

Estratto delle NTA del PRG di Gradoli

Art 9. ZONA E - AREE AGRICOLE

La zona riguarda tutte le parti del territorio comunale destinate all'attività agricola, zootecnica e silvopastorale e ad attività connesse con l'agricoltura.

Norme di carattere generale

Nell'ambito della zona agricola lo svolgimento di qualsiasi attività (di costruzioni, di trasformazione dei prodotti agricoli e di allevamento ecc.) deve essere finalizzato, per quanto possibile, all'attuazione delle direttive della comunità economica europea per la riforma della agricoltura di cui alle leggi n.153/1975 e n.352/1976 recepite dalla legge regionale 27 settembre 1978 n.63. L'utilizzazione dell'indice previsto dalle norme per le residenze non è consentita nei riguardi dei fondi frazionati successivamente all'approvazione del vigente piano regolatore qualora risulti che sul fondo originariamente accorpato esisteva una preesistente costruzione la quale aveva utilizzato in tutto od in parte l'indice stesso.

L'utilizzazione dell'indice di fabbricabilità corrispondente ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni alla edificazione sulla superficie stessa indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Nell'ambito della zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti, trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

Non è consentita l'apertura o la coltivazione di cave che non siano comprese nel piano regolatore vigente o in sue successive varianti; nonché alcuna attività connessa allo sfruttamento delle risorse del sottosuolo.

Per le cave eventualmente esistenti e non rappresentate negli elaborati di piano può essere consentita la ulteriore coltivazione solo sulla base di un progetto di utilizzazione globale del giacimento con relativa convenzione ed atto d'obbligo per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessaria al proseguimento della coltivazione stessa e delle opere di sistemazione delle parti già sfruttate.

Nella zona E è esclusa ogni lavorazione di tipo insalubre, ai sensi del decreto ministeriale 12 febbraio 1971.

Nell'ambito della zona agricola è vietato procedere alla costruzione di nuove strade o a modifiche sostanziali di quelle esistenti senza che ciò non sia previsto nel piano regolatore vigente o in sue successive varianti.

Fanno eccezione le strade poderali e quelle consortili, o le strade che, comunque, assolvono le funzioni di queste ultime.

Non è consentita inoltre l'installazione di impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività devono trovare opportuna collocazione all'interno della zona artigianale e non devono comunque essere visibili dalle strade di primaria importanza.

Per le costruzioni già esistenti prima dell'adozione del piano regolatore generate è ammesso un ampliamento un tantum indipendentemente dalla dimensione del lotto, allo scopo di migliorare le condizioni igieniche e funzionali, in relazione a comprovate necessità, nei seguenti limiti:

- incremento di volume pari al 30% con un massimo di mc 100 per unità abitativa di superficie netta utile non superiore al 90 mq;
- incremento di volume pari al 20%, con un massimo di mc 75 per unità abitativa di superficie netta utile non superiore al 110 mq;
- incremento di volume pari al 10% con un massimo di mc 50 per unità abitativa di superficie netta utile non superiore al 130 mq;
- nessun aumento di volume è ammissibile per unità abitative di superficie netta utile superiore ai mq 130 quando le dimensioni per l'area da asservire al corrispondente volume non lo consentono.

Nella zona rurale è consentita, comunque, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alla rete degli acquedotti, elettrodotti, fognature e telefoni che debbono, però, essere individuati con i relativi vincoli di rispetto nello strumento urbanistico.

Sottozona E1 - Agricola normale

A tale sottozona appartengono le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola diretta o connessa alla agricoltura. In essa sono consentite:

- a) costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, tettoie, ecc.
- b) costruzioni precarie e serre per la coltivazione intensiva di fiori, verdure, ecc., con indice di copertura massimo pari ad 1/3 della superficie del fondo.

Net caso in cui, per le suddette costruzioni vengano utilizzati materiali riflettenti (vetro, metallo), sarà necessario che esse siano disposte in guisa da non costituire disturbo per i veicoli che percorrono la viabilità primaria.

Gli indici per la sottozona E1 sono i seguenti:

- $I_f = 0,05$ mc/mq di cui un massimo di 0.03 mc/mq utilizzabili per le residenze rurali;

- $H_{max} = 6,50 \text{ m}$;
- $\text{distacco dai confini} = \text{m } 15,00$ oppure a confini con pareti cieche;
- $\text{superficie minima di intervento per la residenze rurale} = \text{mq } 20.000$; $\text{superfici minime per annessi agricoli} = \text{mq } 2.000$.

Per tutte le costruzioni la distanza dei cigli delle strade di piano regolatore generale e delle strade esistenti statali, provinciali e comunali, per le quali non sono previste dal piano regolatore generate specifici distacchi, è fissata in base a quanto previsto dal decreto interministeriale n.1404 del 1 aprile 1968.

Per gli edifici di cui al punto a) del presente articolo non sono ammessi scarichi nei canali e corsi d'acqua.

Sottozona E2 - Agricola di particolare valore paesaggistico naturalistico ed archeologico.

Tale sottozona comprende le aree da tutelare sotto il profilo paesaggistico e naturalistico comprese fra il lago e la strada esistente e di progetto di circonvallazione lacuale; le aree di salvaguardia del centro storico e del centro abitato e le aree di interesse archeologico individuate nelle tavole di piano regolatore generale.

In detta zona è vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di costruzioni ed ogni intervento che possa alterare l'assetto naturale del suolo.

Per particolari esigenze relative alla conduzione dei fondi è ammessa la realizzazione di manufatti per il ricovero dei prodotti e degli attrezzi con un indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,01 mc/mq, una cubatura max non superiore a 60 mc ed una altezza max pari a m 3.50. Tali manufatti saranno realizzati previo progetto standard fornito dal Comune.

Sottozona E3 - Agricola boschiva

Tale sottozona comprende le aree boscate o da sottoporre a rimboschimento.

In detta zona è vietata la realizzazione di ogni forma di costruzione e di trasformazione della consistenza forestale esistente.

Per la necessità dell'attività forestale è consentita la realizzazione di manufatti prefabbricati per il deposito degli attrezzi in aree non boscate, con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,001 mc/mq, una cubatura max pari a 60 mc. L'attività forestale deve, comunque, essere regolamentata dagli uffici regionali competenti.

Sottozona E4 - Consorzi agricoli

Tale sottozona comprende le aree individuate dalle planimetrie di piano regolatore generale particolarmente adatte, sia per la qualità del terreno, sia per il notevole frazionamento di proprietà, all'organizzazione di consorzi agricoli.

In detta sottozona sono consentite costruzioni adibite all'esercizio dell'attività agricola con un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,10 mc/mq, di cui un massimo di 0,02 per la sola residenza rurale.

GROTTE DI CASTRO

Si riporta di seguito la tavola rappresentante lo stato della pianificazione comunale del territorio comunale che si affaccia sul lago in scala 1:5.000, a cui fanno seguito le NTA della variante adottata e non ancora approvata relativamente all'area buffer di 300 m dal lago.

245500

246000

4727000

4727000

Foglio 24

Comune di San Lorenzo Nuovo

E2
Foglio 25

41

4726500

4726500

Fosso del Borghetto



Fosso delle Olive
Strada comunale del Lago

4726000

4726000

Comune di Gradoli

245500

246000

Estratto delle NTA del PRG di Grotte di Castro

ART. 16 ZONA E: AREE AGRICOLE

La zona riguarda tutte le parti del territorio comunale destinate all'attività agricola, zootecnica, silvo-pastorale e boschiva e ad attività connessa con l'agricoltura.

E' vietata ogni attività comportante una trasformazione dell'uso diverso dalle sue vocazioni naturali.

Norme di carattere generale:

Nell'ambito della zona agricola lo svolgimento di qualsiasi attività deve essere finalizzato alla attuazione delle direttive della Comunità europea per la riforma dell'agricoltura di cui alla Legge 153/1975 e 352/1976 recepite nella Legge regionale 27/9/1978 n. 63. L'utilizzazione dell'indice previsto dalle norme per le residenze non è consentito nei riguardi dei fondi frazionati successivamente all'approvazione del Piano Regolatore qualora risulti che sul fondo originario accorpato esisteva una preesistente costruzione la quale aveva utilizzato in tutto o in parte l'indice stesso.

Nell'ambito della zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere specificata nei permessi a costruire e vincolata agli scopi previsti.

Ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici non è consentito l'accorpamento di più lotti non contigui, anche se appartenenti ad un'unica azienda.

Nell'ambito della zona agricola è vietato procedere alla costruzione di nuove strade o a modifiche sostanziali di quelle esistenti senza che ciò non sia previsto negli strumenti urbanistici vigenti. Fanno eccezione le strade poderali e quelle consortili o le strade che, comunque, assolvono le funzioni di queste ultime.

Nella zona agricola è esclusa ogni lavorazione di tipo insalubre ai sensi del D.M. 12/2/1971. E' vietata altresì l'installazione di impianti di demolizione di auto e relativi depositi, tale attività deve trovare opportuna collocazione all'interno della zona industriale e/o artigianale.

Nella zona rurale è consentita, comunque, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alla rete degli acquedotti, elettrodotti, metanodotti, fognature, e telefoni che debbono, per i quali valgono comunque i vincoli di rispetto previsti dal Piano Regolatore Generale e dalla Legislazione vigente.

Sottozona E2: Agricola speciale

In essa sono consentite:

a) costruzioni precarie e serre per la coltivazione intensiva di fiori, verdure ecc. con indice di copertura massimo così come previsto dalla L. R. Lazio n° 34/96.

b) abitazioni e fabbricati rurali per la conduzione del fondo quali magazzini stalle, ricoveri per macchine agricole ecc..

Gli indici per la sottozona E2 sono i seguenti:

- If: 0,05 m3/m2 di cui un massimo di 0,015 m3/m2 utilizzabile per la residenza rurale;*
- altezza massima: 7 m;*
- distacco dai confini: 5m;*
- distacco dalle strade: 10m;*
- superficie minima di intervento per residenza rurale 20.000 m2;*
- superficie minima d'intervento per i fabbricati rurali di servizio: 5.000 m2;*
- indice di copertura massimo per serre: 1/3 della superficie del fondo.*

ART. 17 ZONA F: Attrezzature e servizi

Sottozona F1: aree per attrezzature pubbliche connesse agli insediamenti

AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO PER IL GIOCO E LO SPORT

Sono destinate alla conservazione o creazione di giardini o parchi pubblici di quartiere e alla creazione di spazi ed impianti per il gioco e lo sport.

Sono consentite unicamente costruzioni necessarie alla realizzazione di attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi e servizi connessi con le attività sportive.

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici e parametri:

- area impegnata dai manufatti: max 50% delle superfici totali;*
- altezza massima: 11.00 m.*

AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

Sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici e attrezzature esclusivamente per la sosta e la manovra degli autoveicoli, con espresso divieto di ogni costruzione avente diversa destinazione di uso.

Sottozona F2 - aree per attrezzature pubbliche di livello urbano e/o comprensoriale

AREE PER ATTREZZATURE BALNEARI: sono destinate alla realizzazione di spazi attrezzati per la balneazione e a manufatti quali cabine, WC, chioschi, bar di agevole impianto e facile rimozione con altezza massima di 2,50 m.

E' prevista l'utilizzazione dei volumi esistenti.

Qualunque nuovo manufatto, la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, l'eventuale accorpamento saranno subordinati all'approvazione di un Piano di Utilizzazione dell'Arenile.

ART. 19 ZONA H - Turistico ricettiva

La zona H comprende la parte del territorio comunale che si affaccia al lago di Bolsena.

L'attuazione in tale zona deve essere effettuata tramite strumento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione convenzionato), esteso alla superficie d'intervento individuata nelle tavole di P.R.G.

Sottozona H1 Nuclei edilizi a carattere turistico residenziale

Detta sottozona è destinata a insediamenti a carattere turistico-residenziale estensivo.

I parametri ed indici di attuazione sono i seguenti:

- *tipologia: case a schiera e/o case isolate unifamiliari o bifamiliari. Le case isolate non devono, comunque, superare il 30% della cubatura totale edificabile;*
- *Indice di fabbricabilità territoriale (It): 0.25 m³/m²;*
- *Indice di copertura massima (IC): 30%;*
- *distacco minimo dalle strade: 6m;*
- *distacco minimo dai confini: 6m;*
- *distacco minimo dai fabbricati antistanti: 12 m;*
- *altezza massima: 6,5 m;*
- *copertura a tetto con pendenza non superiore al 30%;*
- *spazi pubblici da destinare a parcheggi, attrezzature di interesse comune, verde attrezzato per il gioco, lo sport e il tempo libero = 50% della superficie territoriale.*

Sottozona H 2 - Nuclei edilizi a carattere turistico

In tale zona disciplinata da un Piano di Lottizzazione convenzionata il P.R.G. si attua applicando i seguenti parametri ed indici:

- *lotto minimo: 15.000 m²;*
- *indice di fabbricabilità fondiaria (If): 0,5 m³/m²*
- *rapporto di copertura: 1/15;*
- *altezza massima: 7,5 m;*
- *distanza minima tra pareti finestrate di fabbricati antistanti: 10 m.*

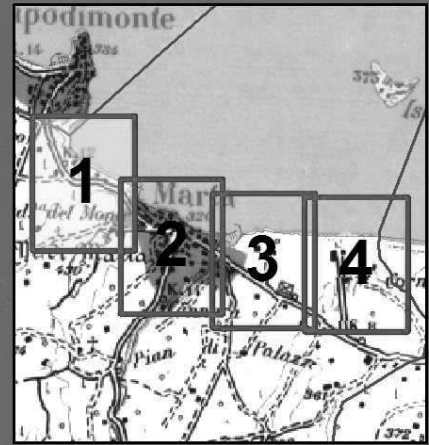
Sottozona H 3 - Campeggi

Detta sottozona è destinata all'installazione temporanea monostagionale di tende, roulettes e campers, nonché alla realizzazione di edifici semipermanenti o precari per i servizi e le attrezzature necessarie alla loro agibilità. In tale sottozona devono essere osservate, oltre alle norme del P.R.G. e R.E., tutte le disposizioni legislative e regolamenti vigenti in materia. La superficie di ogni singolo complesso non deve essere inferiore a 15.000 m². Il numero dalle installazioni mobili (tende, roulettes, campers, ecc.) deve essere in ragione di un'unità ogni 90 m² dell'area effettivamente utilizzabile per il campeggio, la quale non potrà superare il 50% della superficie totale del complesso. Gli spazi comuni da destinare a servizi ed attrezzature (viali, parcheggi, verde attrezzato per il gioco, lo sport e il tempo libero, bar, ristorante, spaccio, servizi igienici, servizi di accettazione e custodia, ecc.) non possono essere inferiori a 50 m² per ogni persona ospitata. La cubatura realizzabile per i servizi e le attrezzature non può superare il valore di 0,05 m³/m² della superficie dell'intero complesso e l'altezza massima non può superare i 3,50 m. E' prevista la conservazione e l'utilizzazione del volume esistente. La recinzione dell'area del complesso deve essere costituita con siepe vegetale, rete metallica, ecc. Nel caso si rendesse necessario l'abbattimento di essenze arboree, anche di tipo non pregiato, dovrà essere posto a dimora un numero doppio di quelle abbattute e di analoga caratteristica per tipo e consistenza. E' prescritto, comunque, l'impianto di nuove alberature di alto fusto, di essenza locale, per la formazione di zone verdi nella misura minima di una pianta ogni 150 m², qualora non esistano in loco. E' previsto l'impianto di depurazione ovvero la realizzazione di un sistema idoneo per lo smaltimento delle acqua nere in conformità delle disposizioni legislative vigenti in materia.

