

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 15 ottobre 2019, n. 748

**Comune di Manziana (Rm). Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale per la modifica degli artt. 26 *l* 33.1 *l* 33.2 *l* 33.3 *l* 40.1 *l* 41 e l'inserimento dell'art. 50 bis delle N.T.A. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 05.12.2014. Approvazione con modifica.**

Oggetto: Comune di Manziana (Rm).

Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale per la modifica degli artt. 26 – 33.1 – 33.2 – 33.3 – 40.1 – 41 e l’inserimento dell’art. 50 bis delle N.T.A..

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 05.12.2014.

Approvazione con modifica.

#### LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell’Assessore alle Politiche Abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e Impianti di Trattamento, Smaltimento e Recupero;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

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

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n.72 e successive modificazioni;

VISTO l’art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante “Norme sul governo del territorio” e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 “Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale” e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Manziana è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 47 del 17.01.1978 e di successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n. 857 del 10.09.2004;

VISTA la deliberazione consiliare n. 29 del 05.12.2014 con la quale il Comune di Manziana ha adottato la Variante normativa in argomento;

PRESO ATTO che, a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni come, peraltro, certificato dal Comune di Manziana, Sportello Unico Edilizia Privata con nota n. 7486 del 07.05.2015;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione sono stati sottoposti all’esame del Comitato Regionale per il Territorio per il parere di competenza, ai sensi dell’articolo 16 della L.R. 22.12.1999 n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con Voto n. 265/1 reso nella seduta del 29.11.2018, ha ritenuto che la Variante normativa, di cui in oggetto, sia meritevole di approvazione con la modifica, nello stesso riportata, da introdursi d’ufficio ai sensi dell’art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

CHE con nota n. 338489 del 03.05.2019 lo stesso C.R.p.T. ha trasmesso al Comune di Manziana copia del suddetto Voto n. 265/1 del 2018 invitandolo a formulare, in merito alla modifica apportata, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

ATTESO che, trascorsi i termini per l’adozione del suddetto provvedimento, nulla è pervenuto a questa Regione, le modifiche proposte, ai sensi del citato art. 3 della Legge 765/1967, si intendono accettate dal Comune interessato,

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto parere del Comitato Regionale per il Territorio che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato “A”;

#### DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale per la modifica degli artt. 26 – 33.1 – 33.2 – 33.3 – 40.1 – 41 e l’inserimento dell’art. 50 bis

delle N.T.A, adottata dal Comune di Manziana (Rm) con deliberazione consiliare n. 29 del 05.12.2014 per i motivi e con la modifica contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con il voto n. 265/1 del 29.11.2018, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato "A".

La Deliberazione di Consiglio comunale n. 29 del 05.12.2014 contenente la Variante normativa in oggetto è vistata dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica;

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

*Comitato Regionale per il Territorio*

**COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**

**ALLEGATO A**

**Voto n. 265/1 del 29 novembre 2018**

Relatore

Arch. Valter Campanella

OGGETTO: COMUNE DI MANZIANA (RM).

Variante al PRG “Modifiche artt. 26 - 33.1 - 33.2 - 33.3 – 40.1 - 41 e inserimento dell’art. 50 bis delle NTA”.

Deliberazione di adozione del Consiglio Comunale n. 29 del 05/12/2014.

Legge 1150/42.

**IL COMITATO**

Vista la nota del Comune di Manziana (RM) n. 7485 del 07/05/2015 pervenuta alla Regione Lazio Direzione Regionale Territorio Urbanistica Mobilità e Rifiuti in data 12/05/2015 prot. n. 258594, con la quale il Comune ha inviato la documentazione inerente la Variante al PRG in oggetto indicata;

Vista la nota n. 262067 del 30/06/2015 con la quale l’Ufficio di Staff Tecnico –Amministrativo ha trasmesso all’Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Provincia di Roma Rieti e Viterbo la documentazione amministrativa e contemporaneamente ha chiesto al Comune delle integrazioni;

