicito le soluzioni tecniche atte ad evitare l'inquinamento delle falde acquifere, le emissioni in atmosfera che devono rientrare nei parametri di Legge, le forme di attenuazione dei livelli acustici per eventuali processi produttivi rumorosi, nel rispetto della normativa vigente;
- per particolari attrezzature tecnologiche della produzione, quali macchinari, silos, torri di evaporazione, carri ponte, linee di caricamento, ecc., indispensabili al processo produttivo, può essere concessa deroga all'indice di copertura ed all'altezza massima anche se dotate di

- protezione termica invernale;
- è ammessa la presenza di alloggio per guardiania e dirigenza con il limite di mq 200, altezza mt 7,50, distacchi dai fabbricati industriali mt 20,00, distacchi dalle strade mt 10,00, distacchi dai confini mt 5,00;

Art. 39) ZONA E - Agricola.

Comprende il territorio attualmente destinato all'agricoltura, di cui si intende conservare l'attuale valore ambientale e produttivo.

Le Zone Agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura.

Sono altresì ammesse le attività sportive equestri, caratteristiche del territorio di Manziana e quelle comunque all'aria aperta.

Le aree in oggetto sono quelle comprese nel territorio del Comune di Manziana

Sono suddivise nelle seguenti sottozone:

E1 - zona ricoperta da boschi;

E2 - zona ad utilizzazione agricola;

Art. 39.1) SOTTOZONA E1 - Zona ricoperta da boschi.

In questa zona, ad eccezione del "Bosco di Manziana" e del "Monumento Naturale della Caldara" che sono comunque assoggettati alle Norme più restrittive previste dalla L.R. n. 24/98 in materia di biotopi e di monumenti naturali, sono ammesse le forme di utilizzazione previste dal Piano Paesistico Ambito 3 "Laghi di Bracciano e di Vico" pertanto è ammessa l'utilizzazione secondo le modalità e la normativa dell'art. 10 della L.R. 24/98.

Zona soggetta a rimboschimento.

Nelle Zone E di fatto abbandonate dall'uso agricolo per effetto della clivometria troppo accentuata la Variante al Piano Regolatore Generale prevede azioni tese alla loro trasformazione in zone boscate, con Programmi promossi dall'Amministrazione Comunale e gli altri Enti competenti in materia di boschi.

Art. 39.2) SOTTOZONA E2 - Zona ad utilizzazione agricola.

La normativa di attuazione delle Zone Agricole deve attenersi alle disposizioni contenute al cap. IV capo I e II della L.R. 38/99, come successivamente aggiornata

dalla L.R. n. 8 del 17.03.2003

Art. 40) ZONA F - Servizi Privati.

Comprende le zone destinate alla pluralità dei Servizi Privati e sono suddivisi in sottozone con utilizzazione specifica e differenziata.

Art. 40.1) SOTTOZONA F1 - Servizi Privati

Sono utilizzabili per servizi privati le cubature non residenziali già presenti e previste nelle Zone A, B e C secondo quanto previsto dal D.M. n. 1444/'68 all'Art. 3 anche in relazione a quanto previsto dal D.L. n. 346 dell'8/9/'99.

Sono destinate alle funzioni direzionali, dello spettacolo e del tempo libero, di attività commerciali, ricettive ed in generale alle attività private aperte al pubblico (Banche, uffici, ecc.). Il Piano si attua per intervento diretto.

Verranno applicati i seguenti parametri:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria 1,00 mc/mq
- Altezza massima 10,50 ml
- Distanza dai confini 5,00 ml
- Distanza dalla strada 10,00 ml
- Quantità di parcheggi pubblici e verde pubblico come prescritto dal D.M. n. 1444/'68 Art. 5, punto 2)
- Copertura a falde

Art. 40.2) SOTTOZONA F2 – Istituti religiosi - Monasteri

Comprendono aree occupate da Monasteri e Comunità religiose esistenti. Mantengono le attuali destinazioni d'uso che comprendono anche forme di assistenza medica e sociale, scolastiche e di accoglienza, con possibilità di adeguamento ed ampliamento pari al 20% della cubatura attualmente presente, mantenendo l'altezza degli edifici esistenti, il distacco minimo dai confini di 5,00 mt e di 10,00 mt dalle strade di accesso. Il Piano si attua per intervento diretto attraverso Concessione Edilizia.

Per nuove iniziative di uguale natura verranno assentiti interventi con le seguenti caratteristiche: 0,70 mc/mq, altezza 14,50 mt, distacco dalla strada 10 mt, distacco dai confini 5 mt, parcheggi pari a 25 mq ogni 100 mc.

Art. 40.3) SOTTOZONA F3 – Servizi Privati indirizzati al turismo

Sono destinati all'assorbimento della domanda turistica anche derivante da azioni di promozione nazionale e della EU (DOCUP 2000-2006) sia in corso (PRUSST di cui Manziana fa parte ed Accordo di Programma Tuscia per la promozione turistica) che in previsione e delle Leggi Nazionali correlate. Il Piano si attua in forma diretta con planovolumetrico assistito da Convenzione o Atto d'Obbligo unilaterale. Sono ammesse le forme di utilizzazione turistica previste dalla Legge Quadro sul Turismo Legge n. 217/'83 Art. 6.