MARTA

Si riporta di seguito la situazione urbanistica attuale e futura con le 4 tavole a grande scala ricoprenti il territorio comunale prospiciente il lago, a cui fanno seguito le NTA della variante approvata relativamente alle aree agricole incluse all'interno del buffer di 300 m dal lago.

Comune di Capodimonte



4715000

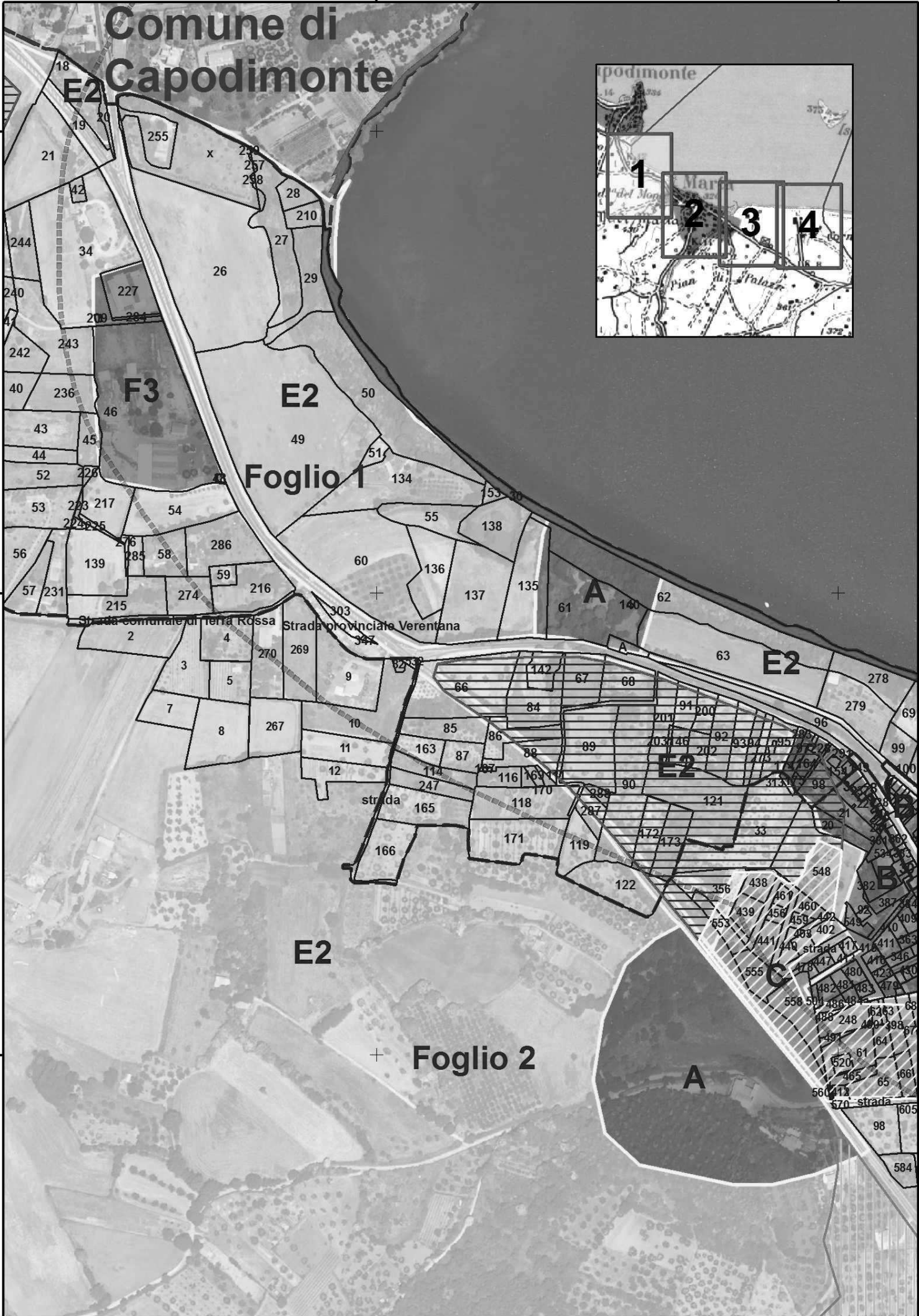
4715000

4714500

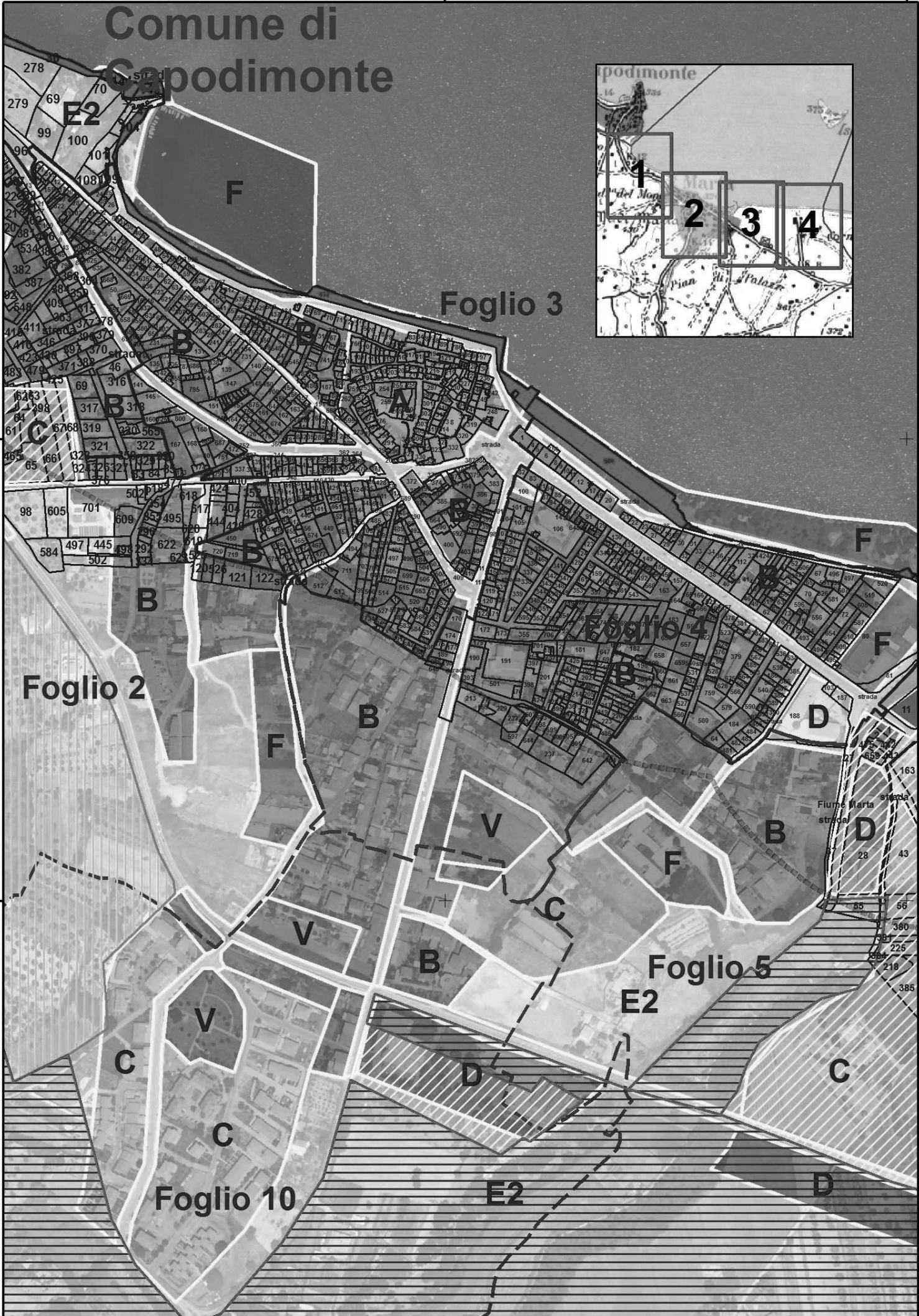
4714500

4714000

4714000



Comune di Capodimonte

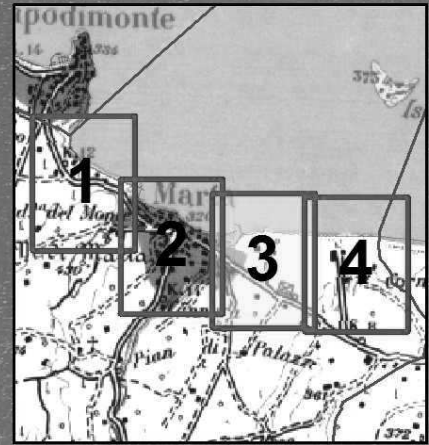


4714000

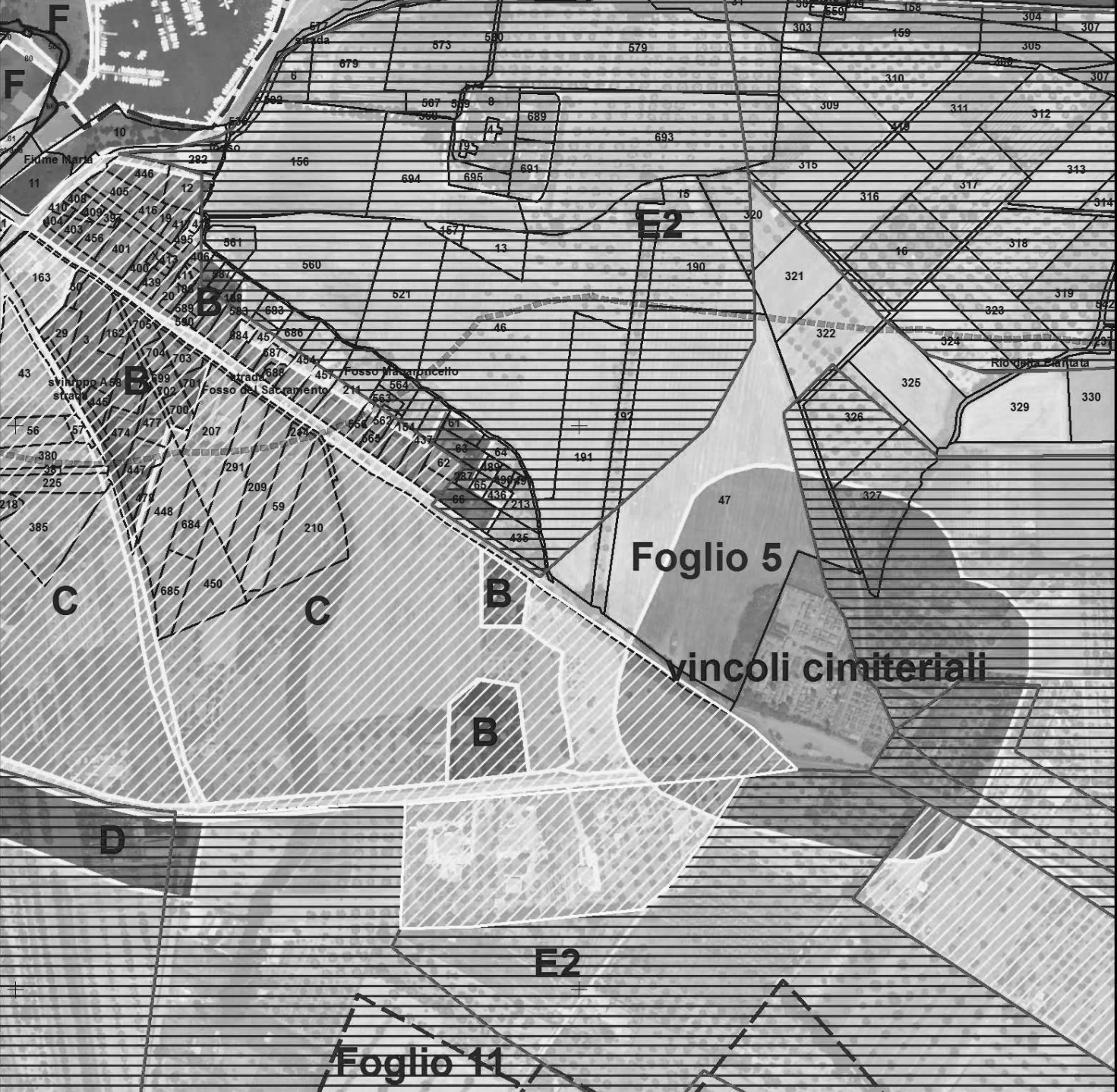
4714000

4713500

4713500



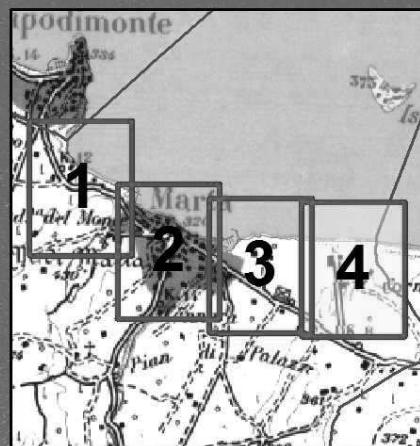
Foglio 4



Foglio 5

vincoli cimiteriali

Foglio 11



4714000

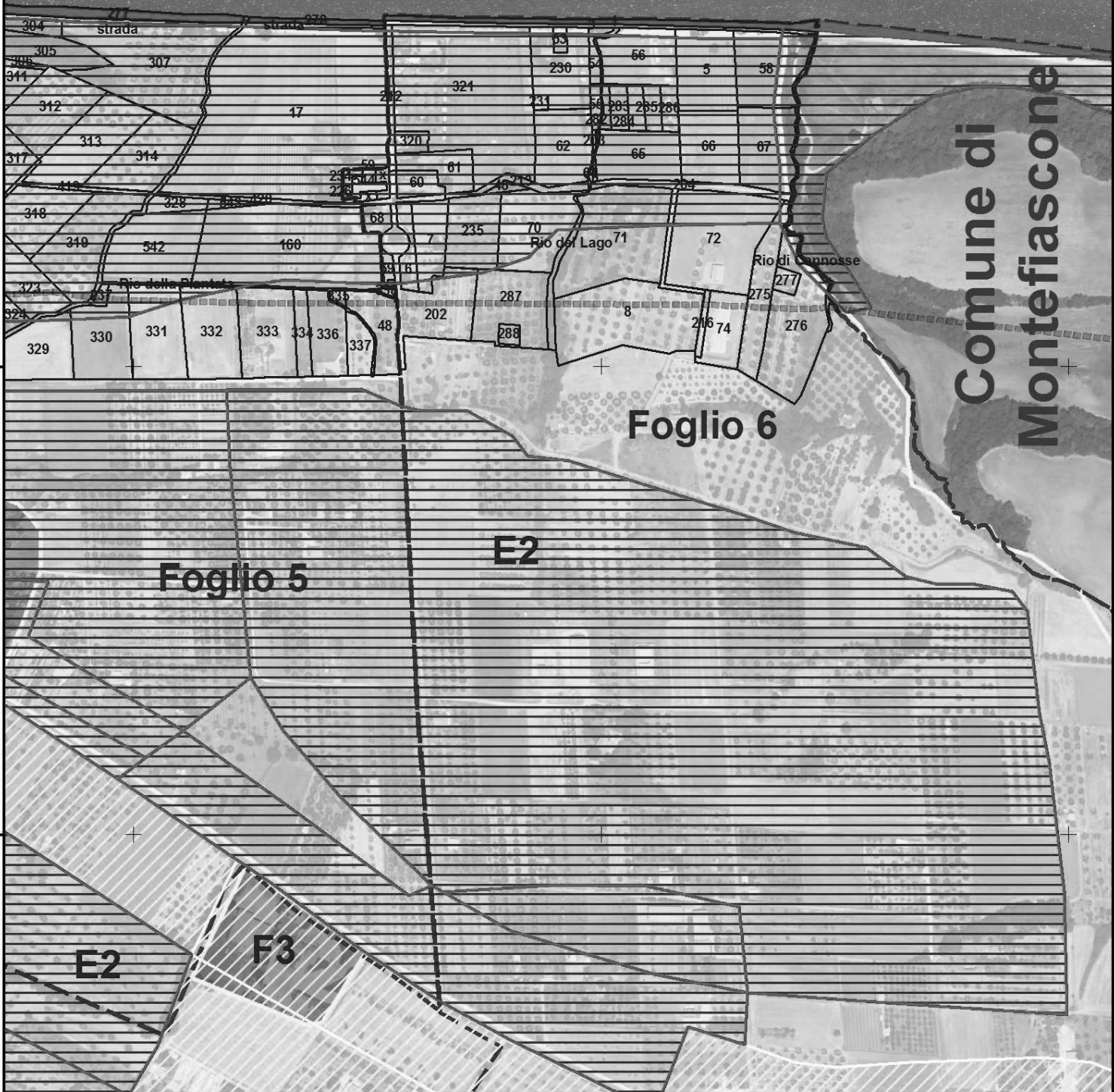
4714000

4713500

4713500

4713000

4713000



Estratto delle NTA della variante al PRG di Marta

Art. 10

ZONA E - ZONA AGRICOLA

La zona riguarda tutte le parti del territorio comunale destinate all'attività agricola, zootecnica e silvo-pastorale e ad attività connesse con l'agricoltura. Le norme tecniche del presente articolo sono state redatte in conformità alla legge regionale 22.12.99 n. 38 come modificata dalla legge 17.03.03 n. 8.

NORME DI CARATTERE GENERALE

Salvo quanto più specificamente indicato nelle norme tecniche relative alle singole sottozone in zona agricola dovranno rispettarsi le norme generali appresso riportate.

Fermo restando l'obbligo di provvedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita solo se finalizzata alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse.

Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 17.03.03 n.8 (30.03.03) possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.

Gli edifici di cui al periodo precedente ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento.

Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dalle norme tecniche specifiche, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'art. 52, comma 3 della L.R. 22.12.99 n. 38 come modificata dalla L.R. 17.03.03 n. 8.

E' ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10000 metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30000 metri quadri.

Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di venti metri quadri per ogni cinquemila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 m., calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto (con embrici e coppi alla romana).

Rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle ed i ricoveri di animali, i locali per le prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali ed i servizi per il riparo diurno degli addetti.

Il lotto minimo per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del comune, di un piano d'utilizzazione aziendale presentato ai sensi della L.R. 22.12.99 n. 38 come modificata dalla L.R. 17.03.03 n. 8.

Nell'ipotesi di approvazione di Piani Territoriali sia Regionali sia Provinciali, che contengano previsioni per le zone agricole diverse di quelle contenute nelle presenti norme, le norme stesse s'intenderanno automaticamente modificate, sia se le modifiche consistono in norme più restrittive sia se le modifiche consistono in norme meno restrittive.

L'ufficio tecnico comunale provvederà in tal caso d'ufficio alla modifica delle indicazioni del presente articolo difformi da quelle previste dal Piano sopra ordinato approvato. L'utilizzazione dell'indice previsto dalle presenti norme, per le residenze in zona agricola, non è consentita nei riguardi dei fondi frazionati successivamente all'adozione della presente variante al P.R.G. qualora risulti che sul fondo originariamente accorpato esisteva una preesistente costruzione (sia costruita con ordinari atti autorizzativi sia assentita con concessione edilizia in sanatoria) la quale aveva utilizzato in tutto o in parte l'indice stesso.

L'utilizzazione dell'indice di fabbricabilità corrispondente ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni alla edificazione sulla superficie stessa indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Nell'ambito della zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

Non è consentita l'apertura o la coltivazione di cave che non siano comprese nel piano regolatore vigente o in sue successive varianti, nonché alcuna attività connessa allo sfruttamento delle risorse del sottosuolo.

Per le cave eventualmente esistenti e non rappresentate negli elaborati di piano, può essere consentita l'ulteriore coltivazione solo sulla base di un progetto di utilizzazione globale del giacimento con relativa convenzione ed atto d'obbligo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessaria al proseguimento della coltivazione stessa o delle opere di sistemazione della parti già sfruttate.

Nella zona E è esclusa ogni lavorazione di tipo insalubre ai sensi del D.M. 12.02.71. Nell'ambito delta zona agricola è vietato procedere alla costruzione di nuove strade o a modificare sostanzialmente quelle esistenti senza che ciò non sia previsto dal P.R.G. vigente o in sue successive varianti.

Fanno eccezione le strade poderali e quelle consortili, o le strade che comunque assolvono le funzioni di queste ultime. Non è consentita inoltre l'installazione di impianti di demolizione di auto e relativi depositi, tale attività deve trovare opportuna collocazione all'interno della zona artigianale e non deve essere visibile dalle strade di primaria importanza.

Nella zona rurale è consentita, comunque, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alla rete degli acquedotti, elettrodotti fognature e telefoni che debbono, però, essere individuati con i relativi vincoli di rispetto nello strumento urbanistico.

Sottozona E1 - AGRICOLA NORMALE

A tale sottozona appartengono le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola diretta o connessa all'agricoltura. In essa sono consentite:

a) costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcili, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, tettoie, ecc.

b) costruzioni precarie e serre per la coltivazione intensiva di fiori, verdure, ecc. con indice di copertura massimo pari a 1/3 della superficie del fondo.

Nel caso in cui, per le suddette costruzioni, vengono utilizzati materiali riflettenti (vetro, metallo), sarà necessario che esse siano disposte in guisa da non costituire disturbo per i veicoli che percorrono la viabilità primaria.

Gli indici per la sottozona E1 sono i seguenti:

- $I_f=0,015$ me/mq utilizzabili per le residenze rurali
- $H_{max} = 6,50$ ml.
- Distacco dai confini: ml. 15,00
- Superficie minima d'intervento per la residenza rurale: mq. 30.000
- Superficie minima d'intervento per annessi agricoli: mq. 5.000

Per tutte le costruzioni, la distanza dai cigli delle strade di P.R.G., e dalle strade esistenti statali, provinciali e comunali, per le quali non sono previsti dal P.R.G. specifici distacchi, fermo restando il distacco minimo di m.15.00, e salvo quanto disposto dal codice della strada al momento del rilascio della concessione edilizia, è fissata in base a quanto previsto dal D.M. n° 1404 del 01/04/1968.

Per gli edifici di cui al punto a) del presente articolo non sono ammessi scarichi nei canali e corsi d'acqua, e sarà necessario produrre relazione geologica che illustri modalità e possibilità dello smaltimento dei liquami che avverrà comunque previa chiarificazione in apposito impianto di chiarificazione e/o depurazione.

Sottozona E2 - AGRICOLA DI PARTICOLARE VALORE PAESAGGISTICO E NATURALISTICO D.M. 24/10/1960 E D.M. 16/10/1967.

Tale zona comprende le aree da tutelare sotto il profilo paesaggistico e naturalistico comprese fra il lago e la strada esistente e di progetto di circonvallazione lacuale, le aree di salvaguardia del centro storico e del centro abitato e le aree d'interesse paesaggistico individuate nelle tavole di P.R.G..

In delta zona è vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di costruzione ed ogni intervento che possa alterare l'assetto naturale del suolo senza il preventivo parere dell'ente preposto alla tutela dei vincoli paesaggistici che, come disposto dalla L.431/85 spetta al Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali attraverso la Soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici del Lazio e, per delega, all'assessorato all'urbanistica e casa della Regione Lazio - Settore Tutela Ambientale.

Per quanto concerne gli indici, essi sono:

- $I_f=0,01$ me/mq utilizzabili per le residenze rurali
- $H_{max}=4.50$ MI.
- Distacco dai confini: MI. 15,00
- Superficie minima d'intervento per la residenza rurale: mq. 50.000
- Superficie minima d'intervento per annessi agricoli: mq. 5.000

Sottozona E3 - AGRICOLA BOSCHIVA

Tale sottozona comprende le aree boscate o da sottoporre al rimboschimento. In detta zona è vietata la realizzazione di ogni forma di costruzione e di trasformazione della consistenza forestale esistente.

Per la necessità dell'attività forestale è consentita la realizzazione di manufatti prefabbricati per il deposito degli attrezzi in aree non boscate, con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,001 me/mq una cubatura max pari a 60 mc. ed una superficie minima d'intervento di mq. 30000. L'attività forestale, deve comunque, essere regolata dagli Uffici regionali competenti

Sottozona E4 - AGRICOLA E PER IL TEMPO LIBERO

In questa sottozona, che comprende un'area in prossimità del lago, oltre all'attività agricola ordinaria si prevede la possibilità di realizzare modeste attrezzature per il turismo, a carattere stagionale, ma senza insediamenti edilizi. Dette attività, infatti, in una zona come quella in esame possono ritenersi connesse con l'attività agricole ed a sostegno delle aziende agricole stesse.

In questa zona (dove, tra l'altro, esiste un impianto di area di sosta per camper e caravan ed un chiosco bar per una superficie complessiva di circa 6250 mq.), potranno realizzarsi campeggi, punti di ristoro all'aperto, maneggi, attrezzature per lo svago e lo sport connesse con le attività turistiche e ricettive, purché a carattere stagionale ed a condizione che il fondo interessato misuri almeno cinquemila metri quadri.

Potranno altresì prevedersi modesti volumi necessari per i servizi essenziali, volumi che non potranno essere realizzati nella parte dell'area più prossima al Lago di Bolsena per una fascia di rispetto minima di m. 50.

In questa zona ogni iniziativa dovrà essere oggetto di un progetto organico ed unitario di intervento che, tra l'altro specifichi come si provveda alla realizzazione dei necessari allacciamenti alla rete elettrica, idrica ed allo smaltimento dei liquami. Il piano in detta area si attuerà mediante concessione edilizia diretta che dovrà comunque rispettare i seguenti indici:

- Area del fondo per gli insediamenti stagionali (massimo) 80%*
- Area minima per standard (verde, parcheggi, viabilità) 20%*
- Indice di fabbricabilità territoriale mc./mq. 0.01*
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc./mq. 0.015*
- Altezza massima m. 3.00, pari ad un piano*

Non potranno comunque essere ammessi sbancamenti e/o rinterrì riferiti alla linea naturale del terreno, superiori a ml. 1,50. Per ogni volume di servizio la superficie massima copribile e di mq. 30 e l'altezza massima di ml. 3,00. Valgono comunque le norme specifiche nazionali che regolano la disciplina per la costruzione dei campeggi. In ogni caso le costruzioni, ancorché di modeste dimensioni, dovranno essere realizzate in legno e totalmente smontabili.

MONTEFIASCONE

Si riportano di seguito le 8 tavole in cui è stato suddiviso il territorio comunale che si affaccia sul lago con la pianificazione comunale a scala 1:5000, a cui fanno seguito le NTA del PRG vigente relativamente all'area buffer di 300 m dal lago ed alle sole aree agricole.