Vista la nota n. 12147 del 17/07/2015 pervenuta alla Regione Lazio Direzione Regionale Territorio Urbanistica Mobilità e Rifiuti in data 27/07/2015 con prot. n. 407593, con la quale Il Comune di Manziana (RM) ha inviato la documentazione integrativa inerente la Variante al PRG in oggetto indicata;

Vista la nota prot. n. 460399 del 28/08/2015 con la quale l’Ufficio di Staff Tecnico –Amministrativo ha trasmesso all’Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Provincia di Roma Rieti e Viterbo la documentazione integrativa pervenuta;

**PREMESSO CHE**

La presente variante, si compone dei seguenti:

*atti amministrativi:*

- Domanda di approvazione prot. 7485 del 07/05/2015 pervenuta il 12/05/2015 prot. 258594;
- Deliberazione di adozione del Consiglio Comunale n. 29 del 05/12/2014;
- Avviso di deposito;
- Avviso di deposito pubblicato sul BUR;
- Attestazione sull’assenza di Osservazioni);

Il territorio del Comune di Manziana (RM) è disciplinato da una Variante Generale al PRG approvata con D.G.R. n. 857 del 10/09/2004 e pubblicata sul BUR - Suppl. ord. - n. 30 del 30/10/2004.



La Variante alle NTA in oggetto è stata adottata dal Consiglio Comunale con Deliberazione Consiliare n. 29 del 05/12/2014, e consiste nelle: Modifiche artt. 26 - 33.1 - 33.2 - 33.3 – 40.1 - 41 e inserimento art. 50/A delle NTA”.

Le necessità di predisporre una Variante alle NTA del PRG si evincono dalla Deliberazione di adozione n. 29 del 05/12/2004 e sono di seguito riportate:

... *Omissis* ...

“Premesso che negli articoli del testo vigente delle N.T.A. della Variante al P.R.G. non viene indicata la possibilità di realizzare edifici per permettere l'allineamento degli stessi con edifici preesistenti;

Premesso che negli articoli del testo vigente delle N.T.A. della variante al P.R.G. non vengono definite le distanze da rispettare per la realizzazione di interventi minori, manufatti pertinenziali e per esigenze temporanee;

Ravvisata la necessità di riformare il testo degli art. 26 ( Aree di rispetto stradale ), 33.1 ( Zone edificate sature residenziali e non residenziali) art. 33.2 ( Zone edificate saturabili residenziali e non residenziali) e art. 33.3 ( zone di completamento residenziali e non residenziali) art. 40.1 ( sottozona F1 – Servizi Privati ) e 41 ( Nuove sedi o allargamento di sedi stradali e piazze) in modo da consentire la possibilità di realizzare edifici in allineamento con edifici preesistenti nel rispetto dei distacchi minimi tra gli edifici ai sensi del decreto interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 allegato 2 del presente atto;

Ravvisata la necessità di integrare gli articoli delle N.T.A. della variante al P.R.G. con l'art. 50 bis che garantisce la possibilità, di realizzare manufatti accessori, pertinenziali e per esigenze temporanee a servizio di fabbricati principali esistenti, (come ad esempio, gazebi, casette per rimessa attrezzi, barbecue, pensiline, tettoie, piscine gonfiabili ed altro) a distanza dai confini inferiore a 5 m, in applicazione dell'art. 873 del Codice Civile (3 m.). In caso di distanza inferiore ai 3 mt., l'intervento potrà essere realizzato previa convenzione fra i proprietari confinanti, da stipulare dinanzi al Segretario Comunale e successivamente da registrare presso la conservatoria dei registri immobiliari, allegato 2 del presente atto” ;

... *Omissis* ...

Si riportano i due allegati della D.C.C. n.29 del 05/12/2014:

“**Allegato 1**”

**DOCUMENTO ISTRUTTORIO**

**SPORTELLO UNICO EDILIZIA PRIVATA – AREA URBANISTICA**

**OGGETTO: ESAME PER ADOZIONE VARIAZIONI ED INTEGRAZIONI ALLE N.T.A. DELLA VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE APPROVATO CON D.G.R.L. N. 857 DEL 10/09/2004**

**II RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

PREMESSO che all'interno delle zone omogenee B di completamento ed F servizi privati, indicate nelle Tavole della variante al P.R.G. vigente approvato con Delibera della G.R.L. n. 857 del 10/09/2004, vi sono dei lotti di terreno con potenzialità edificatoria non realizzabile per rispetto dei distacchi dai confini;