Il Piano prevede l'utilizzazione di queste aree con la ripartizione, gli Indici ed i limiti posti dalla L.R. n. 72/'75 Art. 8.

- Le altezze massime saranno di norma mt 7,50 e non potranno comunque superare i 10,50 mt se non in qualche isolato episodio;
- I distacchi dai confini mt 5,00
- I distacchi dalle strade mt 10,00
- Copertura a falde
- Adeguate schermature vegetali con essenze dei luoghi.

Art. 40.4) SOTTOZONA F4 – Edifici con Parco privato vincolato

In detta zona è fatto obbligo del mantenimento degli edifici esistenti e delle dotazioni arboree.

Sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione e restauro strutturale e conservativo.

Art. 40.5) SOTTOZONA F5 - Verde privato annesso alla residenza.

In detta zona è fatto obbligo del mantenimento degli edifici esistenti e delle dotazioni arboree.

Sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione e restauro strutturale e conservativo.

Per gli eventuali manufatti esistenti in questa zona possono essere ammessi incrementi di cubatura per adeguamenti tecnologici non eccedenti il 15% delle cubature esistenti. Il Piano si attua per intervento diretto.

Art. 40.6) SOTTOZONA F6 - Verde privato attrezzato.

Le zone a verde privato attrezzato sono destinate alla conservazione ed alla

creazione del patrimonio verde urbano.

Le attività ammesse in questa zona sono quelle legate al tempo libero ed alle attività sportive all'aperto quali:

- Campi di calcetto, tennis, bocce, pallavolo, pattinaggio, golf, equitazione ed altre attività sportive che si possono avvantaggiare della presenza di vaste superfici di sedime;
- attività ricreative ed artistiche quali teatro all'aperto, attività musicali, associazionistiche o legate al mondo scolastico e didattico in generale;
- attività museali legate alle peculiarità dell'ambiente, botanico, storico del "Braccianese" e di Manziana in particolare.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona, saranno ammesse le realizzazioni dei soli manufatti di servizio alle attività sopramenzionate quali palestre, spogliatoi, bagni, punti di ristoro e bar, sedi di club e associazioni sportive, musei, aree per picnic, attrezzature per il gioco dei bambini e parcheggi.

Per queste attrezzature di servizio dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- Indice di Fabbricabilità Fondiario 0,20 mc/mq;
- altezza massima m 4,50 con l'eccezione per le attività museali e di palestra che possono avere un'altezza massima di mt 9,00;
- distanza dai confini m 30,00;
- copertura a falde, con una pendenza massima del 30%, con coppi tradizionali;
- aree di parcheggio mq 10,00 per ogni utilizzatore previsto.

Per le attività sportive, inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- le costruzioni accessorie dell'impianto (spogliatoi, servizi per il pubblico, abitazioni per il custode, palestre, biglietteria ecc.) non devono coprire un'area maggiore di 1/5 della superficie totale;
- una superficie di almeno 3/5 della estensione totale del terreno è destinata ad attività sportive;
- l'abitazione del custode sarà ammessa con superficie massima di mq 100 ed un'altezza massima di 7,50 mt non compresa nell'Indice di fabbricabilità previsto per l'area;
- le schermature e l'inserimento nell'ambiente con piantumazioni.

Nelle zone in cui sono vigenti le Norme di Tutela dettate dal Piano Paesistico per i beni di cui alla lettera h) dell'Art. 1 della Legge n. 431/'85 (Usi Civici o Università Agrarie) le presenti disposizioni sono subordinate alle procedure di affrancazione o affidamento in Concessione con Convenzione onerosa a tempo determinato.

Art. 41) NUOVE SEDI O ALLARGAMENTI DI SEDI STRADALI E PIAZZE

(Sottozona F7 – Sottozona F8)

Le zone destinate alla viabilità comprendono: le strade, i nodi stradali, le aree di rispetto delle strade e le piazze.

I grafici della Variante Generale al P.R.G. prevedono l'allargamento di strade e piazze, ovvero l'apertura di nuove. Tali previsioni sono da ritenersi indicative e le misure delle larghezze viarie ed il loro esatto percorso sono stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

Gli allargamenti stradali ed i nuovi percorsi possono essere acquisiti al Demanio Comunale mediante esproprio o mediante Convenzione tra Amministrazione Comunale e privato applicando gli Articoli nn. 44, 46 e 47 calcolati anche su quanto previsto per i Servizi Pubblici nelle presenti N.T.A.

Le strade sono classificate come segue:

A) Autostrade di qualunque tipo (Art. 4 della Legge n. 59 del 7/2/1961): Raccordi Autostradali riconosciuti quali Autostrade ed aste di accesso fra Autostrade e la rete viaria della zona (Legge n. 197 del 19/10/1965 e Art. 9 della Legge n. 729 del 24/7/1961).

B) Strade di grande comunicazione o di traffico elevato:

Strade Statali comprendenti itinerari internazionali (all. n. 1 della Legge n. 371 del 6/3/1956); le Strade Statali di grande comunicazione (Art. 14 della Legge n. 729 del 24/7/1961); Raccordi Autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce (in applicazione dell'Art. 7 della Legge n. 717 del 26/6/1965).