253000

253500

4719500

4719000

4718500

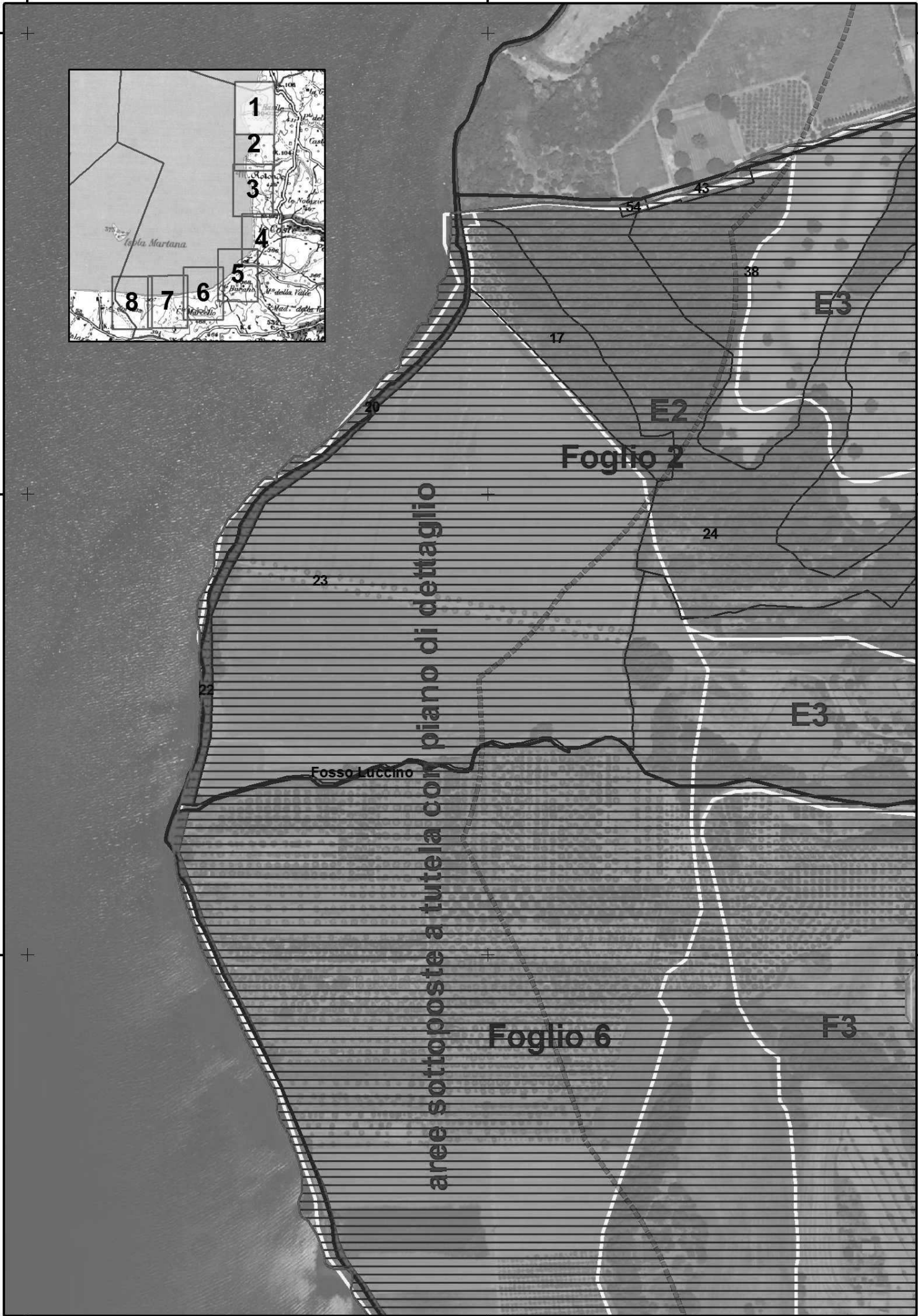
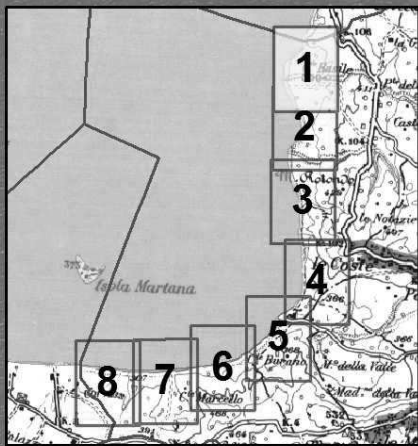
4718000

