

NORME DI ATTUAZIONE AGGIORNATE A SEGUITO
DELL' ACCETTAZIONE DI OSSERVAZIONI

DELIBERAZIONI CONSILIARI DI APPROVAZIONE DEL PIANO REGOLATORE
GENERALE AGGIORNATO IN SEGUITO ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE.

N.3 DEL 29.2.1964 E N.4 DEL 9.3.1964 APPROVATE DALLA GIUNTA
PROVINCIALE AMMINISTRATIVA CON UNICA DECISIONE DEL 6.5.1964
VERBALE N. 1604



IL SINDACO

VISTO: Come da Decreto
Presidente della Repubblica
in data odierna. 2 ottobre 1967
Roma, li

IL SINDACO

[Handwritten signature]



Per copia conforme
Il Direttore di Divisione

[Handwritten signature]

**NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE
GENERALE DEL COMUNE DI CIVITAVECCHIA**

- CAPO I - PARTE GENERALE**
- CAPO II - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO
COMUNALE IN ZONE**
- CAPO III - ZONE RESIDENZIALI**
- CAPO IV - ZONE A PARTICOLARE DESTINAZIONE**
- CAPO V - ATTUAZIONE DEL PIANO**
- CAPO VI - DEROGHE**
- CAPO VII - COMMISSIONE URBANISTICA**

CAPO I

PARTE GENERALE

Art. 1 - In base all'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 il Piano Regolatore Generale si applica a tutto il territorio comunale con le suddivisioni in zone, nei modi indicati nelle corrispondenti planimetrie in scala 1:10.000 e 1:4.000, allegati P2 e P4.

Art. 2 - Nelle varie zone la fabbricazione sarà consentita se gli inerenti progetti saranno conformi non soltanto alle prescrizioni del Piano Regolatore, ma anche alle disposizioni del Regolamento Edilizio e delle altre leggi e regolamenti vigenti in materia.

Art. 3 - Con l'emanazione del decreto di approvazione del P.R.G. la concessione di ogni licenza edilizia dovrà essere subordinata alle prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli elaborati grafici del piano.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zone e i tipi previsti dal Piano Regolatore Generale potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme. Per le zone rappresentate in tavole a diversa scala, fa sempre testo la tavola a scala maggiore.

Dopo l'adozione del Piano Regolatore Generale da parte del Comune l'Ufficio Tecnico prenderà in esame le richieste per licenze di costruzione, ricostruzione e lottizzazioni, onde controllarne la conformità alle disposizioni delle presenti norme e per le eventuali determinazioni da prendere ai sensi della legge 3 novembre 1952 n. 1902 (legge di salvaguardia).

Art. 4 - Il Piano si attua secondo le Modalità di Attuazione indicate nelle tavole P2 e P4, attraverso i Piani Particolareggiati di Esecuzione oppure in mancanza di essi attraverso i "Piani di Iniziativa Privata" che sono speciali piani urbanistici di utilizzazione del suolo meglio definiti nel Capo V delle presenti norme.

Ogni progetto edilizio presentato allo scopo di ottenere la licenza edilizia ai sensi dell'art. 31 della legge urbanistica deve essere inserito o in un Piano Particolareggiato di Esecuzione o in un Piano di Iniziativa Privata salvo i casi particolari specificati nel Capo V delle presenti norme.

CAPO II - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Art. 5 - Il territorio comunale è diviso in zone come risulta dalle planimetrie in scala 1:10.000 e 1:4.000, P2 e P4, secondo la seguente classificazione:

A) ZONE RESIDENZIALI

- a) agricole, tipo edilizio A
- b) di ampliamento e ristrutturazione edilizia, tipo edilizio B, C, D, E, F, G, H.
- c) di completamento delle zone urbanizzate, U.
- d) di ristrutturazione varia ed edilizia delle zone urbanizzate, R.

B) ZONE A DESTINAZIONE PARTICOLARE

- a) zone per attrezzature: aree di uso pubblico per i centri di quartiere, aree di uso pubblico per servizi generali.
- b) zone speciali: zone industriale, portuale, ferroviaria, militare, sportiva, balneare, turistico-termale.
- c) zone vincolate: "non edificandi", verde pubblico, verde privato, di rimboscimento, cimiteriale.

CAPO III - ZONE RESIDENZIALI

Art. 6 - Tali zone debbono essere prevalentemente destinate ad abitazione. In esse potranno essere consentiti: negozi, studi professionali, commerciali, magazzini e depositi limitatamente ai seminterrati e piano terra, piccoli laboratori artigiani, autorimesse pubbliche e private, alberghi, ristoranti, teatri e cliniche private.

Sono esclusi:

- le industrie, i macelli, le stalle, le scuderie e tutte quelle attività che a giudizio delle Autorità Comunali sarebbero in contrasto con il carattere residenziale della città.

Per le cliniche private occorre anche il parere dell'Ufficiale Sanitario del Comune il quale terrà conto del tipo di clinica e delle sue dimensioni in rapporto alla densità di abitazione ed alle altre caratteristiche della zona.