C) Strade di media importanza: Strade Statali non comprese tra quelle della categoria precedente; Strade Provinciali o Comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a ml. 8,00.

D) Strade di interesse locale: Strade Provinciali e Comunali non comprese tra quelle della categoria precedente.

E) Strade interne di Piano Attuativo o di lottizzazione, per la distribuzione capillare di autoveicoli: La sezione minima per quelle a fondo cieco che servono non più di 10.000 mc dovrà essere di ml 5,50 esclusa la cunetta ed il marciapiede. Per quelle non a fondo cieco la sezione minima complessiva, da recinzione a recinzione, sarà di ml 9,50.

Nelle aree di rispetto stradale è consentita, a titolo precario e mediante apposita Convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento carburanti per autoveicoli.

Il limite delle fasce di verde di rispetto stradale equivale al limite di ubicazione della edificabilità.

L'indicazione grafica nelle planimetrie di P.R.G. delle strade, dei nodi stradali e delle piazze ha valore di massima fino alla redazione del progetto definitivo dell'opera da parte della Pubblica Amministrazione e dagli aventi comunque titolo.

Gli allargamenti di sezioni stradali e l'apertura di piazze o di nuove sedi stradali, sia pubbliche che private, sono prescrittive, pertanto nel rilascio di Concessioni Edilizie su lotti interessati dalle suddette previsioni di Piano, il richiedente dovrà sottrarre le sedi stradali dall'area del lotto edificabile, di conseguenza gli eventuali distacchi ed inclinate, ove non altrimenti prescritto in altri articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, prenderanno origine dal limite del lotto così rideterminato.

In base al D.M. n. 1404/68 nella edificazione sono da osservarsi le distanze minime a protezione del nastro stradale, a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale:

- Autostrade: ml 60,00
- Strade di grande comunicazione: ml 40,00
- Strade di media importanza (con sede superiore o uguale a ml 10,50) : ml 30,00
- Strade di interesse locale: ml 20,00

In base al D.M. n. 1444/68 le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato: per strade di larghezza inferiore a ml 7,00
- ml 7,50 per lato: per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 7,50
- ml 10,0 per lato: per strade di larghezza superiore a ml 10,00

I grafici della Variante Generale al P.R.G. riportano anche l'indicazione di percorsi

viari, esistenti e di previsione, da integrare con attrezzature complementari quali: piste ciclabili, percorsi adatti a cavalli o carrozze, piazzale di sosta e belvedere in luoghi adatti per la panoramicità dei luoghi godibili. Illuminazione, piancito, piantumazione, ecc., con sistemi adeguati alla valorizzazione dei luoghi. Il tutto per promuovere l'integrazione tra gli aspetti naturalistici ed urbanizzati del territorio ed il potenziamento delle caratteristiche di gradevolezza generale esistente.

Tali iniziative faranno parte di un Programma promosso dall'Amministrazione Comunale.

Art. 42) ZONA F - Servizi Pubblici.

Comprendono le aree destinate al soddisfacimento delle necessità di Servizi Pubblici secondo le tipologie espresse dal D.M. n. 1444/'68. Sono indicate aree già presenti e di nuova istituzione. Le aree per Servizi Pubblici riportate nelle Zone "C" sono da considerarsi vincolanti nella loro estensione ma soltanto indicative nella loro attuale posizione che verrà ad essere stabilita definitivamente nel corso della redazione dei previsti Piani Particolareggiati o Lottizzazioni Convenzionate.

Le aree destinate a servizi pubblici possono essere acquisite al Demanio Comunale mediante esproprio o mediante Convenzione tra Amministrazione Comunale e privato che consideri l'area con la stessa cubatura virtuale che sarebbe realizzabile, applicando i parametri caratteristici per le diverse zone residenziali e non residenziali, secondo quanto previsto dalle presenti Norme anche alla luce di quanto previsto dall'Art. 2 della Legge n. 179/'92 e dall'Art. 11 della Legge n. 493/'93.

Tale cubatura così calcolata sarà trasferibile su altri lotti dello stesso richiedente secondo le procedure previste dagli Artt. 45 e 47 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Le utilizzazioni delle aree destinate ad uso pubblico, per la dotazione dei Servizi previsti dal D.M. n. 1444/'68 (con l'eccezione dei parcheggi, direttamente normati) dovranno comportare la realizzazione, al loro interno, di vaste ed adeguate superfici per il parcheggio degli utenti dei servizi. Su dette aree, dovranno essere messi a dimora alberi di alto fusto nella misura di un albero ogni 100 mq.

Art. 42.1) SOTTOZONA F9 - Servizi pubblici di interesse comune.

Le aree incluse in questa zona sono destinate ad attrezzature di servizi a livello locale, la cui realizzazione può essere attuata anche da privati a mezzo di Conven-

zione con il Comune:

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- 1) Impianti commerciali e anonari (mercati coperti, foro boario, ecc.);
- 2) Pubblica Amministrazione e vigilanza;
- 3) Attrezzature sanitarie, sociali e assistenziali (poliambulatorio, ambulatori specializzati, centri sociali, centri assistenziali, ecc.)
- 4) Attrezzature culturali e spirituali (chiese, edifici per il culto, biblioteche, centri culturali, musei, ecc.);
- 5) Attrezzature per lo svago ed il tempo libero (cinema, teatri, palestre, ecc.);
- 6) Impianti tecnologici urbani ed igienico-sanitari.