4719500

4719000

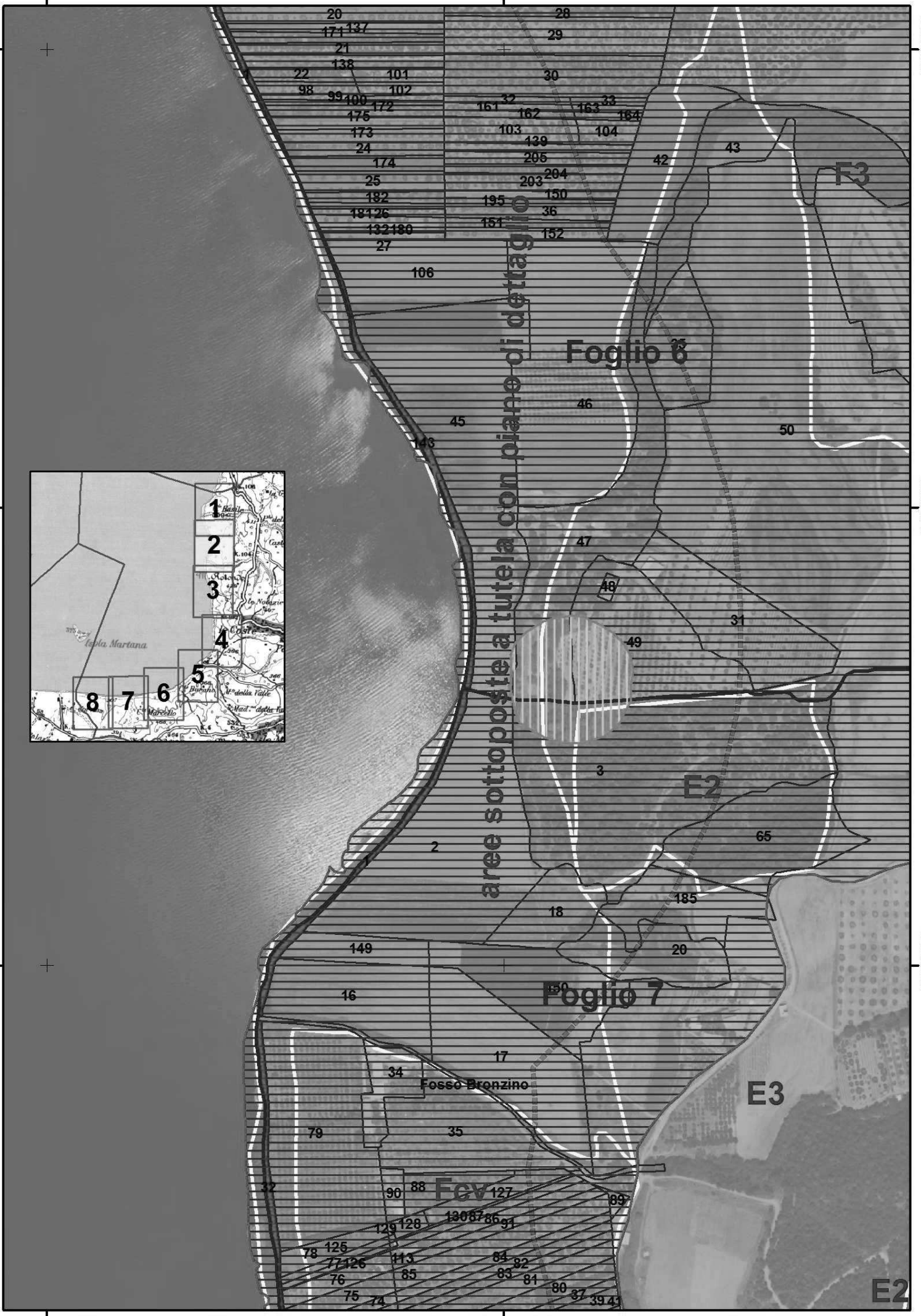
4718500

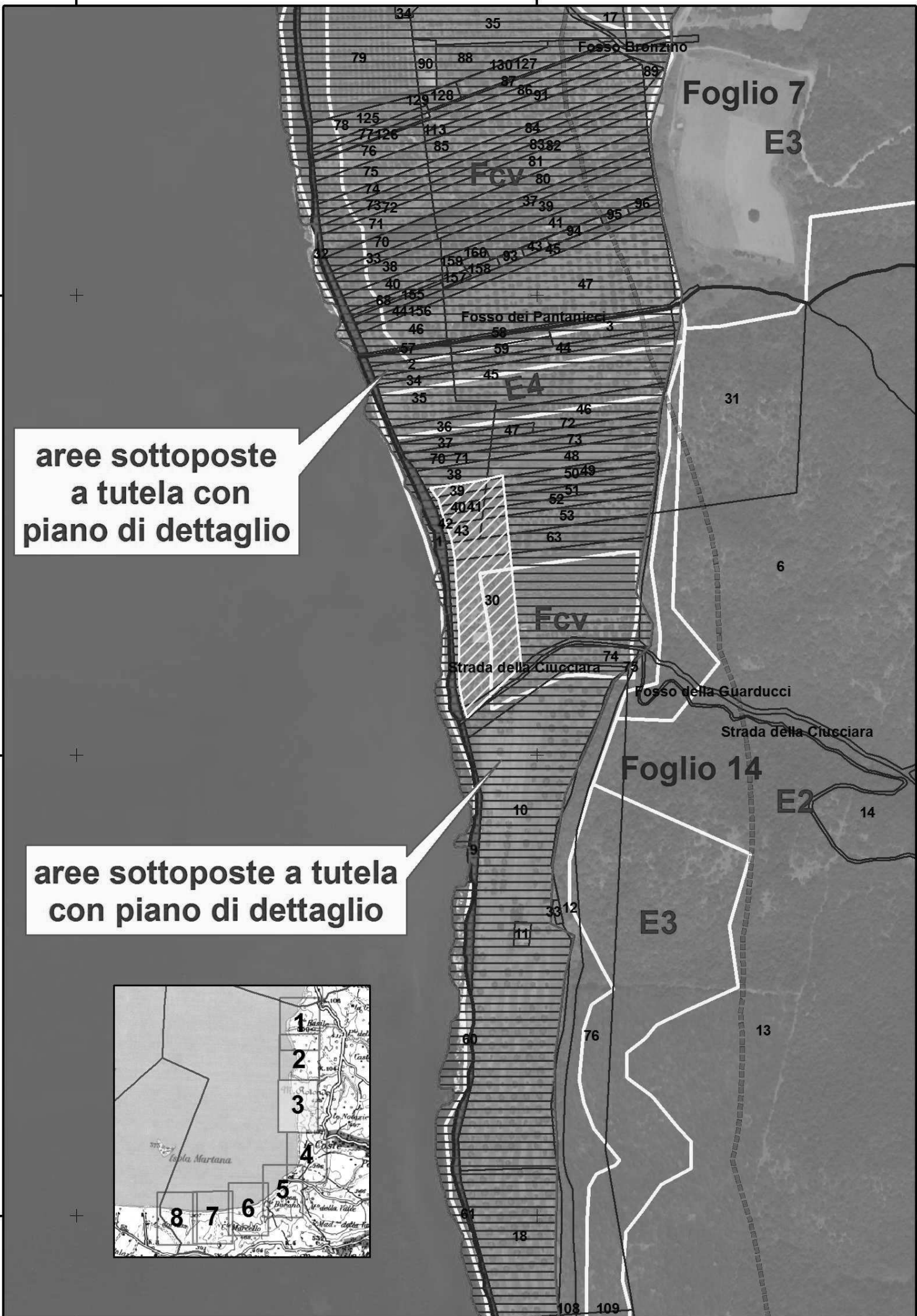
4718000



aree sottoposte a tutela con piano di dettaglio

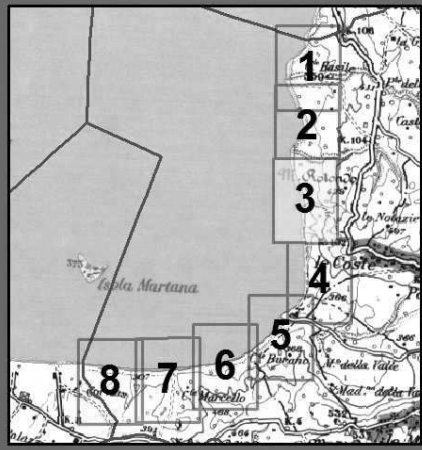
253000

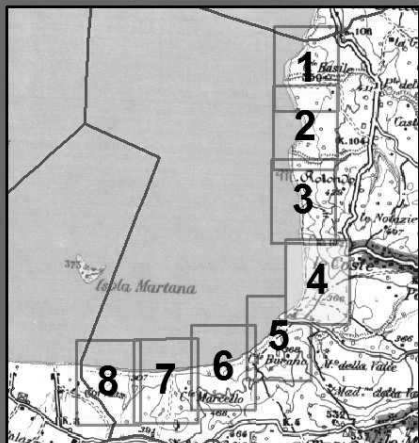




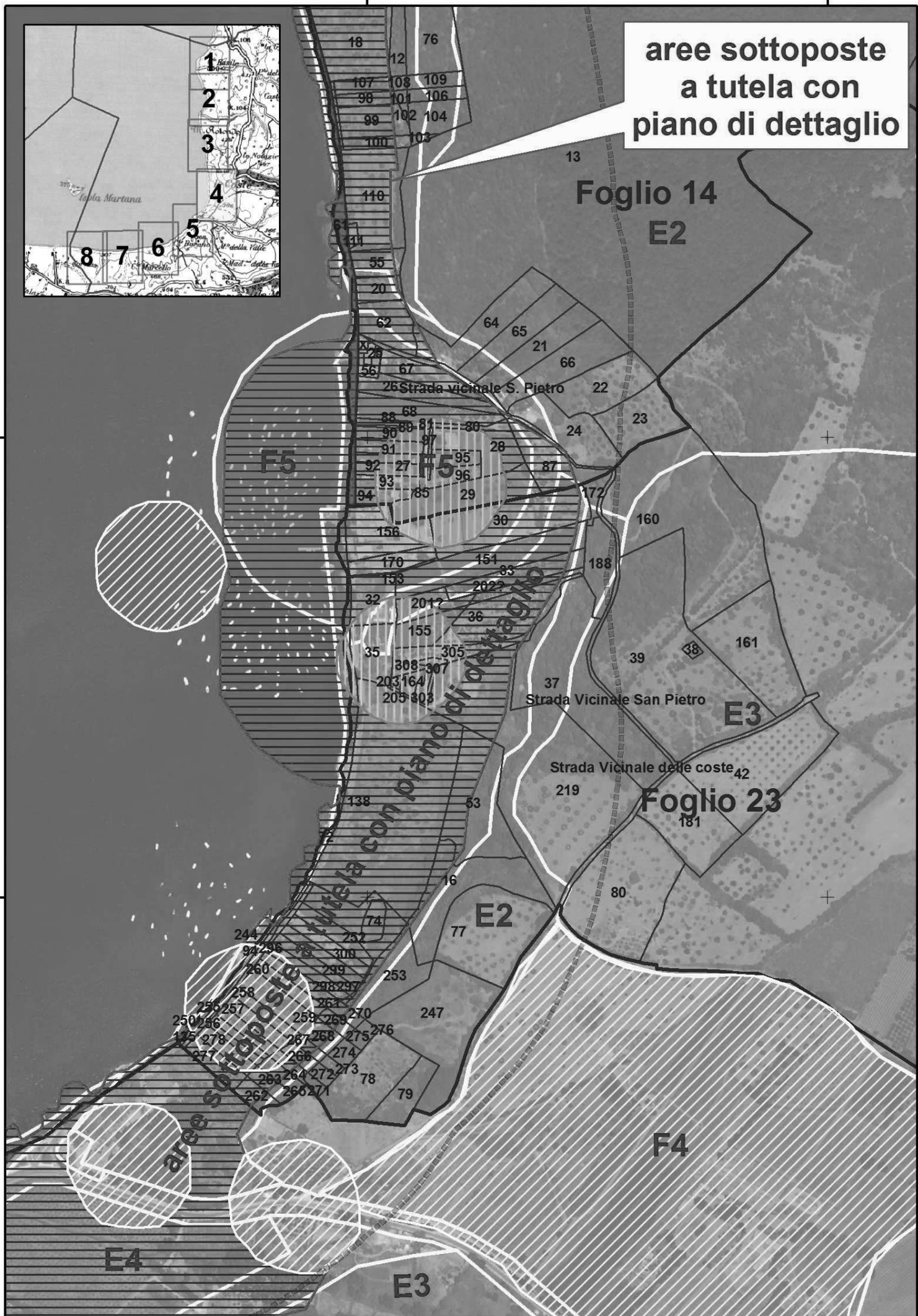
aree sottoposte a tutela con piano di dettaglio

aree sottoposte a tutela con piano di dettaglio





**aree sottoposte
a tutela con
piano di dettaglio**



4715500

4715500

4715000

4715000



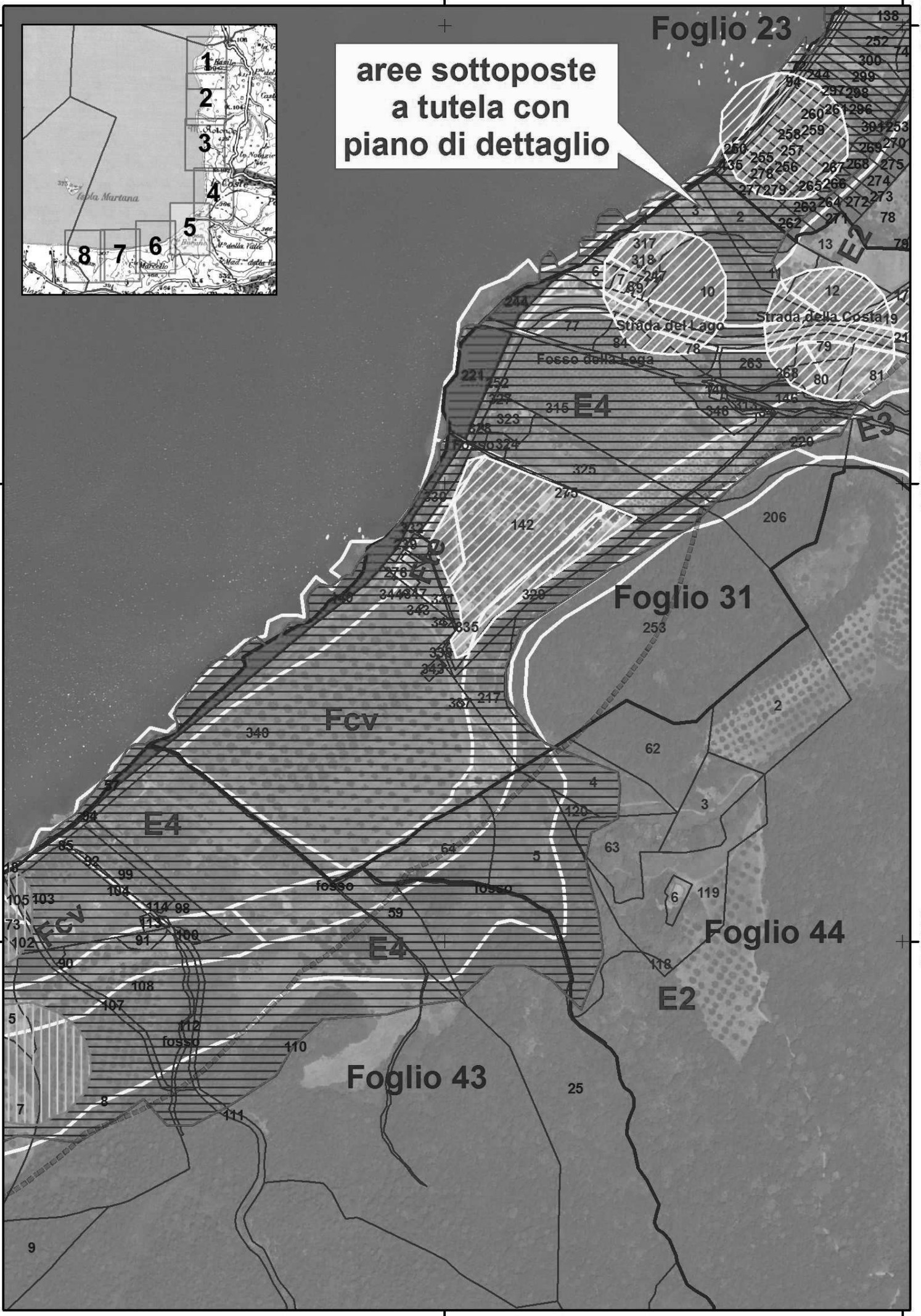
**aree sottoposte
a tutela con
piano di dettaglio**

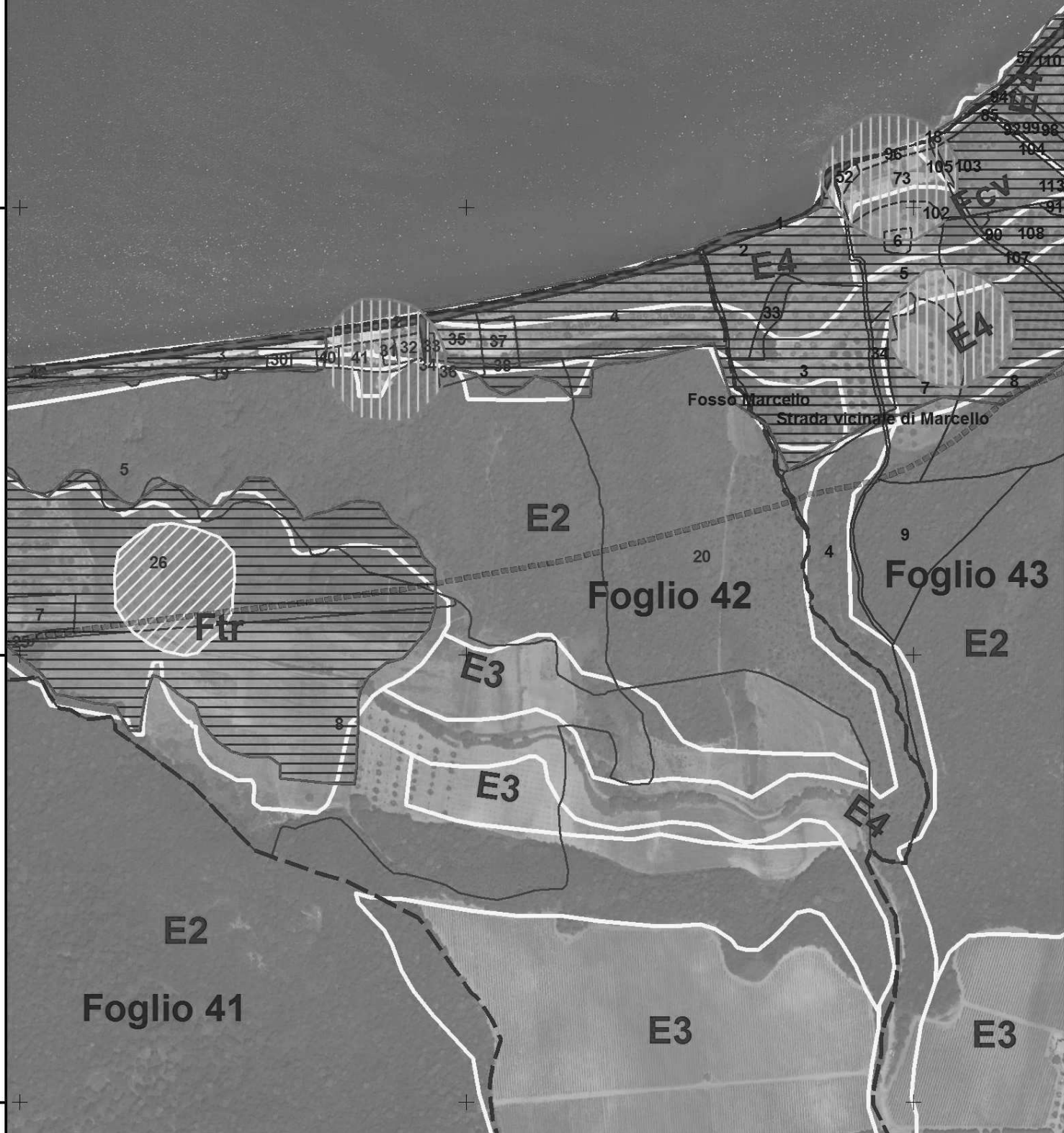
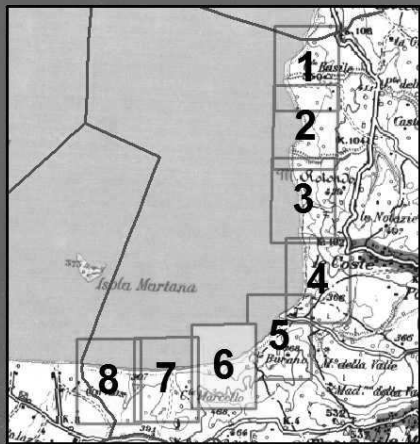
Foglio 23