Art. 7 - Tutte le costruzioni nelle zone Residenziali dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni generali:

- a) Gli edifici ai lati di piazze e di strade comunali e di uso pubblico, salvo diverse prescrizioni contenute negli elaborati grafici del P.R.G. o dei piani particolareggiati di esecuzione, dovranno osservare un ritiro minimo di m. 4.
Nelle zone di tipo edilizio e), f), g), ed h) e nelle zone di completamento è consentita la fabbricazione sul filo stradale. In caso di costruzione, ricostruzione o di notevole trasformazione di edifici, l'Amministrazione Comunale, senza ricorrere all'adozione del piano particolareggiato di esecuzione, potrà imporre la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a m. 4 dalla linea di fabbrica o dalla recinzione esistente sulla linea stessa.
- b) Il Comune potrà adottare norme speciali per quanto riguarda la disposizione planimetria, le volumetrie ed il carattere architettonico degli edifici prospicienti su piazze, larghi e confluenze di vie.
- c) Per qualsiasi tipo edilizio nelle zone agricole e di ampliamento sono vietati i cortili chiusi e le chiostrine.
- d) E' consentita la costruzione di accessori a confine di lotto qualora risulti legalmente autorizzata dai proprietari confinanti. Tali costruzioni non sono consentite a confine di strada o spazio pubblico. L'altezza massima di questi corpi viene stabilita in m. 4.
- e) Gli attici ed i corpi di sovrastruttura adibiti a servizi sono consentiti con l'obbligo di arretramento minimo di m. 3 in corrispondenza dei forati prospicienti strade e spazi pubblici ad una altezza max di m. 2,50.
- f) Le nuove costruzioni e gli edifici da rinnovare debbono contenere appositi locali o spazi liberi destinati al ricovero e al parcheggio delle automobili in ragione di un posto-auto per appartamento e comunque nella proporzione minima di mq. 3 per ogni mc. 100 di costruzione.

Art. 8 INDICI EDILIZI

Per le zone residenziali, agricole e di ampliamento di cui agli art. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, sono fissati i seguenti indici edilizi come da alligata tabella A:

- a) $I_t = V/St$ Indice di fabbricabilità territoriale dove V rappresenta il volume massimo (mc.) costruibile e St la superficie in mq. del territorio considerato.
- b) $I_f = V/S_l$ indice di fabbricabilità fondiaria, nel quale V rappresenta in mc. il volume massimo costruibile e S_l in mq. la superficie del lotto edificatorio.
- c) Superficie minima del lotto edificatorio S_m misurato in mq.
- d) Altezza massima H misurata in m.
- e) Rapporto tra altezza dell'edificio H e distacco con gli edifici fronteggiati: su strada D_s , su spazi interni D_i ; $R_s = H/D_s$, $R_i = H/D_i$.
- f) Diametro K del cerchio contenente la sagoma planimetrica dell'edificio misurato in metri indica il massimo ingombro dei lati del fabbricato.
Nel caso di edifici disposti in linea lungo strade o spazi pubblici, (tipi edilizie), f), g) h), K indica lo sviluppo massimo delle facciate.

Art. 9 - Per la determinazione degli indici di fabbricabilità I , dell'altezza massima H , della superficie minima dei lotti S_m e dei rapporti R_s e R_i per i distacchi, valgono le seguenti modalità:

- a) Per la determinazione dell'indice I_t di fabbricabilità territoriale deve essere considerata la cubatura complessiva degli edifici esistenti e di quelli di progetto. La superficie territoriale St comprende anche le strade e le altre aree di uso pubblico, etc.
- b) L'indice di fabbricabilità fondiaria I_f deve essere calcolato con riferimento alle sole aree destinate all'edificazione, vanno cioè escluse dalla determinazione della superficie S_l le aree destinate a formare vie, piazze, ed altri spazi di uso pubblico, anche se queste al momento delle richieste delle licenze di costruzione fanno parte del lotto. Nel concedere detta licenza la superficie utilizzata per il computo dell'indice I_f deve essere esattamente definita.
Tale superficie deve ritenersi vincolata in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, non possa più essere considerata nel computo degli indici edilizi per eventuali costruzioni adiacenti.

Nel calcolo del volume V vanno compresi tutti i corpi chiusi in oggetto, le cabine idriche, i lavatoi siti sulle terrazze e gli accessori anche se distaccati dalla costruzione; il volume sarà cioè determinato computando tutte le parti edificate che emergono dal terreno.

Il calcolo dei volumi costruiti su terreno in pendenza verrà fatto considerando tutte le parti fabbricate che emergono dall'intersezione del corpo edificato con la superficie del terreno su cui l'opera insiste a sistemazioni esterne avvenute.

- c) L'altezza H dei fabbricati si misura a partire dal livello del terreno o dal marciapiedi se esiste fino al punto di massima quota dell'edificio in corrispondenza della linea di gronda del tetto o del calpestio della terrazza a copertura dell'ultimo piano abitabile.
Qualora la strada, la piazza e il terreno siano in pendenza l'altezza dell'edificio andrà misurata in corrispondenza del punto più elevato, fuori terra, del fabbricato.
- d) Possono considerarsi edificabili lotti di superficie inferiore a quella prevista nelle varie zone, a condizione che trattisi di lotti contigui con superficie complessiva nei limiti indicati ed a condizione che i fabbricati costituiscano un unico edificio.
- e) I distacchi D_s e D_i vanno misurati sulla normale (minima distanza) fra i due edifici considerati, al livello stradale o del terreno.
- e) L'indice territoriale vale nelle sole zone la cui attuazione è vincolata alla redazione di Piani Particolareggiati di esecuzione e Piani di iniziativa privata secondo quanto precisato al successivo Capo V.