Le costruzioni destinate a tali servizi non debbono superare l'Indice di fabbricabilità fondiaria di 2 mc/mq, l'altezza massima degli edifici, indicativamente, deve essere di ml 8,00. Le caratteristiche volumetriche, comprese le altezze, delle eventuali costruzioni devono armonizzare, oltre che con le destinazioni d'uso, con l'ambiente circostante; a tale scopo il Sindaco può, sentito il parere della Commissione Edilizia, richiedere eventuali modifiche a progetti presentati da privati, Enti o Associazioni, ecc. e richiedere inoltre, ove ritenuto necessario, l'intervento planovolumetrico preventivo, che ha valore di inquadramento ambientale ed architettonico e non valore urbanistico, è in ogni caso esclusa la destinazione residenziale, se non per guardiania, con un massimo di 100 mq lordi.

Per quanto riguarda i servizi commerciali (mercati coperti e simili) ed anonari, sia esistenti che di previsione, le aree destinate a parcheggio, eventualmente anche interrato, dovranno corrispondere a quanto, in analogia, prescritto dal D.M. n. 1444 del 2/4/1968 moltiplicato per un fattore di 1,2, assolvendo così quanto disposto dall'Art. 13 della Legge n. 426 dell'11/6/1971 se non diversamente disposto dalla Legge Regionale sul Commercio. Al riguardo dovrà applicarsi l'art. 19 della L.R. n. 33/99.

Le utilizzazioni delle aree destinate ad uso pubblico, per la dotazione dei Servizi previsti dal D.M. n. 1444/68, dovranno comportare la realizzazione, al loro interno, di vaste ed adeguate superfici per il parcheggio degli utenti dei servizi. Su dette aree, dovranno essere messi a dimora alberi di alto fusto nella misura di un albero ogni 100 mq.

Art. 42.2) SOTTOZONA F10 - Servizi scolastici.

Tali zone sono destinate esclusivamente alla realizzazione di attrezzature per l'istruzione a qualsiasi livello (asilo nido, scuola materna, elementare, media inferiore e superiore).

Per tali zone varranno le disposizioni contenute nel D.M. del 18/12/1975 e successivi aggiornamenti e integrazioni, relative alle Norme Tecniche sull'edilizia scolastica.

Art. 42.3) SOTTOZONA F11 - Parcheggi pubblici.

Le aree indicate nel P.R.G. a parcheggio pubblico non sono realizzabili da privati se non previa specifica Convenzione e dovranno essere utilizzate a cura dell'Amministrazione, per spazi di sosta, all'aperto o eventualmente su vari piani sia interrati che fuori terra, per autovetture, previa, dove possibile, di una totale schermatura dei manufatti con essenze arboree.

Art. 42.4) SOTTOZONA F12 - Verde pubblico a Parco.

Sono destinate a Parco pubblico le aree previste nei grafici di Piano.

In questa zona sono previste le attività pubbliche legate al tempo libero.

È vietata ogni forma di edificazione che non siano chioschi, fontane, attrezzature modeste e modestissime di servizio all'uso previsto, che non alterino lo stato paesaggistico dei luoghi e comunque non eccedenti i 60 mq lordi. Nelle zone a parco potrà essere previsto quanto indicato agli Artt. nn. 15, 16, 17, 18, 19 e 20 delle presenti Norme.

Art. 42.5) SOTTOZONA F13 - Verde pubblico attrezzato.

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione del verde urbano.

Le attività ammesse in questa zona sono quelle legate al tempo libero ed alle attività sportive all'aperto quali: - campi di calcetto, tennis, bocce, pallavolo, pattinaggio, golf, equitazione ed altre attività sportive che si possono avvantaggiare della presenza di vaste superfici di sedime.

- attività ricreative ed artistiche quali teatro all'aperto, attività musicali, associazionistiche o legate al mondo scolastico e didattico in generale;
- attività museali legate alle peculiarità dell'ambiente, botanico, storico del Braccianese in particolare.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione d'uso della zona, saranno ammesse le realizzazioni dei soli manufatti di servizio alle attività sopramenzionate quali spogliatoi, bagni, punti di ristoro e bar, sedi di club e associazioni sportive, musei, aree per picnic, attrezzature per il gioco dei bambini e parcheggi di servizio.

Gli impianti sportivi saranno realizzati a cura della Pubblica Amministrazione o da privati convenzionati con la stessa.

Per queste attrezzature di servizio dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- Indice di Fabbricabilità Fondiario 0,10 mc/mq;
- altezza massima m 4,50 con l'eccezione per le attività museali che possono avere un'altezza massima di m 9,0;
- distanza dai confini m 30,00;
- copertura a falde, con una pendenza massima del 30%, con coppi;
- aree di parcheggio mq 10,00 per ogni utilizzatore previsto.