Considerato che per i lotti sopra citati, la potenzialità edificatoria potrebbe essere realizzata posizionando il fabbricato in allineamento con fabbricati esistenti;

Considerato che nei grafici della Variante al P.R.G. , solo in alcuni casi vengono riportati i fili fissi di cui all'art. 58 delle N.T.A., ma non vengono indicate le modalità per effettuare allineamenti con i fabbricati esistenti;

Ritenuto necessario effettuare delle variazioni ad alcuni artt. delle N.T.A. della variante al P.R.G. e precisamente agli art. 26 – 33.1 – 33.2 – 33.3 - 40.1 e 41, per garantire la possibilità edificatoria dei lotti di cui sopra mediante allineamento con i fabbricati esistenti;

Ritenuta la seguente dicitura idonea alle variazioni da apportare agli artt. delle N.T.A. 33.1 – 33.2 – 33.3:

“**Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente Articolo nelle aree edificate ed**



*urbanizzate, consentendo l'edificazione, per effettuare l'allineamento con i fabbricati preesistenti e garantire l'uniformità prospettica nel rispetto dei distacchi minimi tra gli edifici ai sensi del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444".*

Ritenuta la seguente dicitura idonea alle variazioni da apportare all'art. delle N.T.A. 40.1, Sottozona F1 – servizi privati:

#### **Distanza dalla strada**

*Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:*

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

*Qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.*

DATO ATTO inoltre che negli ultimi tempi è cresciuta, fortemente, presso la popolazione residente, la richiesta di installazione di manufatti di modeste dimensioni, da destinare a: ricovero attrezzi, gazebo, barbecue, arredi da giardino, pergolati, tettoie pensiline e simili, tende solari retrattili, piscine ecc. a servizio di fabbricati principali esistenti;

Premesso che ai sensi dell'art.3 - comma 1 - lett. c.6) del D.P.R. n.380/2001 (Testo Unico in Materia Edilizia), sono considerati "interventi di nuova costruzione" quelli "pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale";

CONSIDERATO quindi che tale normativa affida agli strumenti urbanistici di competenza comunale, la definizione di quali interventi pertinenziali debbano essere classificati "nuova costruzione" da assoggettare quindi a Permesso di Costruire, e quali invece non debbano essere considerati come tali, da assoggettare a Segnalazione Certificata di Inizio Lavori ex DIA;

RITENUTO quindi necessario disciplinare la materia degli interventi pertinenziali utilizzando dapprima le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale come norma generale e successivamente lo strumento del Regolamento Edilizio per disciplinare la loro realizzazione;

CONSIDERATO che la Legge Regionale 38/99 "Norme sul governo del territorio" all'art. 55 esclude la possibilità di insediare in zona agricola "nuove costruzioni" che non siano necessarie per l'esercizio dell'attività agricola, non escludendo di fatto l'installazione di manufatti pertinenziali;

CONSIDERATO che le disposizioni da variare e integrare nelle N.T.A. della variante al P.R.G. comportano l'abrogazione delle parti delle N.T.A. che si pongono in contrasto con esse;

VISTO che in data 04/08/2014, con nota prot. n. 14091 è stato chiesto il parere alla Commissione Urbanistica e che la stessa ha emesso parere favorevole ritenendo necessario eliminare la dicitura "lungo il ciglio stradale" negli articoli delle N.T.A. modificati, in cui essa compare (artt. nn. 33.1 – 33.2 – 33.3) in data 29/09/2014 prot. n. 17747;

VERIFICATO che non è necessario che il Responsabile del Servizio Finanziario sulla proposta della presente deliberazione apponga il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, ai sensi dell'art. 151 comma 4 del D. Lgs. n.267/2000, in quanto non sussistono spese derivanti dall'adozione del presente atto;

VISTO il D.Lgs. 18.08.2000 n.267;

SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

Il Responsabile dello  
Sportello Unico  
Edilizia Privata



*Allegato 2 Norme Tecniche*

<p>1) <b>di variare il disposto dell'articolo 26 delle N.T.A. della variante al P.R.G. vigente</b>  <b>DA</b>  <b>“Art. 26) AREA DI RISPETTO STRADALE”</b></p> <p>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 Fabbriabilità 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.</p> <p>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.</p> <p>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.”</p>	<p><b>A</b>  <b>“Art. 26) AREA DI RISPETTO STRADALE”</b></p> <p>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 Fabbriabilità 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.</p> <p>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 <b>e ove non sia diversamente disposto dalle presenti N.T.A.</b></p> <p>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.”</p>
<p>2) <b>di variare il disposto dell'articolo 33.1 delle N.T.A. della variante al P.R.G. vigente,</b>  <b>DA</b>  <b>“Art. 33.1) ZONE EDIFICATE SATURE RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI</b></p> <p>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..</p> <p>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</p>	<p><b>A</b>  <b>“Art. 33.1) ZONE EDIFICATE SATURE RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI</b></p> <p>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..</p> <p>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</p>



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.

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.

***“Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente Articolo nelle aree edificate ed urbanizzate, consentendo l’edificazione per effettuare l’allineamento con i fabbricati preesistenti e garantire l’uniformità prospettica nel rispetto dei distacchi minimi tra gli edifici ai sensi del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444”;***





<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le dimensioni del fabbricato esistente;</li> <li>- la cubatura fuori ed entro terra;</li> <li>- le altezze e i distacchi esistenti;</li> <li>- le destinazioni d'uso esistenti;</li> <li>- che sia evidenziato per mezzo di un planovolumetrico (non abbinabile di approvazione preventiva) quotato l'inserimento dell'edificio esistente nel contesto degli edifici contermini, anch'essi adeguatamente quotati.</li> </ul>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le dimensioni del fabbricato esistente;</li> <li>- la cubatura fuori ed entro terra;</li> <li>- le altezze e i distacchi esistenti;</li> <li>- le destinazioni d'uso esistenti;</li> <li>- che sia evidenziato per mezzo di un planovolumetrico (non abbinabile di approvazione preventiva) quotato l'inserimento dell'edificio esistente nel contesto degli edifici contermini, anch'essi adeguatamente quotati.</li> </ul>
---	---

3) **di variare il disposto dell'articolo 33.2 delle N.T.A. della variante al P.R.G. vigente**  
**DA**

**“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,

**A**

**“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,



<p>straordinarie, risanamento conservativo, ristrutturazioni, consolidamento statico, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti dell'esistente, nuove edificazioni.</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le disposizioni della Legge n. 122/'89 e successive in materia di parcheggi privati annessi alla residenza si intendono qui integralmente riportate.</p> <p>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.</p>	<p>straordinarie, risanamento conservativo, ristrutturazioni, consolidamento statico, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti dell'esistente, nuove edificazioni.</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le disposizioni della Legge n. 122/'89 e successive in materia di parcheggi privati annessi alla residenza si intendono qui integralmente riportate.</p> <p>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.</p> <p><b><i>“Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente Articolo nelle aree edificate ed urbanizzate, consentendo l'edificazione per</i></b></p>
---	---

<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le dimensioni del fabbricato esistente;</li> <li>- la cubatura fuori ed entro terra;</li> <li>- le altezze e i distacchi esistenti;</li> <li>- le destinazioni d'uso esistenti;</li> </ul> <p>che sia evidenziato per mezzo di un planovolumetrico (non abbinabile di approvazione preventiva) quotato l'inserimento dell'edificio esistente ed il suo ampliamento, nel contesto degli edifici contermini, anch'essi adeguatamente quotati.</p> <p>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.</p> <p>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 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 ferme rimanendo le competenze degli Organi preposti alle Tutele e Salvaguardie per l'emissione dei pareri di merito.</p> <p>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.</p> <p>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.”</p>	<p><i>effettuare l'allineamento con i fabbricati preesistenti e garantire l'uniformità prospettica nel rispetto dei distacchi minimi tra gli edifici ai sensi del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444”;</i></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le dimensioni del fabbricato esistente;</li> <li>- la cubatura fuori ed entro terra;</li> <li>- le altezze e i distacchi esistenti;</li> <li>- le destinazioni d'uso esistenti;</li> </ul> <p>che sia evidenziato per mezzo di un planovolumetrico (non abbinabile di approvazione preventiva) quotato l'inserimento dell'edificio esistente ed il suo ampliamento, nel contesto degli edifici contermini, anch'essi adeguatamente quotati.</p> <p>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.</p> <p>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 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 ferme rimanendo le competenze degli Organi preposti alle Tutele e Salvaguardie per l'emissione dei pareri di merito.</p> <p>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.</p> <p>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.”</p>
<p>4) <b>di variare il disposto dell'articolo 33.3 delle N.T.A. della variante al P.R.G. vigente DA</b>  <b>“Art. 33.3) ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI</b>  Riguardano quelle aree all'interno della perimetrazione di Zona B che risultano non edificate</p>	<p><b>A</b>  <b>“Art. 33.3) ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI</b>  Riguardano quelle aree all'interno della perimetrazione di Zona B che risultano non edificate</p>