Art. 10 - Zone Agricole (tipo edilizio A)

In esse sono consentite essenzialmente costruzioni a servizio dell'agricoltura, cioè edifici per aziende rurali, ivi comprese costruzioni per industria di trasformazione dei prodotti agricoli.

La densità massima è di mc. 1.500 per ogni ettaro secondo le delimitazioni delle tavole allegate. Entro tali limiti di cubatura si ammettono costruzioni ad uso di abitazione osservando i criteri di ubicazione e di edificazione che verranno fissati dall'Amministrazione Comunale anche in relazione alle caratteristiche e all'entità delle aziende agricole. Gli indici edificati sono così fissati:

- a) If, indice di fabbricabilità fondiaria: 0,15 mc/mq.
- b) H, altezza massima: m. 8.
- c) Sm, lotto minimo: mq. 5.000.
- d) Rapporti per distacchi esterni ed interni:

$$R_s = H/D_s = 1/2 ; \quad R_i = H/D_i = 1/2 .$$

Art. 11 - Zone di Ampliamento e Ristrutturazione Edilizia Estensiva (tipo B)

Nelle zone destinate alle costruzioni di questo tipo edilizio si prescrive:

- a) It, indice di fabbricabilità territoriale: 0,48 mc/mq.
 Superficie territoriale per strade, parcheggi e verde: 15%.
 Superficie territoriale residenziale: 85%
- b) If, indice di fabbricabilità fondiario: 0,50 mc/mq.
- c) H, altezza massima m. 8
- d) Sm, superficie lotto minimo: mq. 2.000
- e) Rapporti per distacchi esterni ed interni:

$$R_s = H/D_s = 2/3 ; \quad R_i = H/D_i = 1/2 .$$
- f) K, diametro del cerchio di massimo ingombro dell'edificio: m.35.

Art. 12 - Zone di Ampliamento e Ristrutturazione Edilizia Semiestensiva (tipo C)

Nelle zone destinate alle costruzioni di questo tipo edilizio si prescrive:

- a) It, indice di fabbricabilità territoriale: 0,80 mc/mq.
 Superficie territoriale per strade, parcheggi e verde: 20%.
 Superficie territoriale residenziale: 80%
- b) If, indice di fabbricabilità fondiaria: 1,00 mc/mq.
- c) H, altezza massima: m. 8
- d) Sm, superficie lotto minimo : mq. 1.000.
- e) Rapporti per distacchi esterni ed interni:

$$R = H/D_s = H/D_i = 1 .$$
- f) K, diametro del cerchio di massimo ingombro dell'edificio: m. 35.

Art. 13 - Zone di Ampliamento e Ristrutturazione Edilizia Semiestensiva (tipo D)

Nelle zone destinate alle costruzioni di questo tipo edilizio si prescrive:

- a) It, indice di fabbricabilità territoriale: 1,50 mc/mq.
Superficie territoriale per strade parcheggi e verde: 25%
Superficie territoriale residenziale: 75%
- b) If, indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq.
- c) H, altezza massima: m. 12
- d) Sm, superficie lotto minimo: mq. 600.
- e) Rapporti per i distacchi esterni ed interni:
 $R = H/Ds = H/Di = 1$.
- f) K, diametro del cerchio di massimo ingombro dell'edificio: m. 35.

Art. 14 - Zone di Ampliamento e Ristrutturazione Edilizia Semintensiva (tipo E)

Nelle zone destinate alle costruzioni di questo tipo edilizio si prescrive:

- a) It, indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq. 2,60
Superficie territoriale per strade, parcheggi e verde: 25%
Superficie territoriale residenziale: 75%.
- b) If, indice di fabbricabilità fondiario: mc/mq. 3,50.
- c) H, altezza massima: m. 16.
- d) Sm, superficie lotto minimo: mq. 500.
- e) Rapporti per i distacchi esterni ed interni:
 $R_s = H/D_s = 1$; $R_i = H/D_i = 3/2$.
- f) K, diametro del cerchio di massimo ingombro dell'edificio: m. 70.

Art. 15 - Zone di Ampliamento e Ristrutturazione Edilizia Semintensiva (tipo F)
Zone miste per residenza e lavoro.

Nelle zone miste per residenza e lavoro, è ammessa in edifici distinti o anche nello stesso edificio la coesistenza di abitazioni e di attività artigianali, purché venga con opportuni provvedimenti eliminata ogni molestia. Può essere consentita anche la costruzione di fabbricati per magazzini, depositi, silos, servizi di trasporto e simili.