Per le attività sportive, inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

A) una superficie di almeno 3/5 della estensione totale del terreno è destinata ad attività sportive;

B) le costruzioni accessorie dell'impianto (spogliatoi, servizi per il pubblico, abitazioni per il custode, palestre, biglietteria ecc.) non devono coprire un'area maggiore di 1/10 della superficie totale;

C) dovranno essere curate le schermature e l'inserimento nell'ambiente con piantumazioni.

Nelle zone in cui sono vigenti le Norme di Tutela dettate dal Piano Paesistico per i beni di cui alla lettera h) dell'Art. 1 della Legge n. 431/'85 (Usi Civici o Università Agrarie) le presenti disposizioni sono subordinate alle procedure di affrancazione o affidamento in Concessione con Convenzione onerosa a tempo determinato.

Art. 42.6) SOTTOZONA F14 - Area cimiteriale.

È destinata alle attuali attrezzature cimiteriali ed alle relative aree di ampliamento; sono consentite solo piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

La Concessione o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo

precario.

Valgono per tali spazi le limitazioni dell'Art. 338 della T.U. Leggi sanitarie n. 1265 del 27/7/1934, modificato con Legge n. 998 del 17/10/1957 e Legge n. 1428 del 4/12/1956 e all'art.28 della L. 01.08.2000 n. 166.

Art. 42.7) SOTTOZONA F15 - Depuratori.

Ai sensi delle vigenti Leggi Nazionali e Regionali le aree per la realizzazione di depuratori delle acque urbane hanno una fascia di rispetto per ciascun lato piantumata con essenze vegetali atte a formare una adeguata schermatura degli impianti.

La ubicazione e le dimensioni di questa schermatura sono riportate sugli elaborati grafici.

La superficie della fascia di rispetto, pur concorrendo alla formazione dell'eventuale superficie utile per l'applicazione degli indici della zona di P.R.G., è inedificabile.

Art. 42.8) SOTTOZONA F16 - Serbatoi idrici.

Tali manufatti potranno essere ubicati nel territorio comunale secondo le esigenze tecniche degli acquedotti che impongono le dimensioni e l'ubicazione sarà in linea di massima da evitare il posizionamento in zone boscate e di cresta, per limitarne l'impatto visivo. In ogni caso saranno adottate misure di schermature o mimetismo cromatico per favorirne l'inserimento nel paesaggio.

Art. 43) SOTTOZONA F17 – Zona militare.

Riguarda l'area dell'Amministrazione del Ministero della Difesa presente nel tessuto cittadino. La sua utilizzazione è subordinata all'uso e conduzione previsti dalle Leggi dello Stato.

Nell'eventualità di una sua dismissione ed acquisizione al Demanio Comunale, sarà destinata a Servizi Pubblici, il cui utilizzo sarà stabilito dall'Amministrazione Comunale.

NORME SULLA POLITICA DEI SUOLI

Art. 44) CONVENZIONI E CONCESSIONI.

- Aree per servizi pubblici.

All'interno dei perimetri indicati nei grafici di P.R.G. o di Strumento Attuativo sarà ammessa la stipula di una Convenzione tra Amministrazione Comunale e proprietari delle aree, che preveda oltre all'obbligo da parte dei lottizzanti, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la cessione gratuita delle aree destinate a Servizi Pubblici a fronte dell'applicazione di un "coefficiente moltiplicatore" pari a 1,2 (uno virgola due) delle cubature che sarebbero edificabili sulle aree impegnate dalla previsione a Servizi Pubblici, risultanti dall'applicazione degli Indici di Fabbricabilità Fondiaria caratteristici dei settori di P.R.G. o di Strumento Attuativo in questione, come indicato negli articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Al fine di eliminare o ridurre i contenziosi pregressi esistenti, il presente articolo si applica alle aree per servizi pubblici:

- di nuova previsione nel presente Strumento Urbanistico;
- aree già precedentemente previste, ma non espropriate e riproposte nel presente Strumento Urbanistico;
- aree già con le procedure di esproprio attivate ma con il corrispettivo non ancora ritirato dagli espropriati;
- aree di rispetto di nuova previsione per servizi generali alla comunità (cimitero, depuratori, ecc.)

Le cubature così risultanti saranno assoggettabili al disposto dell'Art. 47 delle presenti Norme.

- Aree per strade e piazze.

Nelle procedure di rilascio di Concessione ad edificare, il richiedente dovrà impegnarsi, con apposito Atto d'Obbligo, a cedere a titolo gratuito l'uso dell'area interessata da sede stradale e suo allargamento, se questa sede è privata, ovvero cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale la proprietà dell'area interessata da sede stradale o suo allargamento, se questa si affaccia su area pubblica.

A fronte di tali cessioni verrà applicato un coefficiente d'incremento del 10% delle cubature edificabili sull'area residua del lotto impegnato dalla cessione, calcolata

come indicato negli articoli seguenti delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Al fine di eliminare o ridurre i contenziosi pregressi esistenti, il presente articolo si applica alle aree per strade e piazze:

- di nuova previsione nel presente Strumento Urbanistico;
- aree già precedentemente previste ma non espropriate e riproposte dal presente Strumento Urbanistico;
- aree già con le procedure di esproprio attivate ma con il corrispettivo non ancora ritirato dagli espropriati;

Le cubature così risultanti saranno assoggettabili al disposto dell'Art. 47 delle presenti Norme.