Foglio 31

Foglio 44

Foglio 43







4714000

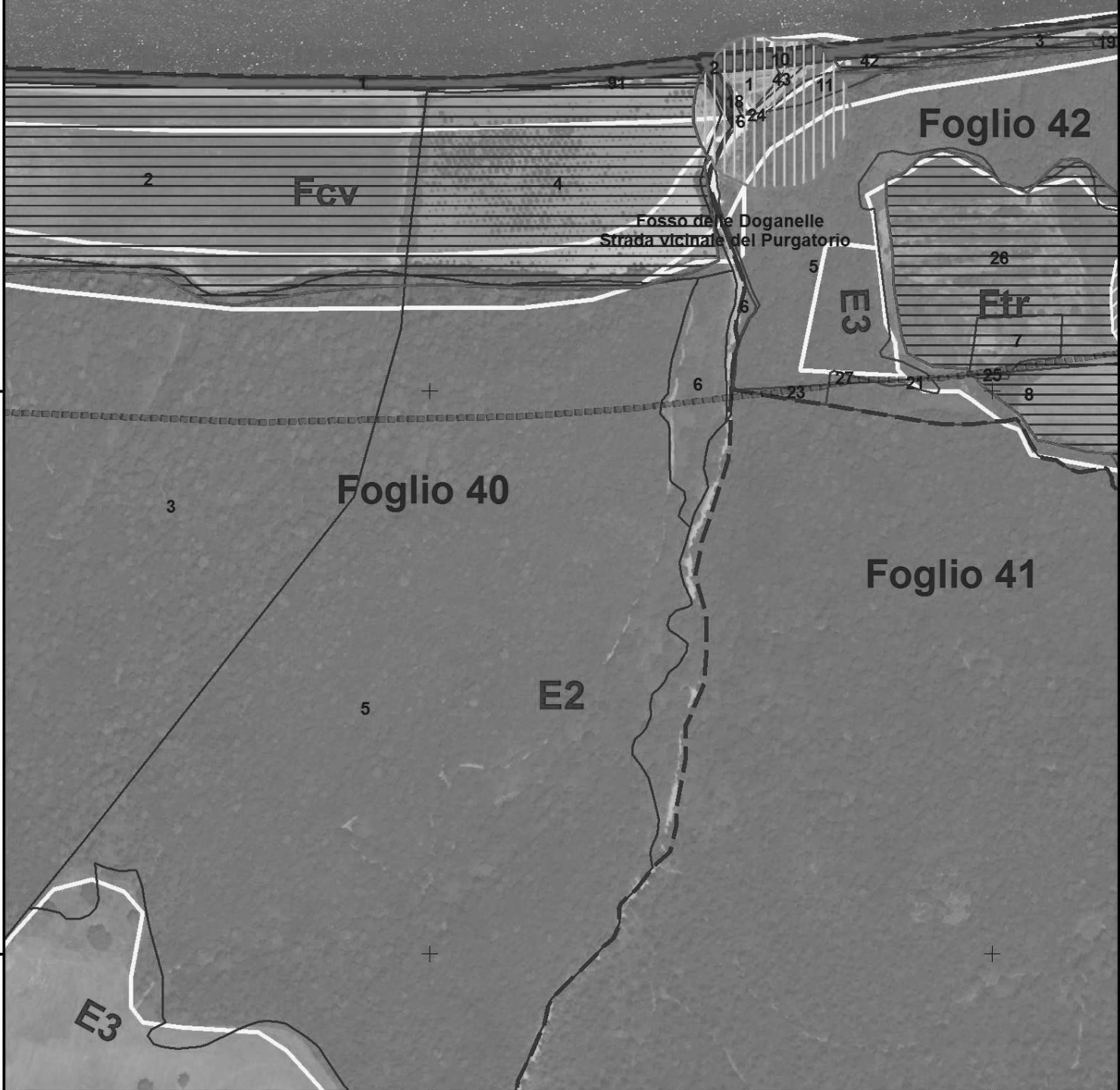
4714000

4713500

4713500

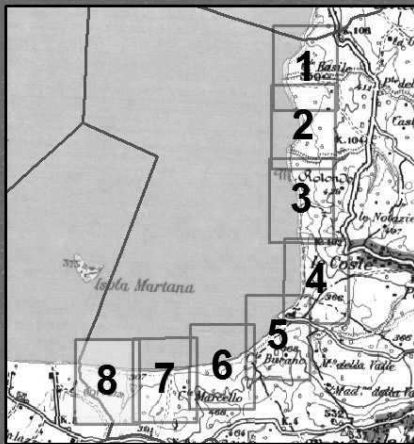
4713000

4713000



aree sottoposte a tutela con piano di dettaglio

aree sottoposte a tutela con piano di dettaglio



4714000

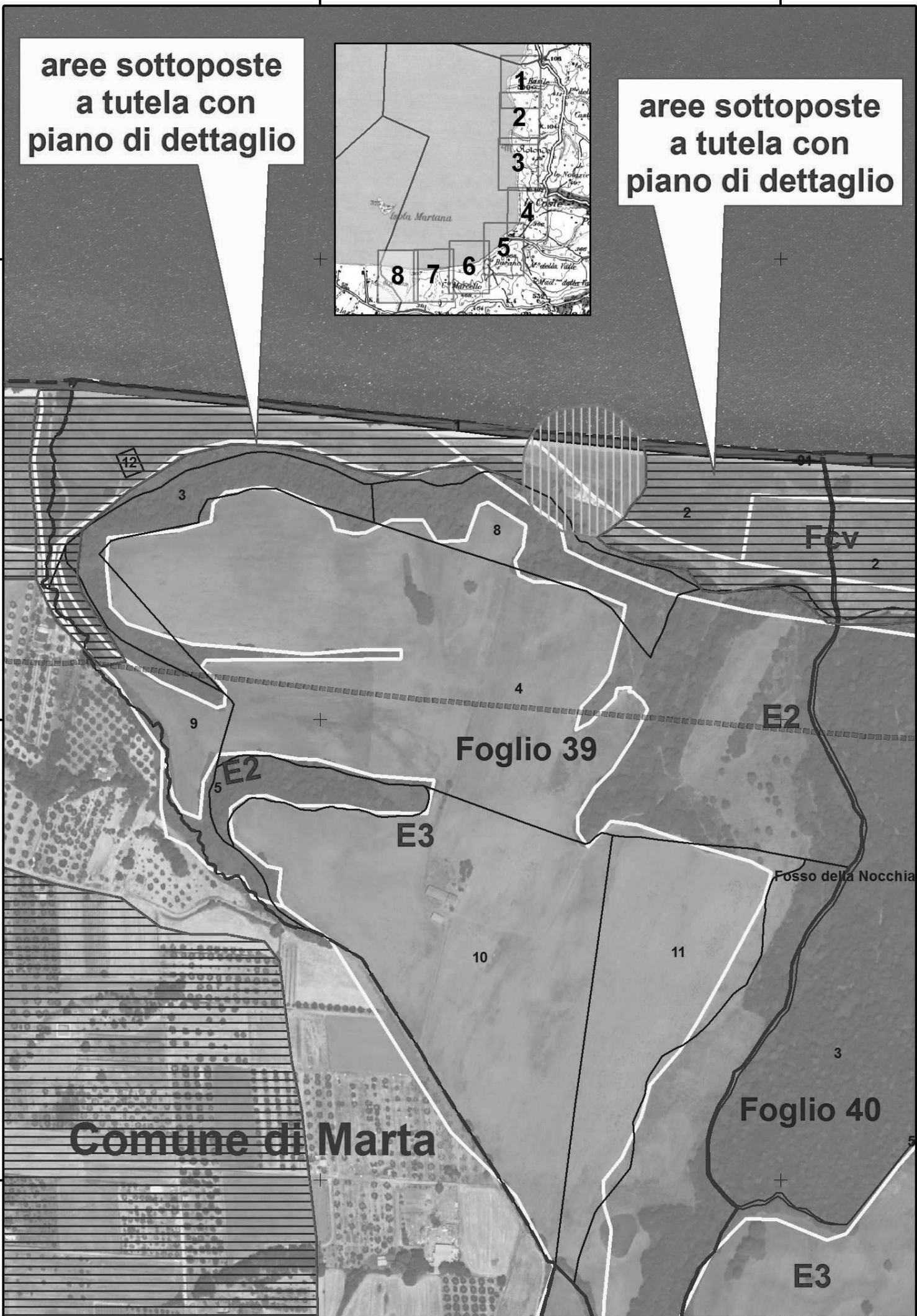
4714000

4713500

4713500

4713000

4713000



Estratto delle NTA della variante al PRG di Montefiascone

.....

ART. 35.E - ZONA "E" - Zona Agricola

1. Comprendono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-silvo-pastorale e alla valorizzazione dei loro prodotti, nonché le parti di territorio non classificabili secondo i criteri precedenti e che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico

.....

3. Norme di carattere generale.

3.1. Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali, nella zona agricola è vietata:

- a) ogni attività comportante trasformazione dell'uso del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili;*
- b) ogni lottizzazione a scopo edilizio;*
- c) l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.*

E' consentita la coltivazione di cave e miniere secondo quanto stabilito dalle leggi regionali in materia.

3.2. La suddivisione è basata su diversi gradi di tutela e sulla suscettività delle varie sottozone.

3.3. Relativamente all'uso agricolo, si precisa che ai fini delle presenti norme si intendono zone agricole quelle che sono destinate di fatto all'esercizio dell'attività agricola.

3.4. Ogni intervento nelle zone agricole deve essere indirizzato alla conservazione dei valori tipici e tradizionali propri dell'agricoltura ed alla difesa dell'esercizio dell'impresa agricola considerato come strumento attivo per la conservazione dei beni ambientali.

3.5. Rientrano tra le opere non soggette a preventiva autorizzazione le sistemazioni idrauliche e gli impianti di irrigazione, i terrazzamenti, i riporti, gli scassi, le arginature, le palificazioni, le recinzioni in legno e fili o rete metallica, i silos a trincea, i pergolati, le tettoie e le schermature poste a protezione delle colture, la posa di teloni o di rivestimenti mobili e gli impianti per la stabilizzazione delle condizioni termiche o di illuminazione con plastica o altri materiali mobili, anche se abbisognino di intelaiature stabilmente infisse al suolo.

3.6. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole, di quelle ad essa connesse o compatibili.

3.7. Il lotto minimo per la costruzione di strutture abitative è rappresentato dall'unità aziendale minima, e comunque non inferiore a 1 Ha.

3.8. Per le strutture a scopo residenziale, l'indice fondiario massimo consentito non potrà superare il rapporto di 0,025 mc/mq.

3.9. In generale ogni edificazione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, in particolare dovranno essere utilizzate nell'edificazione residenziale le tipologie ed i materiali tipici dell'edilizia rurale locale.

3.10. La costruzione deve corrispondere al profilo naturale del terreno, salvo terrazzamenti o riporti non superiori a m. 1,50, i quali vanno comunque rivestiti con pietre locali e schermati a verde.

3.11. La destinazione d'uso delle varie parti degli edifici e dei complessi produttivi deve essere chiaramente indicata nei progetti, insieme all'area vincolata in relazione al volume di pertinenza con atto d'obbligo da trascriversi nei Pubblici Registri.

3.12. Per gli edifici esistenti nelle zone E sono ammesse le opere di cui all'art. 31 della L. n. 457/78, lettere a, b, c e d, e succ. mod. e int.

3.13. Nell'ambito delle zone agricole, per i fabbricati rurali, che alla data di adozione della presente variante al PRG, sono destinati a residenza, può essere concessa la destinazione a civile abitazione, previo domanda da inoltrarsi all'Amministrazione comunale e corresponsione degli oneri concessori di cui alla legge 10/77 e succ. mod.

3.14. Nelle zone agricole si possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale. Allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 20% della cubatura esistente e comunque per non più di 200 mc. Tale facoltà è concessa allorché l'edificio sia oggetto di un intervento che recuperi i caratteri propri dell'edilizia rurale locale; le prescrizioni da osservarsi negli interventi di cui sopra sono le seguenti:

- a) le pareti esterne dei fabbricati dovranno essere almeno per il 50% rivestite con muratura in pie-tra locale e per la parte rimanente intonacate e tinteggiate sulle tonalità terroso – ocra;
- b) le gronde dovranno essere realizzate con mattoni in laterizio, del tipo a mano, a più ordini, o sporgenti di circa 50 cm sorrette da filagne in legno;
- c) i canali di gronda ed i discendenti, quando presenti, dovranno essere in rame;
- d) gli infissi esterni in legno naturale mordentato con portelloni ciechi esterni nel caso di finestre o porte finestre e portoncini alla mercantile per le porte di ingresso.
- e) parapetti, balaustre e simili, se non eseguite in muratura, dovranno essere realizzati in ferro e verniciate nel colore nero satinato o grigio antracite;
- f) le coperture dovranno essere tutte a tetto con pendenza non superiore al 30 – 35% e rivestite con tegole e embrici in laterizio alla romana;
- g) l'edificio dovrà essere schermato con essenze arboree tipiche locali, compresa l'utilizzazione di cipressi (*cupressus sempervirens*), sui lati che guardano strade statali, provinciali, comunali, vicinali e in-terpoderali;

3.15. Sui fondi agricoli, gli impianti di serre dovranno distare dai confini almeno ml. 5,00 e la fascia di rispetto dovrà essere adeguatamente piantumata con essenze atte a realizzare una quinta arborea tale da schermare l'impianto. Gli impianti esistenti dovranno adeguarsi alla presente norma.

.....

ART. 35.E.2 SOTTOZONA E2 - Zona boscata e aree vegetazionali

1. *Definizione: Zone agricole con colture arborate miste a seminativo.*

Esse comprendono i territori ricoperti da essenze arboree non da frutto, e quelli sui quali esistono previsioni di rimboschimenti.

In dette aree, pertanto, sono compresi i boschi radi ed i boschi a normale densità, ma contenenti radure, siano essi rappresentati da essenze governate ad alto fusto, a ceduo, ed a ceduo composto.

2. Rientrano in questa sottozona i territori collinari e alto collinari comprese aree a pascolo e prato-pascolo, che svolgono anche funzione di transizione e di protezione alle zone boscate e che mantengono elevati valori di naturalità.

3. Le aree incluse in questa sottozona rappresentano le parti del territorio più indicate per l'utilizzazione zoo-tecnica, per esse è possibile attraverso opportune operazioni di bonifica e miglioramento elevare la resa del pascolo e migliorarne i caratteri paesaggistici.

4. In questa sottozona è sempre consentito l'uso agricolo, compatibilmente con la salvaguardia dell'ambiente.

5. Gli interventi consentiti potranno riguardare il riattamento e la manutenzione dei percorsi esistenti, sia per fini silvo-pastorali che escursionistici, la realizzazione di attrezzature minime quali segnaletica, sosta, aree per picnic.

6. Ai fini delle attività di zootecnia è consentita la costruzione di abbeveratoi, fienili, recinti di cattura e rimesse per il bestiame brado e delle strutture e infrastrutture necessarie per il corretto svolgimento dell'attività agricola.

7. L'edificazione per uso abitativo è consentita solo se strettamente necessaria all'utilizzazione agricola dei fondi, nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 35.E.

8. E' consentita la realizzazione di edifici per ricovero attrezzi agricoli e stalle secondo le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- a) - $I_{fmc/mq}$ 0,03
- b) - H max. ml. 6,00
- c) - Dc. ml. 20,00
- d) - Ds. ml. 20,00

Il progetto dovrà riportare la superficie fondiaria asservita alle costruzioni; l'area così indicata sarà vincolata con atto d'obbligo da trascriversi nel registro della Conservatoria Immobiliare.

ART. 35.E.3 SOTTOZONA E3 - Zona agricola di particolare pregio ambientale e paesistico

1. Definizione : Rientrano in questa sottozona le aree che contengono prevalentemente i "beni diffusi" come individuati dalla legge 431/85, le aree intercluse e di rispetto del sistema stesso, nonché altre aree di parti-colare valenza ambientale e paesaggistica.

2. Nella sottozona E3 valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all' art. 35.E., salvo eventuali deroghe, eccezioni, modifiche o integrazioni riportate nei punti successivi del presente articolo.

3. In queste aree è sempre consentito un uso produttivo delle coperture vegetali secondo le vigenti norme di polizia forestale, che non può, comunque, prescindere dalla salvaguardia della diversità biologica e dell'ambiente. In particolare nelle zone idonee all'esercizio dell'attività silvo-pastorale, questa dovrà svolgersi in conformità alle norme del R.D.L. del 30/12/1923 n° 3267 e successive modificazioni ed integrazioni e dei relativi regolamenti di attuazione, nonché ai progetti, programmi e regolamenti delle amministrazioni pubbliche, anche comunitarie.

4. Le presenti norme si intendono comunemente integrate dalle norme del PTP, Ambito 1, Zone Fo e Fi.

5. E' vietata ogni insegna pubblicitaria, ad eccezione delle targhe indicative dei percorsi naturalistici, turistici e culturali e le insegne di superficie inferiore a mq.0,50. Sono vietate le opere di modifica delle quote naturali del terreno, eccetto quelle necessarie per il mantenimento ed il miglioramento del regime idrico e dell'equilibrio geologico.