Per dette zone si prescrive:

- a) It, indice di fabbricabilità territoriale: 2,62 mc/mq.
Superficie territoriale per strade, parcheggi e verde: 25%
Superficie territoriale residenziale: 75%.
- b) If, indice di fabbricabilità fondiario: 3,50 mc/mq.
- c) H, altezza massima : m. 16.
- d) Sm, superficie lotto minimo: mq. 500
- e) Rapporti per distacchi esterni ed interni:
 $R_s = H/D_s = 1$; $R_i = H/D_i = 3/2$.
- f) K, diametro del cerchio di massimo ingombro dell'edificio: m. 70.

Art. 16 - Zone di Ampliamento e Ristrutturazione Edilizia Intensiva (tipo G)

Nelle zone destinate alle costruzioni di questo tipo edilizio si prescrive:

- a) It, indice di fabbricabilità territoriale: 3,50 mc/mq.
Superficie territoriale per strade, parcheggi e verde: 30%
Superficie territoriale residenziale: 70%.
- b) If, indice di fabbricabilità fondiario: 5,00 mc/mq.
- c) H, altezza massima: m. 19.
- d) Sm, superficie lotto minimo: mq. 400.
- e) Rapporti per distacchi esterni ed interni:
 $R_s = H/D_s = 1$; $R_i = H/D_i = 3/2$.
- f) K, diametro del cerchio di massimo ingombro dell'edificio: m. 70.

Art. 17 - Zone di Ampliamento e Ristrutturazione Edilizia Intensiva (tipo H)

Nelle zone destinate alle costruzioni di questo tipo edilizio si prescrive:

- a) It; indice di fabbricabilità territoriale : 4,90 mc/mq.
Superficie territoriale per strade, parcheggi e verde: 30%
Superficie territoriale residenziale: 70%
- b) If, indice di fabbricabilità fondiario : 7,00 mc/mq.
- c) H, altezza massima : m. 24.
- d) Sm, superficie lotto minimo: mq. 400.
- e) Rapporti per distacchi esterni ed interni:
 $R_s = H/D_s = 1$; $R_i = H/D_i = 3/2$.
- f) K, diametro del cerchio di massimo ingombro dell'edificio: m. 70.

Art. 18 - Zone di Completamento (zone urbanizzate U)

Vengono così definite alcune zone del vecchio nucleo che pur non presentando un interesse storico-monumentale hanno una struttura viaria e volumetrica caratterizzata dalle norme del Piano di Ricostruzione. In esse sono consentiti edifici atti a completare l'attuale struttura secondo le seguenti norme dedotte dal Piano di Ricostruzione che appresso si trascrivono e gli allineamenti indicati nel P.R.G.:

"Nelle zone destinate nel Piano di Ricostruzione ad edilizia interna nel caso di nuove costruzioni e ricostruzioni e di completamenti di quelle esistenti, gli edifici debbono sorgere sul filo stradale, non debbono superare in altezza la larghezza della strada aumentata della metà, né avere fuori terra un numero di piani superiori a quattro compreso il terreno, né superare in altezza m. 15,50.

Qualunque sia la larghezza della strada è sempre consentita la costruzione di due piani fuori terra (compreso il terreno) fino ad un'altezza di m. 8.

I fili interni dei corpi di fabbrica marginali dei lotti opposti dovranno distare dal confine interno comune posteriore, rispettivamente non meno di m. 7. Almeno ad uguale distanza dovranno porsi i fili interni dei corpi di fabbrica marginali dei lotti angolari, dai rispettivi confini opposti.

Nel caso esistesse una fabbrica a distanza minore di m. 7 da detto confine, il filo interno del nuovo fabbricato marginale dovrà porsi ad una distanza di m. 14 dal filo interno opposto della fabbrica esistente.

Eventuali corpi di fabbrica a pettine interni, normali o quelli perimetrali, debbono distare fra loro almeno di una distanza doppia della loro sporgenza, con un minimo di m. 8. Potrà tuttavia essere consentita la costruzione, nell'interno del lotto, di eventuale salone su uno o due piani per uso speciale, banche, cinema, autorimessa, ristoranti e simili. In tal caso detta costruzione interna dovrà presentare un distacco dalle finestre dei locali di abitazione pari all'altezza di detta costruzione e in nessun caso minore di m. 4. E' vietato formare comunque cortili chiusi nell'interno dei singoli lotti. Tuttavia, quando per la presenza di costruzioni preesistenti ai confini del lotto la nuova costruzione venga forzosamente a formare cortile chiuso, la superficie minima di quest'ultimo dovrà essere pari ad $\frac{1}{5}$ della somma delle superfici delle pareti che lo circondano. La normale media condotta tra i muri opposti non potrà essere inferiore ai $\frac{4}{5}$ dell'altezza massima dei corpi di fabbrica e mai inferiore a m. 12.

Dovrà verificarsi altresì che la normale condotta dal mezzo di ciascuna finestra di ambiente di abitazione abbia una dimensione libera minima di m. 10."