Art. 45) UTILIZZAZIONE DEL MEDESIMO LOTTO, COMPOSIZIONE DEL LOTTO, DESTINAZIONI D'USO.

L'utilizzazione totale degli Indici di Fabbricabilità di zona sulla superficie di un lotto, esclude ogni richiesta successiva di altre Concessioni di costruzione sullo stesso lotto, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento e passaggio di proprietà. Tale superficie deve essere vincolata in tal senso, trascrivendo il vincolo nei modi e nelle forme di legge.

In entrambi i modi previsti per l'attuazione del Piano Regolatore Generale, l'area di intervento, fissata dalle presenti Norme, può essere costituita anche da più proprietà contigue, nel qual caso la Concessione dell'Autorizzazione della Lottizzazione Convenzionata o della Concessione Edilizia sarà subordinata alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita Convenzione da trascriversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto, sia in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni delle presenti Norme.

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso degli edifici è subordinato alla Autorizzazione o Concessione di Variante da parte della Amministrazione Comunale, secondo le disposizioni della stessa.

Nelle zone residenziali sono comunque vietate tutte le destinazioni d'uso che provochino rumori molesti, esalazioni, fumi nocivi o sgradevoli.

Art. 46) ACCORPAMENTO DEI LOTTI.

Al fine di favorire la ricompattazione delle zone edificate e nello stesso tempo frenare la diffusione indiscriminata di una edificazione polverizzata, è ammesso l'accorpamento di più lotti contigui di terreno edificabile, dietro Convenzione tra i proprietari, dove ogni lotto afferisce le caratteristiche edificatorie sue proprie. L'ubicazione del fabbricato risultante dovrà rispettare norme e regolamenti come se il lotto fosse unico. L'altezza del fabbricato dovrà essere quella più alta concessa sui lotti che hanno dato origine all'accorpamento.

Nel caso si debba far riferimento all'altezza degli edifici confinanti, questi vanno riferiti al lotto già accorpato.

In considerazione della particolare situazione particellare catastale, sarà ammessa la costruzione a confine, per i lotti di larghezza inferiori a ml 18 previa Convenzione con i vicini.

Art. 47) TRASFERIMENTI DELLE CUBATURE.

Ablato

NORME SULLA POLITICA EDILIZIA

Art. 48) PARCHEGGI PRIVATI PER I VISITATORI TEMPORANEI.

Oltre a quanto previsto dall'Art. 18 della Legge n. 765/67 e seguenti, dovranno essere previsti, sul fronte strada, parcheggi privati per i visitatori temporanei in ragione di 8 mq ogni 200 mc fuori terra, ciò sarà obbligatorio per le nuove costruzioni, mentre per i completamenti di edifici già esistenti saranno ubicati ove ciò sia tecnicamente possibile. L'area di tali parcheggi privati concorre in ogni caso a formare la superficie del lotto di terreno sul quale calcolare la cubatura su di esso realizzabile. Tali parcheggi restano di proprietà privata.

Art. 49) OBBLIGO DI MANTENERE IN BUONO STATO GLI EDIFICI.

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere costantemente il proprio edificio in stato di buona conservazione, sia per la stabilità che per l'igiene ed il decoro pubblico. In caso contrario, ai proprietari potrà essere ingiunto di provvedere, entro il termine fissato dall'Amministrazione, alle opere occorrenti, pena l'esecuzione d'ufficio.

Art. 50) IMPIANTI TECNOLOGICI PUBBLICI, PRIVATI ED IN CONCESSIONE.

Per impianti tecnologici pubblici si intendono i manufatti di modesta entità quali piezometri, cabine elettriche, telefoniche, opere di captazione, fontanelle, sistemi antincendio ecc..

Per impianti tecnologici privati o in concessione si intendono i manufatti di modesta entità e di servizio, non collegati fisicamente ad edifici.

Per tali manufatti dovranno essere previste adeguate schermature con essenze vegetali.

La realizzazione di tali impianti è ammessa previa Concessione Edilizia o Autorizzazione a seconda dell'entità dell'impianto previsto previo regolamento interno dell'Amministrazione Comunale.

Art. 51) INTERVENTI STRAORDINARI PER CAUSE NATURALI.

Per gli edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e consolidamento statico. Gli interventi ulteriori che si dovessero rendere necessari per eventi naturali non prevedibili, quali ad esempio quelli sismici o di altra causa naturale, saranno ammessi con la condizione di non apportare variazioni alla cubatura e alle altezze esistenti per le varie Zone. La realizzazione di strutture di rinforzo esterne ai fabbricati saranno di regola da evitarsi, anche a costo di una riduzione delle superfici utili, salvo che non sia tecnicamente possibile adottare altra soluzione. I Tecnici Comunali dovranno esaminare le possibili alternative proposte dal richiedente e scegliere quella più opportuna prima del rilascio della Concessione Edilizia, valutando la possibilità di una demolizione e ricostruzione che può essere autorizzata, secondo i parametri espressi nelle presenti N.T.A..