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 cononato, 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

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 cononato, 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.

***“ Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente Articolo nelle aree edificate ed urbanizzate, consentendo l'edificazione per effettuare l'allineamento con i fabbricati preesistenti e garantire l'uniformità prospettica nel rispetto dei distacchi minimi tra gli edifici ai sensi del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444”;***

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



<p>professionista abilitato che attesti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le dimensioni dei fabbricati posti a minori distanze dal lotto del richiedente;</li> <li>- i distacchi esistenti eventualmente dal lotto del richiedente;</li> <li>- che sia evidenziato per mezzo di un planovolumetrico (non abbinabile di approvazione preventiva) quotato l'inserimento dell'edificio previsto, nel contesto degli edifici contermini, anch'essi adeguatamente quotati nelle altezze.</li> </ul>	<p>professionista abilitato che attesti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le dimensioni dei fabbricati posti a minori distanze dal lotto del richiedente;</li> <li>- i distacchi esistenti eventualmente dal lotto del richiedente;</li> <li>- che sia evidenziato per mezzo di un planovolumetrico (non abbinabile di approvazione preventiva) quotato l'inserimento dell'edificio previsto, nel contesto degli edifici contermini, anch'essi adeguatamente quotati nelle altezze.</li> </ul>
--	--

<p>5) <b>di variare il disposto dell'articolo 40.1 delle N.T.A. della variante al P.R.G. vigente DA</b></p> <p><b>“Art. 40.1) SOTTOZONA F1 - Servizi Privati”</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Verranno applicati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Indice di Fabbricabilità Fondiaria 1,00 mc/mq</li> <li>- Altezza massima 10,50 ml</li> <li>- Distanza dai confini 5,00 ml</li> <li>- Distanza dalla strada 10.00 ml</li> </ul> <p>- Quantità di parcheggi pubblici e verde pubblico come prescritto dal D.M. n. 1444/'68 Art. 5, punto 2)</p> <p>- Copertura a falde</p>	<p><b>A</b></p> <p><b>“Art. 40.1) SOTTOZONA F1 - Servizi Privati”</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Verranno applicati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Indice di Fabbricabilità Fondiaria 1,00 mc/mq</li> <li>- Altezza massima 10,50 ml</li> <li>- Distanza dai confini 5,00 ml</li> <li>- <b>Distanza dalla strada</b></li> </ul> <p><i>Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.</i></li> <li>- <i>ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15.</i></li> <li>- <i>ml. 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.</i></li> </ul> <p><i>Qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.</i></p> <p>- Quantità di parcheggi pubblici e verde pubblico come prescritto dal D.M. n. 1444/'68 Art. 5, punto 2)</p> <p>- Copertura a falde</p>
---	--



6) **di variare il disposto dell'articolo 41 delle N.T.A. della variante al P.R.G. vigente DA**

**“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 varie 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 lot-tizzazione, per la distribuzione capillare di auto-veicoli:** 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

**A**

**“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 varie 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 lot-tizzazione, per la distribuzione capillare di auto-veicoli:** 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. 1444/'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."

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. 1444/'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

**ove non sia diversamente disposto dalle presenti N.T.A. di attuazione.**

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.