Art. 19 - Zone di Ristrutturazione Viaria ed Edilizia (zone urbanizzate R)

Nelle zone destinate a ristrutturazione viaria ed edilizia sarà permessa la costruzione solo dopo la redazione del Piano Particolareggiato. Entro 5 anni dalla data di adozione del P.R.G. l'Amministrazione Comunale provvederà a redigere un progetto generale unitario di sistemazione urbanistica a carattere planimetrico in base al quale saranno delimitati i singoli comprensori per i quali si provvederà, secondo le modalità di attuazione, di cui al successivo Capo V, alla redazione dei Piani Particolareggiati di Esecuzione ed ai Piani di Iniziativa Privata. Nella redazione di detti piani, dovranno seguirsi i seguenti criteri:

- l'indice di fabbricazione territoriale $I_t = 5 \text{ mc/mq.}$
- dovranno prevedersi aree libere nella proporzione del 50% per strade, parcheggio e verde.
- le zone in questione, per la loro ubicazione, dovranno accogliere anche gli edifici per le attività direzionali della città e pertanto dovranno anche essere ubicate e dimensionate in un insieme organico le aree destinate a:
 - Uffici Pubblici;
 - Sede Comunale;
 - Uffici per enti privati (sedi di società, banche, organizzazioni politiche, ecc.);
 - Edifici per uffici privati (rappresentanze, studi professionali, ecc.);
 - Negozi e grandi magazzini per vendita al dettaglio;
 - Alberghi;
 - Edifici per attività culturali e per lo spettacolo;
 - Servizi di interesse pubblico.

La percentuale di edifici destinati ad abitazione non potrà superare il 50% del totale edificabile.

In queste aree potranno essere costruiti edifici di altezza superiore alle altezze massime fissate per le zone residenziali di completamento e di nuovo impianto.

Nelle zone suddette, prima dell'adozione del Piano Particolareggiato non sarà consentita alcuna costruzione di carattere definitivo. Potranno soltanto, previo parere della Commissione Urbanistica, essere concesse utilizzazioni temporanee da accordarsi con l'avvertenza che non si considererà il valore delle costruzioni eseguite, neanche in caso di esproprio effettuato in applicazione degli articoli da 18 a 30 della legge urbanistica.

CAPO IV - ZONE A PARTICOLARE DESTINAZIONE

Art. 20 - Zone di Uso Pubblico per i Centri di Quartiere

I centri per edifici e impianti di uso pubblico a servizio dei quartieri si dividono in tre categorie:

- 1) Il centro primario che serve quartieri cittadini di circa 12.000 persone. In esso saranno costruiti i seguenti edifici ed impianti: asilo, scuola elementare, scuola media, scuola superiore, ambulatorio, chiesa, centro sociale, mercato di quartiere, delegazione comunale, ufficio postale, stazione dei carabinieri.
- 2) Il centro secondario che serve nuclei di abitanti con popolazione molto variabile, ed in genere di circa 6.000 abitanti. In esso saranno costruiti; la scuola elementare, scuola media, l'asilo ed uno o più edifici in cui si trovano concentrati, tutti o in parte, i servizi elencati per la zona primaria.
- 3) Il centro terziario che serve nuclei cittadini di circa 3.000 persone. In esso sono previsti la scuola elementare e l'asilo.

I centri suddetti sono contrassegnati sulla tavola del P.R.G. con le lettere C1 - C2 - C3. In essi possono sorgere, oltre agli edifici o impianti indicati, anche altri edifici o impianti che, realizzati da Enti o Istituzioni pubbliche, abbiano la stessa destinazione di uso pubblico.

Le costruzioni di detti centri risponderanno alle caratteristiche edilizie proprie dei vari edifici: comunque la superficie coperta delle costruzioni non potrà superare il 50% del lotto edificabile.

Art. 21 - Aree di Uso Pubblico per Servizi Generali.

Le zone per servizi generali indicati nella tavola del P.R.G. sono destinate alla realizzazione di servizi e impianti al uso cittadino quali: scuole superiori, ospedali, stazione auto-corriere, mercato all'ingrosso, macello, magazzini generali, deposito N.C., officina del gas.

Art. 22 - Zone Industriali

Nelle zone industriali possono essere costruiti solo edifici destinati alle attività produttive proprie dell'industria (officine, uffici, laboratori per studi e ricerche, ecc.) o anche destinati ad

attività connesse, quali: soggiorno diurno degli addeetti, soggiorno notturno del personale di sorveglianza o manutenzione degli impianti, grandi magazzini, depositi, fabbricati per servizi di trasporto, ristoranti, spacci, ecc.

Art. 23 - Zone Portuali

Le zone per i servizi portuali indicate nelle tavole di progetto con la lettera P sono destinate alla realizzazione di servizi e attrezzature pertinenti il porto. Esse saranno di carattere pubblico (piazze di sosta, uffici doganali, ecc.) per le zone indicate come aree di uso pubblico e di carattere privato (depositi, magazzini, uffici, ecc.) per le aree indicate come zone speciali.

Art. 24 - Zone Ferroviarie

Le zone ferroviarie sono destinate alla realizzazione dei servizi e attrezzature pertinenti la ferrovia: quali: stazione, magazzini, depositi, uffici, officine, parchi ferroviari, con la esclusione di costruzioni destinate all'abitazione.