ART. 35.E.4 SOTTOZONA E4 - Zona agricola di secondaria importanza

1. Definizione : Zone agricole estensive con colture prevalenti a seminativo semplice.

2. La sottozona E4 si riferisce a territori agricoli collinari con prevalenza di colture a seminativo e con possibilità di impianti d'irrigazione per la vicinanza a corsi d'acqua e a falde poco profonde.

4. L'edificazione per uso abitativo è consentita solo se strettamente necessaria all'utilizzazione agricola dei fondi, nel rispetto delle norme generali di cui all' art. 35.E.

5. E' consentita la realizzazione di edifici a servizio dell'agricoltura secondo le seguenti limitazioni:

e) - If mc/mq 0,05

f) - H max. ml. 6,00

g) - Dc. ml. 10,00

h) - Ds. ml. 20,00

Il progetto dovrà riportare la superficie fondiaria asservita alle costruzioni; l'area così indicata sarà vincolata con atto d'obbligo da trascriversi nel registro della Conservatoria Immobiliare.

Art. 35.F - ZONE "F" -

1. Le zone F comprendono le parti del territorio destinate ad edifici, impianti ed attrezzature pubbliche e private d'interesse generale, le definizioni, le caratteristiche e le modalità di attuazione, sono riportate negli articoli successivi.

2. Il P.R.G. individua apposite aree per impianti ed attrezzature d'interesse generale destinate ad attrezzature e servizi di scala urbana e/o territoriale. La classe di appartenenza di ogni area (art. 3 e 5 o art. 2 lettera F del D.M. 1444/68) è indicata negli elaborati grafici del P.R.G.

.....

4. Nelle zone F gli interventi ammessi possono essere realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale, Enti pubblici, Enti religiosi, Enti locali, etc, anche da parte dei privati, singoli o associati, sulla base di un Progetto organico di utilizzazione urbanistico-edilizia dell'area da approvarsi dal Consiglio Comunale.

5. I privati dovranno in ogni caso sottoscrivere convenzione o atto d'obbligo con il quale si impegnano, tra l'altro e in particolare, a garantire nel tempo il mantenimento della destinazione e dell'uso pubblico.

6. Per gli edifici specialistici destinati ad attrezzature civili di tipo amministrativo, culturale, scolastico, religioso, dovranno essere predisposti progetti che ne evidenzino il carattere rappresentativo e la loro specificità e dimensione nel rapporto con il contesto urbano e che si propongano quali elementi emergenti sul piano dell'Architettura. Tale progettazione dovrà, inoltre, soddisfare il rapporto diretto tra l'edificio e gli spazi pubblici quali la strada e/o la piazza, e comunque garantire un corretto inserimento per forma, dimensione e materiali nel contesto circostante.

7. Gli edifici pubblici a carattere collettivo e sociale così come quelli per attività comunitarie da edificarsi sia nelle zone "F" che in quelle ad altre prevalenti destinazioni, dovranno essere realizzati nel rispetto del D.P.R. 27/04/1978 n°384, della legge n. 104 del 05/02/1992, del D.P.R. del 24/07/1996 n. 503 e secondo le indicazioni del decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236 del 14/06/1989.

8. Ai fini delle modalità per la realizzazione e gestione dei “Comparti” relativi alle zone F valgono le stesse norme previste per il “Comparto” relativo alla zona C, art.35.C.

9. Per l'attuazione degli interventi nelle zone F di cui al presente articolo, è obbligatorio lo strumento urbanistico attuativo.

10. Le aree classificate F, sottozone F1, F2, F3, in caso di intervento pubblico saranno soggette all'acquisizione diretta da parte del Comune, secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti in materia.

Nel caso di cessione gratuita da parte dei privati è consentito che una parte, non superiore al 30% dell'area oggetto della cessione, possa rimanere in proprietà allo stesso privato per la realizzazione delle attrezzature previste in base alla classificazione specifica della stessa area.

La cessione e l'intervento dovranno essere regolati da apposita convenzione riferita ad un progetto unitario dell'intero comparto, da realizzare anche per stralci o sub-comparti. La proposta di cessione gratuita da parte del privato non costituisce obbligo per l'Amministrazione, che potrà comunque procedere all'esproprio dell'area, quando non ritenga la proposta adeguata alle esigenze complessive della zona e van-taggiosa per la comunità.

Nel caso il privato voglia procedere alla cessione completa dell'area è possibile attuare con il Comune una permuta, in cambio di cubatura da realizzare in terreni edificabili di proprietà comunale; la cubatura sarà determinata assegnando all'area da cedere tramite permuta un indice di edificabilità pari a 0,30 mc/mq.

.....

Art. 35.5 F5 – ATTREZZATURE PORTUALI PER LA NAUTICA DA DIPORTO

1. Comprende le aree destinate alla realizzazione del porticciolo turistico; l'intervento si dovrà attuare per mezzo di uno strumento urbanistico attuativo; il Piano di attuazione, di iniziativa pubblica o privata, dovrà interessare l'intera area del comparto urbanistico delimitato da specifica perimetrazione.

2. L'indice di edificabilità territoriale è pari a 0,35 mc/mq;

All'interno potranno trovare luogo volumetrie turistico – ricettive, attrezzature commerciali, attrezzature per il tempo libero, attrezzature e servizi di interesse generale, cantieristica, depositi ed impianti tecnologici.

.....

Art.35.Ftr - ZONA TURISTICO – RESIDENZIALE

1. Tale zona è destinata alla realizzazione di nuclei edilizi a carattere turistico – residenziale per la realizzazione di unità ricettive da porre sul mercato turistico, con gestione dei servizi comuni di tipo alberghiero.

2. L'attuazione in tale zona deve essere effettuata tramite strumento urbanistico attuativo esteso all'intera superficie di intervento individuata nelle tavole di PRG;

3. Può essere consentita la realizzazione per sub comparti, purché venga comunque redatto un Piano quadro a carattere prescrittivo, esteso all'intera superficie individuata nelle tavole di PRG;

4. Gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Tipologia a schiera, in linea, isolate
- Copertura a tetto con pendenza non superiore al 30%
- It mc/mq 0,25
- Rc mq./mq. 0,20
- H.max. ml. 7,50
- Dc. ml. 10,00
- Df. ml. 10,00

5. All'interno delle aree dovranno essere reperiti spazi da destinare a parcheggi, attrezzature di interesse comune, verde attrezzato per il gioco, lo sport e il tempo libero pari al 40% della superficie territoriale;

6. La convenzione da stipularsi con il Comune dovrà prevedere l'obbligo per i soggetti realizzatori di mettere a dimora piante ad alto fusto, da individuarsi nelle essenze tipiche locali, nella quantità minima di 1 ogni 200 mq di sup. territoriale. Nel computo non vanno considerate le piante messe a dimora a servizio dei parcheggi.

7. Destinazioni d'uso (rapporti volumetrici): turistico residenziale = 80%, commerciale, servizi = 20%

Art.35.Fte - ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVE ESISTENTI

1. Nelle strutture turistico ricettive esistenti sono sempre ammessi i seguenti interventi:

a) opere per il superamento delle barriere architettoniche;

b) opere per la messa a norma nelle materie impiantistiche, antincendio, sicurezza, igiene sanitaria e ambientale, adeguamento tecnologico;

c) quelli definiti dall'art. 31, lettere a, b, c, e d, della legge 5.8.78 n. 457 e succ. mod., compreso l'ampliamento con le limitazioni di cui al successivo punto 3;

2. Nelle zone omogenee A, B e C è consentita la variazione di destinazione d'uso e lavori di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 31 della legge 5.8.78 n. 457 e succ. mod., di edifici esistenti per destinarli a strutture alberghiere previo studio di compatibilità con il contesto urbanistico, con particolare rilievo ad accessibilità e parcheggi;

3. Per le strutture alberghiere esistenti, ad esclusione di quelle ricadenti nella zona omogenea A, è consentito "una tantum" l'ampliamento della capacità ricettiva con l'aumento della cubatura fino al 40%; tale percentuale può essere aumentata, se dimostrato essere indispensabile per il raggiungimento di un numero minimo di camere pari a 40;

Art.35.Fcv - ZONA A CAMPEGGIO, VILLAGGIO TURISTICO

1. Le zone Fcv comprendono alcune parti di territorio che si affacciano sul lago di Bolsena, all'interno della fascia costiera lacuale.

2. Dette zone sono destinate all'ampliamento di quelli esistenti ed alla realizzazione di nuovi campeggi e villaggi turistici, così come definiti dalla L. R. 3 maggio 1985 n. 59 e Regolamento regionale 27.9.1993 n. 2;

3. Le installazioni dovranno avere carattere precario o semipermanente e in tali zone non dovranno essere effettuati movimenti terra oltre i 50 cm, al di fuori di quelli necessari per l'installazione degli impianti a rete quali fognature, impianti idrici e antincendio, elettrici, illuminazione, escavazione pozzi, fosse biologiche, ecc.

4. Per le alberature, cespugli ed arbusti a carattere perenne dovranno essere messe a dimora essenze tipiche locali;

5. La superficie di ogni singolo complesso non deve essere inferiore a 2.000 mq.

6. La cubatura realizzabile per i servizi e le attrezzature, escluse quelle strettamente ricettive, non può superare l'indice territoriale di 0,05 mc/mq e l'altezza massima non può superare i 3,50 ml, fatta eccezione per torri di avvistamento, belvedere non superiori ad una superficie di 25 mq lordi, attrezzature per impianti tecnologici, idrici, antincendio, ecc.

... ..

Art. 35 Z - ZONA SOTTOPOSTA A TUTELA DA SOTTOPORRE A PIANO DI DETTAGLIO - FASCIA COSTIERA

Tale zona comprende tutta la fascia costiera lacuale perimetrata, compresa nel territorio comunale, che è sottoposta a piano di dettaglio nell'ambito della variante al PRG.

Per tale zona viene prevista la conservazione dei caratteri naturalistici e morfologici, consentendo gli interventi ed usi compatibili di seguito elencati:

A. USO GENERALE DI AREA SOTTOPOSTA A TUTELA

1- attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate alla conservazione delle risorse ambientali, studio e controllo;

2- fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanne di osservazione, per la somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazione naturalistiche;

3- fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

4- opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissione di origine antropica;

5- pesca, itticultura e/o acquacoltura: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

6- recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie; l'apertura e la sistemazione delle piste forestali

7- apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

8- installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

9- interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

10- interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

a) opere stradali;

b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;

c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;

d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione ex art. 7 della legge n. 1497/1939 e succ. mod.

B. USO RICREATIVOCULTURALE

Riguarda la utilizzazione del territorio a fini della fruizione ricreativa e culturale della risorsa.

Usi compatibili: opere di accesso al lago, di supporto della balneazione, della nautica e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parchi acquatici.

C. USO SILVOFORESTALE

E' l'utilizzazione del territorio boscato per le attività tese alla conservazione, miglioramento e taglio colturale dei boschi e ricostituzione boschiva.

La silvicoltura comprende le attività finalizzate alla valorizzazione dei popolamenti erbacei e arbustivi, attraverso la tutela della rinnovazione naturale, il controllo dei carichi zootecnici e la difesa dagli incendi.

Usi compatibili:

- 1- interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschi-va, ambientale e naturale;*
- 2- opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate coi fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;*
- 3- opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;*

D. USO TECNOLOGICO

E' l'utilizzazione del territorio per fini tecnologici e infrastrutturali.

Usi compatibili:

- 1- opere antincendio e protezione civile;*
- 2- impianti di depurazione, fognature;*
- 3- strade, impianti a rete;*
- 4- sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;*
- 5- reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.*

E. USO AGRICOLO

E' la destinazione d'uso del territorio per attività volte alla produzione agricola e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo.

Usi compatibili:

- 1- interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;*
- 2- interventi diretti alla realizzazione di opere strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'a-griturismo;*

F. USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO

Consiste nella utilizzazione del territorio per attività pascolativi, zootecnica e per attività finalizzate all'uso e miglioramento dei prati, dei pascoli e dei prati pascoli.

Usi compatibili:

- 1- pascolamento controllato e non;*
- 2- mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;*

G. USO TURISTICO

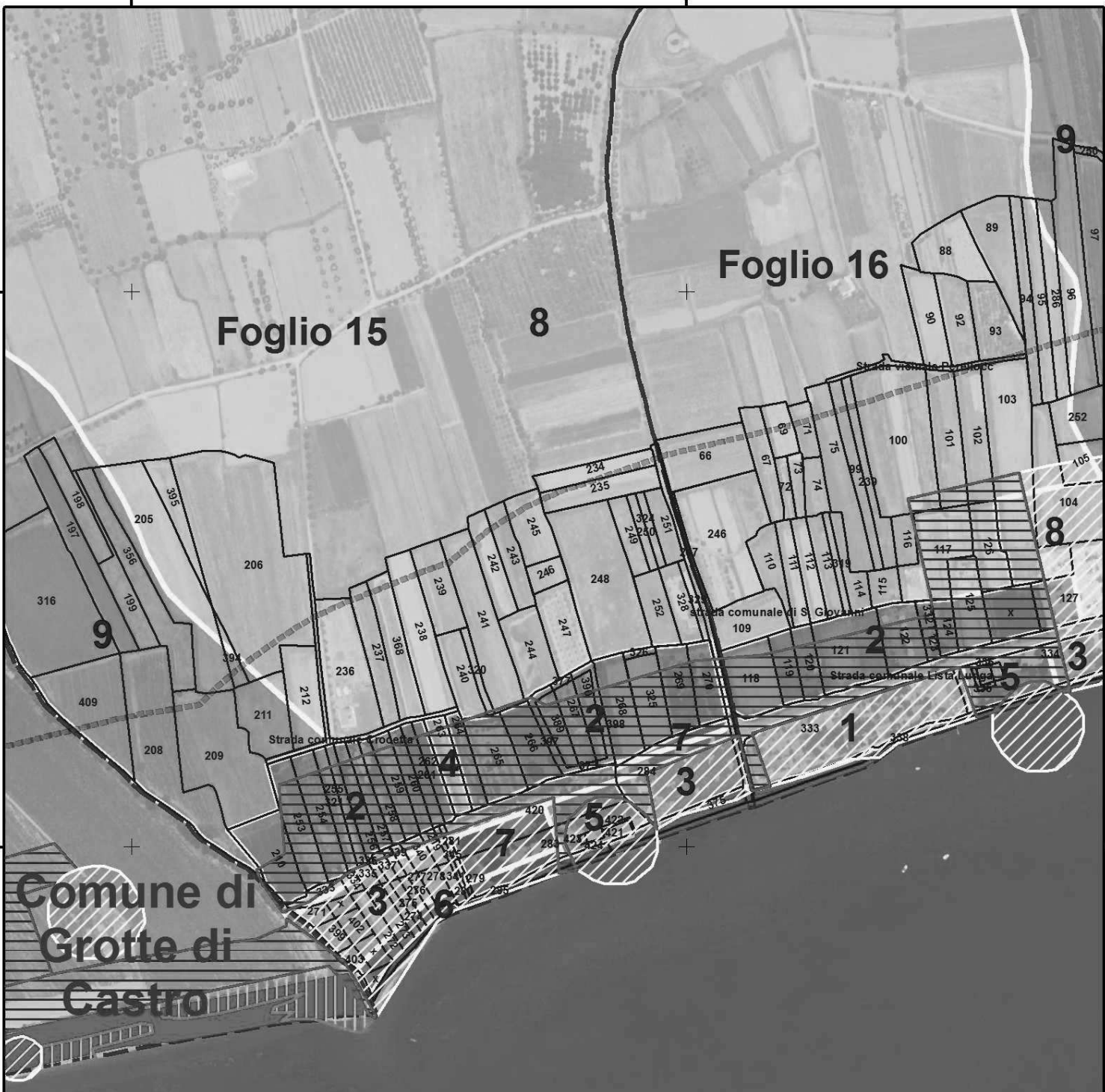
Consiste nella utilizzazione turistica del territorio per i suoi valori ambientali e storico culturali, per fini ricreativi, per il tempo libero e per fini scientifico culturali.