7) di integrare gli articoli delle N.T.A. della variante al P.R.G. con l'articolo 50 bis

**“DISTANZE DAI CONFINI, PER LA REALIZZAZIONE DI MANUFATTI ACCESSORI PERTINENZIALI, PROVVISORI”**

**I manufatti accessori pertinenziali, provvisori a servizio di fabbricati principali esistenti (come ad esempio gazebi, casette per rimessa attrezzi, barbecue, pensiline, tettoie, piscine) potranno essere realizzati a distanza dai confini inferiore ai 5 m. in applicazione dell'articolo 873 del codice civile (3 mt.). In caso di distanze inferiori ai 3 mt., l'intervento potrà essere realizzato previa convenzione fra privati confinanti dinanzi al Segretario Comunale, da registrarsi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.**

**CONSIDERATO CHE**

La variante si presenta suddivisa nei sette punti sopradescritti. Le modifiche proposte dall'Amministrazione Comunale sono volte ad una migliore utilizzazione delle Zone B e Zone F del Piano Regolatore Vigente perché in diversi casi pur avendo una potenzialità edificatoria la cubatura non è realizzabile per il rispetto dei distacchi dai confini.

La potenzialità edificatoria potrebbe essere realizzata posizionando i fabbricati in allineamento con i fabbricati esistenti.

Le finalità della presente Variante alle NTA appaiono in linea generale condivisibili. Si rileva però che una parte dell'art. 50 bis proposto prevede delle deroghe alla distanza dei 3,00 metri tra costruzioni del Codice Civile.

Per completezza si riporta l'art. 873 del C.C.:

Art. 873.

Distanze nelle costruzioni.

Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore.

Si riporta il paragrafo finale dell'art. 50/bis così come proposto dall'Amministrazione Comunale:

**“In caso di distanze inferiori ai 3 mt., l'intervento potrà essere realizzato previa convenzione fra privati confinanti dinanzi al Segretario Comunale, da registrarsi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari”.**

**RITENUTO**

Che non appare condivisibile l'introduzione del sopracitato paragrafo dell'art.50/bis per la parte che prevede distanze inferiori a quanto previsto dal Codice Civile, in quanto potrebbe generare nel tempo contenziosi tra proprietari limitrofi.

Pertanto l'art. 50 bis delle Norme Tecniche di Attuazione dovrà essere così sostituito:

**“DISTANZE DAI CONFINI, PER LA REALIZZAZIONE DI MANUFATTI ACCESSORI PERTINENZIALI”**

***“I manufatti accessori e pertinenziali, a servizio di fabbricati principali esistenti (come ad esempio gazebi, casette per rimessa attrezzi, barbecue, pensiline, tettoie e simili) potranno essere realizzati a distanza di 3 metri, ovvero in aderenza. In quest'ultimo caso, l'intervento potrà essere realizzato previo consenso tra privati confinanti, regolarmente registrato e trascritto.”***





Deve pertanto intendersi come modifica d'ufficio la nuova stesura del paragrafo in questione.

### CONCLUSIONI

---

Per la competenza di questo Comitato, si ritiene che la variante adottata, non contrasti con la legislazione sovraordinata e pertanto sia ammissibile ai sensi della normativa urbanistica vigente, **con le modifiche in sede d'ufficio e di discussione di Comitato, riportate in grassetto e corsivo nel presente voto.**

Infine si precisa che la variante al PRG non costituisce di per sé regolarizzazione di interventi illegittimi ovvero non indipendentemente legittimabili secondo la vigente normativa.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato Regionale per il Territorio esprime il seguente

### PARERE

che la Variante normativa al PRG del Comune di Manziana (RM) "Modifiche agli artt. 26 - 33.1 - 33.2 - 33.3 - 40.1 - e 41 e inserimento dell'art. 50 bis delle NTA" adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 05/12/2014 ai sensi della Legge 1150/42, sia meritevole di approvazione con la modifica soprariportata da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 765/67.

**Il Segretario del C.R.p.T.**  
*f.to (Maria Paola Farina )*

**Il Presidente del C.R.p.T.**  
*f.to (Manuela Manetti)*