Art. 25 - Zone Militari

Le zone militari sono destinate alla realizzazione di costruzioni di carattere militare, quali caserme, uffici, laboratori, con la esclusione di costruzioni destinate all'abitazione.

Art. 26 - Zone Sportive

Nelle zone sportive potranno sorgere soltanto edifici ed impianti destinati all'attività sportiva, quali campi sportivi, stadi, piscine, palazzo dello sport. Parte dell'area deve comunque essere destinata a verde pubblico e parcheggi.

Art. 27 - Zone Balneari

In esse sono concesse esclusivamente costruzioni balneari (cabine, spogliatoi, rimesse per battelli, ristoranti, caffè ecc.) purché ad un solo piano, imponendo in ogni caso alla costruzione il vincolo di precarietà.

Art. 28 - Zona Turistico-Termale

Tipo A:

Questa zona si estende intorno alle Terme di Traiano e comprende alcune sorgenti che presentano caratteristiche di utilizzazione turistico-termale. Nelle aree indicate ad uso pubblico potranno sorgere stabilimenti termali o attrezzature analoghe. Sul resto della zona, non contraddistinta dal vincolo non edificandi, potranno consentirsi costruzioni solo dopo l'esecuzione di un piano particolareggiato paesistico anche di iniziativa privata che dovrà seguire le seguenti indicazioni:

- costruzioni ad un solo piano;
- indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 0,20$ mc/mq.
- vincolo di piantagioni arboree
- distanza minima tra le costruzioni m. 25.

Detto piano particolareggiato dovrà inoltre essere conforme, oltre alle prescrizioni della legge urbanistica, a quelle della legge 28 Giugno 1930, n. 1497 e relativo regolamento.

Tipo B:

In tale zona potranno eseguirsi costruzioni con vincolo di destinazione di tipo turistico-alberghiero, solo dopo l'esecuzione di un piano particolareggiato, anche d'iniziativa privata, esteso a tutta la zona, che dovrà seguire le seguenti indicazioni:

- lotto minimo mq. 5000;
- indice di fabbricabilità fondiario $I_f = 0,50$ mc/mq.;
- vincolo di destinazione d'uso a tipo turistico-alberghiero;
- vincolo di piantagioni arboree;
- superficie massima copribile del lotto : $1/10$.

Art. 29 - Zone a Parco Pubblico

In queste zone è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione delle attrezzature per il gioco dei bambini, delle attrezzature a carattere sportivo, ricreativo e culturale.

Art. 30 - Zone a Verde Privato

Queste zone sono vincolate al rispetto e al mantenimento delle alberature esistenti.

Sono consentite costruzioni destinate all'abitazione del proprietario e alla custodia e manutenzione del verde, secondo le seguenti disposizioni:

- a) la superficie copribile non deve superare $1/20$ dell'area del lotto e la costruzione deve avere superficie minima di mq. 100;
- b) l'altezza massima fuori terra di m. 7,50;
- c) distacchi dal filo stradale e confini : m. 10;
- d) gli spazi liberi debbono essere sistemati e mantenuti a verde, salvo viali e rampe di accesso;
- e) nel limite della cubatura realizzabile in base alle norme sopraindicate, la costruzione può coprire una superficie maggiore del ventesimo, purché i lotti abbiano superficie non minore a mq. 2.000.

Art. 31 - Zone Private a Vincolo Speciale

Sono tutte quelle zone che pur restando di competenza dei singoli proprietari sono sottoposte dal P.R.G. a vincoli particolari, fermi restando eventuali altri vincoli o servitù dettati da altre Amministrazioni o Enti (zone militari, acquedotti, elettrodotti, ecc.).

a) zone a vincolo non edificandi

negli elaborati grafici del P.R.G. sono indicate come aree non edificabili quelle che pur rimanendo di proprietà dei privati non debbono essere edificate.

In esse è consentita la edificazione di eventuali attrezzature turistiche e per i trasporti, bar, chioschi, ristoranti, stazioni di servizio ecc. purché ritirati di almeno 5 metri dal filo stradale e purché realizzati in materiali leggeri e smontabili, imponendo alla costruzione in ogni caso il vincolo di precarietà.

b) zone vincolate a rimboscimento

in dette zone si dovrà procedere al rimboscimento in base alle disposizioni ed ai criteri della Legislazione vigente in merito. Trattasi per lo più di aree in dissesto idro-geologico, spalle di torrenti e fossi ecc.

c) zone a vincolo cimiteriale

è vietato qualsiasi tipo di costruzione perché di rispetto dei servizi cimiteriali.

Art. 32 - Sedi Viarie, Piazze e Slarghi.

Esse risultano impegnate e vincolate per la conservazione, l'ampliamento e la creazione ex-novo di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone.

Le sedi viarie indicate nei grafici del P.R.G. (tavole P2, P4, P5) rappresentano essenzialmente le grandi maglie del Piano Generale che debbono essere completate con le varie modalità di attuazione (Piani Particolareggiati, Piani di Iniziativa Privata, Progetto Edilizio) secondo le indicazioni contenute negli articoli 11-17 ed al successivo Capo V.