Art. 52) SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

Nella predisposizione degli strumenti urbanistici esecutivi le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione del PRG e degli

strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Allo scopo deve farsi riferimento ai contenuti dei DM 236/89, della L. 104/92 e del DPR 503/96.

Art. 53) SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI.

La Variante al Piano Regolatore Generale non prevede la ubicazione di una discarica comunale, in attesa della determinazione da prendersi da parte dell'Organo Provinciale competente giusta delega della Regione Lazio.

Tale servizio è attualmente assolto in associazione con altro Comune della Provincia di Roma in un impianto esistente nel territorio di quest'ultimo.

Se per effetto di modifiche delle leggi oggi esistenti si rendesse necessario un nuovo impianto, la nuova ubicazione sarà determinata dall'Amministrazione Comunale, con i poteri di deroga di cui all'Art. 56, e dovranno comunque essere rispettate, nella scelta del luogo e nelle provvidenze di tutela della salute e dell'inserimento nell'ambiente, le disposizioni di legge e quelle che, zona per zona, sono dettate dalla presente Variante o al Piano Regolatore Generale.

Art. 54) DISPOSIZIONI PER LA PREVENZIONE DEGLI INCENDI E PER LA PROTEZIONE CIVILE.

Al fine di prevenire e combattere l'insorgenza di incendi, l'Amministrazione Comunale promuove, in collaborazione con i servizi dei VV.FF. e Protezione Civile, la installazione di sistemi di monitoraggio e avvistamento, sistemi antincendio anche con eventuali condotte idriche, depositi di materiali ed attrezzature di pronto intervento.

Al fine di una razionale utilizzazione di tali sistemi, dovrà essere fatto riferimento alla struttura viaria esistente, alle aree di parcheggio e sosta esistenti e previste dalla presente Variante al Piano Regolatore Generale, alle piste di servizio per le operazioni di coltivazione forestale che dovranno essere autorizzate anche con funzioni tagliafuoco.

È vietato eliminare con il fuoco sterpaglie e ramaglie entro una fascia di 50 metri di distanza da zone boscate, ivi compresi i boschi di ripa.

Chiunque accenda fuochi nelle aree in cui è consentito, in particolare nelle aree a picnic a ciò predisposte, deve curare il totale perfetto spegnimento al termine dell'utilizzazione.

Art. 55) MONITORAGGIO DI SALVAGUARDIA ECOLOGICA E GEOLOGICA.

La Variante al Piano Regolatore Generale identifica le zone con vincolo idrogeologico nelle quali la Pubblica Amministrazione deve attivare sistemi di monitoraggio per la Tutela delle falde idriche superficiali e profonde.

In particolare devono essere sottoposte a bonifica le parti del territorio già soggette a fenomeno di inquinamento rimuovendone le cause, prima di procedere alla utilizzazione prevista o prevedibile anche per effetto del presente Strumento Urbanistico.

Sono altresì vietate tutte le attività inquinanti.

Sono anche da sottoporre a monitoraggio geologico le zone soggette a rischio di smottamento e frana identificate dall'Autorità Regionale competente. Sono obbligatori gli interventi di bonifica geologica dei terreni che risultassero necessari dalle operazioni di monitoraggio sopra descritte. Gli eventuali dissesti di edifici esistenti sull'area in oggetto, o limitrofi alla stessa, devono essere assoggettati a verifiche tecniche di stabilità e sono obbligatori gli interventi tecnici conseguenti, tesi ad eliminare il rischio.

Art. 56) POTERI DI DEROGA.

Sono ammessi i poteri di deroga previsti dalla Legge n. 1357 del 21 Dicembre 1955 e dell'Art. 16. della Legge n. 765 del 6 Agosto 1967.

Eventuali necessità di maggiori cubature saranno regolate come segue:

- a) Per edifici pubblici: limitatamente ad un aumento di cubatura pari a 1/3 di quella consentita in base agli indici di Zona "F" - con l'obbligo di destinare a parcheggio, ai sensi dell'Art. 18 della Legge 6/8/1967 n. 765 e seguenti, almeno 1 mq per ogni 10 mc di costruzione;
- b) Per edifici di interesse pubblico: limitatamente ad un aumento di cubatura pari ad 1/5 di quella consentita in base agli indici di zona "F" - con l'obbligo di destinare a parcheggio, ai sensi dell'Art. 18 della Legge 6/8/1967 n. 765 e seguenti, almeno 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Per gli edifici pubblici è ammessa sempre l'edificazione diretta nell'ambito delle zone "F".

NORME PER L'ATTUAZIONE EDILIZIA

Art. 57) TIPOLOGIA DELLE COPERTURE.

È obbligatoria la copertura a tetto per le nuove costruzioni o per le opere di straordinaria manutenzione che comportino operazioni sulle coperture con pendenza massima del 35% nelle Zone A, B e C. Sono ammissibili gli abbaini, con il rispetto delle norme per quanto riguarda la destinazione d'uso del sottotetto;

Art. 58) FILI FISSI

I grafici della Variante Generale al P.R.G. riportano, in alcuni casi, i fili fissi dei fronti degli edifici. I fabbricati dovranno risultare in aderenza a tali fili fissi per l'80% del prospetto corrispondente.