Nell'ambito delle zone di cui ai precedenti articoli del presente Capo IV debbono essere previste aree di parcheggio adeguate alla destinazione d'uso delle zone medesime con criteri analoghi a quanto prescritto per le zone residenziali al comma f dell'art. 7.

CAPO V - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 33 - Modalità di Attuazione del Piano.

Le zone indicate nelle planimetrie P2 e P4 sono sottoposte alle seguenti differenti modalità di attuazione:

- a) zone per le quali sono necessarie Piani Particolareggiati di Esecuzione o Piani di Iniziativa Privata: zone Residenziali di Ampliamento e Ristrutturazione, zona di Ristrutturazione Viaria ed Edilizia R, zone Turistiche, zone Industriali, zone per Attrezzature Pubbliche;
- b) zone nelle quali il Piano si attua attraverso normali Progetti Edilizi: zone di Completamento U, zone Agricole, e tutte le altre zone pubbliche e private nelle quali è possibile consentire la fabbricazione secondo le modalità previste nel successivo art. 38.

Art. 34 - Programma di Attuazione del Piano

L'Amministrazione, in relazione alla disponibilità di bilancio ed alle richieste dei privati formulerà dopo l'approvazione del P.R.G. all'inizio di ogni biennio un "Programma di Attuazione del Piano" che conterrà:

- 1) l'indicazione dei servizi pubblici, delle opere stradali e edilizie, delle zone verdi e industriali, da realizzare per iniziativa del Comune o di altri Enti Pubblici;

- 2) i Piani Particolareggiati di Esecuzione che si intendono studiare ed adottare;
- 3) la delimitazione dei comprensori per la formazione dei "Piani di Iniziativa Privata".

Art. 35 - Piani Particolareggiati di Esecuzione

Essi saranno redatti quando per esigenze particolari è necessaria l'iniziativa pubblica e l'applicazione di precise norme tecnico-edilizie e di vincoli di esproprio.

Essi saranno pure redatti quando non sia possibile giungere alla formazione di comprensori volontari secondo quanto precisato nel successivo art. 36.

La redazione dei Piani Particolareggiati di Esecuzione avverrà secondo la procedura prevista dalla Legge Urbanistica del 17 agosto 1942 n. 1150.

Nella redazione dei Piani Particolareggiati l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di proporre varianti di dettaglio al contenuto degli elaborati grafici e planimetrici del P.R.G., come pure alle disposizioni riportate nelle presenti Norme.

Dette varianti potranno essere proposte solo quando non costituiscano alterazioni ai criteri di impostazione stabiliti dal Piano Generale, ma siano importante conseguenza dell'approfondimento dello studio dei problemi urbanistici della zona e di nuove circostanze manifestatesi nel periodo intercorrente tra l'approvazione del Piano Regolatore stesso e la redazione del Piano Particolareggiato.

Art. 36 - Piani di Iniziativa Privata

Questi piani sono obbligatori per la concessione della Licenza Edilizia in tutte le zone secondo quanto precisato al precedente art. 33 comma a).

Essi dovranno essere riferiti ad un ben determinato comprensorio che dovrà costituire una "unità urbanistica" funzionale. La determinazione esatta dei Comprensori, comprendenti uno o più proprietari consorziati, sarà concordata tra Amministrazione e Privati e inserita nel Programma di Attuazione del P.R.G. In caso di mancato accordo circa la dimensione, il tipo di utilizzazione, il collegamento con le altre zone, o altro, per la concessione delle Licenze Edilizie, dovrà redigersi un Piano Particolareggiato di Esecuzione come previsto nell'art. 35 delle presenti Norme.

Art. 37 - Contenuto dei Piani di Iniziativa Privata

Essi dovranno naturalmente uniformarsi alle prescrizioni di zona previste negli articoli del Capo III e verificarne gli indici territoriali assegnati.

Confermando il principio che gli oneri di urbanizzazione relativi alla costruzione delle strade e relativi ai servizi pubblici (acquedotto, illuminazione pubblica, ecc.) gravano sulla proprietà interessata dai piani in parola; sono inoltre da osservare le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- 1) La percentuale di area stabilita al Capo III per le zone Residenziali e il 35% in quelle Industriali da assegnare ad aree di uso pubblico per sedi viarie, piazze e parcheggi, per zone verdi ecc. Nel computo della fabbricabilità territoriale, vanno detratte tutte le opere eventualmente edificate nella quota di aree di uso pubblico e sarà consentito alla proprietà quale corrispettivo per la cessione al Comune delle aree stesse di realizzare sulle restanti aree l'intera volumetria spettantele.
- 2) I Piani dovranno avere carattere di veri e propri piani urbanistici e quindi contenere tutti gli opportuni elaborati grafici e normativi necessari a definire:
 - a) la rete stradale di accesso ai lotti e il suo collegamento con le sedi viarie esistenti;
 - b) la delimitazione dei singoli lotti;
 - c) le prescrizioni planivolumetriche (cubatura, altezza massima, disposizione, allineamenti e distacchi) di tutti gli edifici;
 - d) le reti degli impianti di acquedotto, fognatura, gasdotto, d'illuminazione pubblica, nonché i relativi allacciamenti con le reti esistenti;
 - e) la proposta di convenzione relativa all'assunzione degli oneri di urbanizzazione, alla cessione delle aree di cui al n. 1 ed alla validità nel tempo del piano stesso.

Le autorizzazioni per le costruzioni da edificarsi nelle aree dei Piani di Iniziativa Privata sono subordinate:

- 1) alla stipulazione fra proprietà interessata e Comune, di apposita Convenzione, da trasciversi, che disciplini l'insediamento secondo gli anzidetti criteri sulle aree stesse. Lo schema di detta Convenzione dovrà essere previamente deliberato dal Comune e approvato dalla competente autorità tutoria;
- 2) all'approvazione da parte del Comune dei progetti di costruzione degli impianti relativi ai servizi pubblici di cui alla lettera d) del presente articolo.

Art. 38 - Progetti Edilizi

Nelle zone in cui il Piano si attua attraverso normali progetti edilizi come previsto dall'art. 33 comma b), l'edificazione sarà consentita a condizione che siano assicurati i servizi tecnologici fondamentali (accesso su strade pubbliche o di Piano Regolatore, fognatura, rifornimento idrico, gasdotto, rete di illuminazione, ecc.) e che si osservino gli indici edilizi indicati nel Capo III delle presenti Norme.

L'ubicazione dei vari edifici dovrà essere armonizzata col tessuto urbano esistente.

Potranno essere richiesti dal Sindaco nuovi allienamenti stradali e rettifiche di esistenti andamenti tortuosi nonché per eventuali altre ragioni estetiche od urbanistiche.

CAPO VI - DEROGHE

Art. 39 - In via del tutto eccezionale il Comune potrà concedere deroghe dalle prescrizioni stabilite negli articoli precedenti, in quei casi in cui si presentino situazioni precostituite o tali comunque da rendere la loro applicazione impossibile, ovvero quando ricorrano motivi di pubblico interesse. Le richieste di licenze in deroga, accompagnate dal parere della Commissione Urbanistica di cui al cap. VII, dovranno essere oggetto di Delibera Consiliare.

Art. 40 - Le deroghe di cui all'art. 39 potranno riguardare gli indici relativi all'altezza massima, ai distacchi, ai lotti minimi, al diametro K e alle destinazioni di zone di cui all'art. 6, alle prescrizioni di carattere generale previste nell'art. 7, ma non potranno mai riguardare l'indice di fabbricabilità I_t le cui deroghe andranno esaminate con la procedura contemplata nel seguente art. 41.

Art. 41 - Le deroghe all'indice di sfruttamento I_t , dovranno essere sottoposte alla procedura prevista dalla Legge del 12 Dicembre 1955 n. 1357 art. 3.

CAPO VII - COMMISSIONE URBANISTICA

Art. 42 - Viene costituita una speciale Commissione Urbanistica allo scopo di fornire l'Amministrazione Comunale di un parere specificatamente qualificato per i casi di deroga previsti dalle presenti Norme (art. 39, 40 e 41) e per l'esame dei Piani di Iniziativa Privata di cui agli articoli 36 e 37 e per la verifica delle condizioni atte a promuovere redazioni di Piani Particolareggiati di cui all'art. 35.

Art. 43 - Tale Commissione sarà così composta:

- a) il Sindaco;
- b) Assessore ai LL.PP.;
- c) due Consiglieri Comunali nominati dal Consiglio;
- d) Ingegnere Capo del Comune;
- e) da due a tre professionisti esperti in problemi di progettazione e di attuazione urbanistica nominati dal Consiglio, con temporaneamente ai membri della Commissione Edilizia;
- f) un rappresentante della Sezione Urbanistica del Provveditorato alle OO.PP. del Lazio.

Art. 44 - Tale Commissione potrà essere interpellata in tutti quei casi che l'Amministrazione considererà collegati alla giusta interpretazione delle direttive di sviluppo urbanistico contenute nel Piano Regolatore Generale nei casi di progetti riguardanti opere di particolare valore architettonico.

Prof. Arch. Luigi Piccinato

Dr. Arch. Renato Amatore

Dr. Ing. Nicola Di Cagno

Civitavecchia, li 30 dicembre 1963

TABELLA A

TIPO EDILIZIO	I _t mc/mq	I _t mc/mq	UTILIZZAZIONE EDILIZIA %	ALTEZZA MASSIMA H = m	SUPERFICIE LOTTO MINIMO S _m = mq	RAPPORTI TRA I DISTACCHI		DIAMETRO MASSIMO D'INGOMBRO K = m	
						ESTERNI R = H/D _s	INTERNI R = H/D _i		
A	—	0,15	—	9	5.000	1/2	1/2	—	
B	0,42	0,50	85	9	2.000	2/3	1/2	35	
C	0,80	1	80	9	1.000	1	1	35	
D	1,50	2	75	12	600	1	1	35	
E	2,62	3,50	75	16	500	1	3/2	70	
F	2,62	3,50	75	16	500	1	3/2	70	
G	3,50	5	70	19	400	1	3/2	70	
H	4,90	7	70	22	400	1	3/2	70	
R	5,00	—	50	SARANNO PRECISATI NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO MEDIANTE SCHEMI PLANO-VOLUMETRICI					70