Potranno risultare avanzati rispetto al filo fisso soltanto balconi, pensiline, cornici, marcapiani e gronde.

Art. 59) INFISSI ESTERNI.

Si raccomanda l'uso di infissi esterni di forma e materiali tradizionali della zona. Sono vietati infissi esterni in alluminio anodizzato.

Art. 60) TIPOLOGIA DELLE RECINZIONI ESTERNE.

Le recinzioni dei lotti di terreno dovranno obbligatoriamente essere realizzate secondo le tipologie seguenti:

- a) muretti in pietra viva non intonacata;
- b) muri intonacati, con sovrapposta protezione in tegole;
- c) muro di base, alto m. 0,80 con paletti metallici e rete oltre la messa a dimora di essenze vegetali;
- d) recinzioni in travicelli di legno grezzo;
- e) siepe di rovi ed altre essenze tipiche dei luoghi.

Art. 61) LOCALI INTERRATI.

È ammessa la realizzazione di locali interrati con destinazione d'uso non residenziale. Questa soluzione sarà da preferirsi per le necessità minute legate alla conduzione agricola dei terreni, soprattutto quando la acclività del suolo lo facilita.

Nei casi di locali interrati, sottostanti edifici residenziali e non, la superficie degli stessi non potrà eccedere al perimetro della superficie coperta, del 20% se trattasi di locali di servizio alla residenza, del 50% se trattasi di depositi per attività artigianali o di trasformazione agricola.

La destinazione d'uso ammissibile sarà comunque sempre quella non residenziale, anche se parzialmente fuori terra.

La realizzazione di locali interrati dovrà, in ogni caso, lasciare libero da ogni costruzione almeno 5 mt di terreno dai confini di proprietà private.

Qualora siano destinati ad usi diversi (produttivi, per uffici etc..) essi sono computati nella cubatura o superficie.

Art. 62) LOCALI SEMINTERRATI.

In considerazione della forte acclività degli agglomerati urbani che costituiscono le frazioni di Manziana, qualora si verifichi la necessità di uso residenziale di locali parzialmente interrati, questi dovranno essere obbligatoriamente completamente aperti su di un lato, aperti per oltre il 50% su due lati, dovranno inoltre rispondere alle caratteristiche di abitabilità stabilita dalla A.S.L. e verranno a far parte della cubatura massima ammissibile sul lotto di terreno interessato.

Art. 63) VARIAZIONI DELLE QUOTE ALTIMETRICHE DEL TERRENO.

L'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio della Concessione Edilizia, dovrà verificare che le alterazioni altimetriche del terreno siano ridotte allo stretto necessario tecnico ed eventuali muri di sostegno dovranno, obbligatoriamente, ricevere piantumazioni con essenze vegetali rampicanti;

Art. 64) RIPRISTINO DEI LUOGHI.

Per le opere la cui autorizzazione è subordinata ad un progetto di ripristino dei luoghi quali erano prima della esecuzione delle opere autorizzate, questo dovrà prevedere modalità e tempi di attuazione e l'autorizzazione sarà condizionata alla stipula di apposita Convenzione con l'Ente concedente, nella quale dovrà essere prevista un'adeguata cauzione commisurata ai lavori di ripristino.

NORME FINALI

Art. 65) NORME FINALI E TRANSITORIE.

Per quanto non espressamente indicato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione si fa riferimento a quanto prescritto dalle leggi vigenti nella Regione Lazio. Fino all'approvazione del Piano sono, comunque, consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione oltre alle previsioni dello Strumento Urbanistico previgente ove non contrastino con quello presente. In caso di contrasto valgono le previsioni più restrittive tra le due. È altresì consentito il completamento degli edifici per i quali siano state terminate le procedure di sanatoria della Legge n. 47/'85 e leggi successivamente emanate sull'argomento di sanatoria dell'Abusivismo. Per questi casi si applicheranno le salvaguardie incluse negli articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Fino all'approvazione del P.R.A.E. (L.R. n. 27/'93) il rilascio da parte della Regione di una nuova Concessione, o ampliamento di una esistente, per coltivazione mineraria costituisce titolo per la presentazione al Comune del Piano di Ripristino che viene considerato Piano Attuativo ai sensi della L.R. n. 27/'93, Art. 8 e pertanto segue le procedure di approvazione previste della L.R. n. 36/'87, Artt. 1 e 4.

Al momento in cui sarà vigente il P.R.A.E. il precedente comma si intende annullato e sostituito da quanto previsto dal P.R.A.E. stesso.

Le procedure in corso per l'informatizzazione del Catasto Terreni ed Urbano portano ad un periodo transitorio di aggiornamento ed adattamento del materiale cartografico ufficiale.

Per questo motivo può verificarsi qualche caso di lotto di terreno solo parzialmente escluso dalla zonizzazione delle Zone B.

In questi casi e per frazionamenti effettuati prima dell'adozione del presente strumento urbanistico è ammessa l'edificabilità dell'intero lotto a condizione che la parte esclusa non superi il 30% dell'intera superficie del lotto stesso.

=====