Usi compatibili:

- 1- infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzato, attrezzature di rifugio, ristoro e soc-corso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi, strutture per la nautica da diporto;*
- 2- infrastrutture di accesso;*
- 3- recupero del patrimonio edilizio esistente;*
- 4- strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, villaggi turistici, aree di sosta così come definiti dalla L. R. 3 maggio 1985 n. 59 e Regolamento regionale 27.9.1993 n. 2;*
- 5- punti di ristoro e strutture a carattere turistico di limitatissima volumetria.*

SAN LORENZO NUOVO

Si riportano di seguito le 2 tavole in cui è stato suddiviso il territorio comunale che si affaccia sul lago con la pianificazione comunale a scala 1:5000, a cui fanno seguito le NTA del PRG vigente relativamente all'area buffer di 300 m dal lago ed alle sole aree agricole.



**Comune di
Grotte di
Castro**

Foglio 16

Foglio 15

8

9

8

2

3

4

3

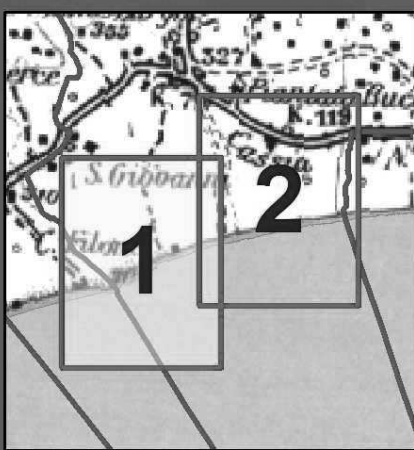
6

7










5

3

1



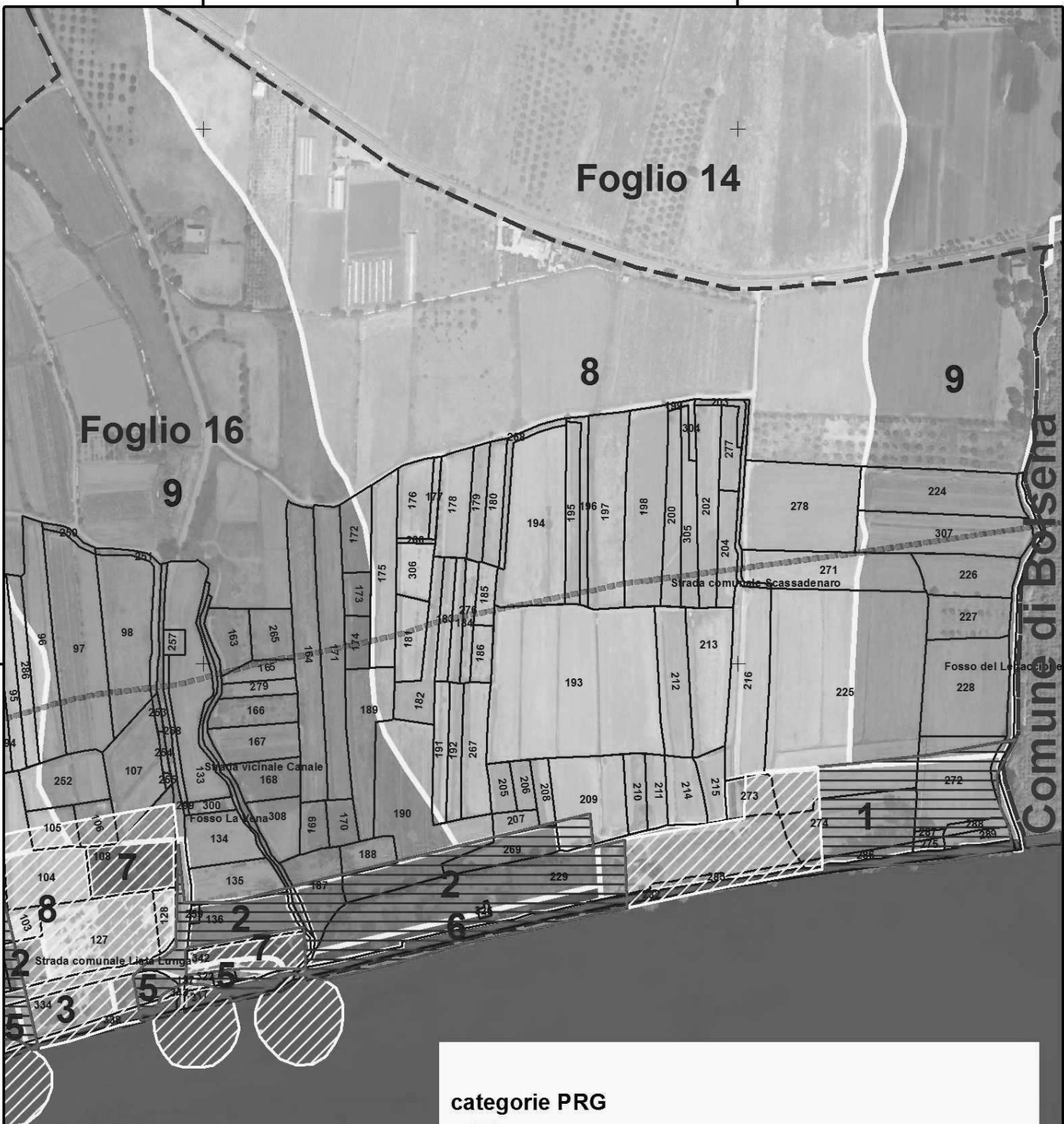
categorie PRG

-  1- aree a campeggio
-  2- aree agricole a servizio della fascia lacuale
-  3- aree attrezzate
-  4- aree per servizi di prima necessità
-  5- aree con strutture recettive esistenti
-  6- fascia costiera
-  7- parcheggi
-  8- zona agricola di pregio paesistico ambientale
-  9- zona agricola di pregio tutelata dal PTPR










Foglio 14

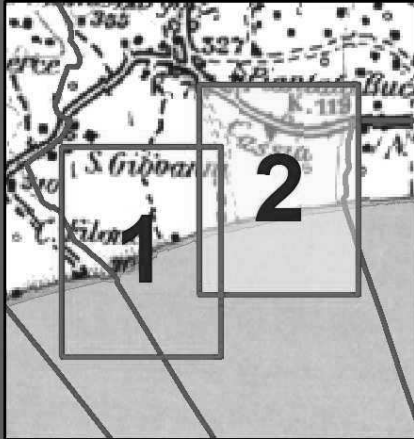
Foglio 16

Comune di Bolsena



categorie PRG

-  1- aree a campeggio
-  2- aree agricole a servizio della fascia lacuale
-  3- aree attrezzate
-  4- aree per servizi di prima necessità
-  5- aree con strutture recettive esistenti
-  6- fascia costiera
-  7- parcheggi
-  8- zona agricola di pregio paesistico ambientale
-  9- zona agricola di pregio tutelata dal PTPR



Estratto delle NTA della variante al PRG di San Lorenzo Nuovo

.....

ART. 10

ZONA E: AREE AGRICOLE

La zona riguarda tutte le parti del territorio comunale destinate all'attività agricola, zootecnica, silvo-pastorale e boschiva e ad attività connessa con l'agricoltura.

E' vietata ogni attività comportante una trasformazione dell'uso diverso dalle sue vocazioni naturali.

Norme di carattere generale:

Nell'ambito della zona agricola lo svolgimento di qualsiasi attività (di costruzione, di trasformazione dei prodotti agricoli e di allevamento ecc.) deve essere finalizzato, per quanto possibile, alla attuazione delle direttive della Comunità europea per la riforma dell'agricoltura di cui alla Legge 153/1975 e 352/1976 recepite nella Legge regionale 27/9/1978 n. 63. L'utilizzazione dell'indice previsto dalle norme per le residenze non è consentito nei riguardi dei fondi frazionati successivamente all'approvazione del Piano Regolatore qualora risulti che sul fondo originario accorpato esisteva una preesistente costruzione la quale aveva utilizzato in tutto o in parte l'indice stesso.

Nell'ambito della zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere specificata nei permessi a costruire e vincolata agli scopi previsti, trascrivendo il vincolo nei modi e nelle forme di legge.

Ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici non è consentito l'accorpamento di più lotti non contigui, anche se appartenenti ad un'unica azienda. Si considerano comunque contigui i fondi separati da strade o fossi purché i fondi medesimi si fronteggino rispettivamente in almeno un punto e comunque l'area dovrà essere vincolata agli scopi previsti trascrivendo il vincolo nei modi e nelle forme di legge.

Nell'ambito della zona agricola è vietato procedere alla costruzione di nuove strade o a modifiche sostanziali di quelle esistenti senza che ciò non sia previsto negli strumenti urbanistici vigenti.

Fanno eccezione le strade poderali e quelle consortili o le strade che, comunque, assolvono le funzioni di queste ultime. Nella zona agricola è esclusa ogni lavorazione di tipo insalubre ai sensi del D.M. 12/2/1971.

E' vietata altresì l'installazione di impianti di demolizione di auto e relativi depositi, tale attività deve trovare opportuna collocazione all'interno della zona industriale e/o artigianale.

Nella zona rurale è consentita, comunque, la realizzazione di impianti tecnologici relativi alla rete degli acquedotti, elettrodotti, metanodotti, fognature, e telefoni che debbono, per i quali valgono comunque i vincoli di rispetto previsti dal Piano Regolatore Generale e dalla Legislazione vigente.

SOTTOZONA E1

A tale sottozona appartengono le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola diretta o connessa all'agricoltura.

In essa sono consentite:

a) Costruzioni precarie e serre per la coltivazione intensiva di fiori, verdure ecc. con indice di copertura massimo così come previsto dalla L. R. Lazio n° 34/96.

Nel caso in cui, per le suddette costruzioni, vengano utilizzati materiali riflettenti (vetro, metallo), sarà necessario che esse siano disposte in guisa da non costituire disagio per la viabilità primaria.

b) Abitazioni e fabbricati rurali per la conduzione del fondo quali magazzini stalle, ricoveri per macchine agricole etc.. Gli interventi edilizi, consentiti per la realizzazione di abitazioni unifamiliari, sono regolati dalle seguenti condizioni:

1) Gli edifici esistenti possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo l'aumento di una sola volta del dieci per cento delle sole superfici residenziali per motivi di adeguamento igienico sanitario.

2) Gli edifici di cui al comma precedente ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzate quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento.

3) Le strutture adibite a scopo abitativo non possono comunque superare il rapporto di 0,01 m³, fino ad un massimo di 250 m². lordi per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità minima aziendale di cui all'art. 52 terzo comma della L.R. 08/03. E' ammesso, ai fini del raggiungimento del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acque.

4) Ai fini dell'edificazione residenziale, l'unità minima aziendale è fissata in 20.000 m².

5) Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20.000 m² per ogni 5 mila m² di terreno ed un'altezza massima di 3,20 m calcolati alla linea di gronda.

Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.

6) Rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per le prime lavorazioni e confezioni dei prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

7) Il lotto minimo per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del comune, di un piano di utilizzazione aziendale presentato ai sensi dell'art. 57 della L.R.08/03.

8) La distanza minima dalla strada e di ml. 20,00 e dai confini ml. 10,00

SOTTOZONA E2

Rappresenta le aree in zona agricola che presentano particolari elementi di pregio dal punto di vista paesistico ambientale in cui valgono le norme di cui alla zona E1 con le seguenti limitazioni:

- 1) la superficie massima consentita per ogni nuova abitazione, di cui al punto 3 e definita in 200 m³. Lordi per ciascun lotto.
- 2) L'unità minima aziendale di cui al punto 4 e fissata in 30 mila metri quadrati.
- 3) La distanza minima dalle strade è di 20 m e di 10 m dai confini.
- 4) Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 m² per ogni 5.000 m² di terreno ed un'altezza massima di 3,20 m calcolati alla linea di gronda.

ZONA H: AREE PER ATTREZZATURE TURISTICHE E RECETTIVE

Si tratta delle aree che, per tradizione, vocazione e caratteristiche agro-morfologiche sono destinate ad ospitare le attrezzature turistico-recettive nelle quali gestire il soggiorno e la ristorazione per lo sviluppo compatibile con l'ambiente.

Oltre le strutture in esercizio sono previste le aree organizzate H1, ad interesse della fascia lacuale, le aree H2 che interessano centri turistico-recettivi finalizzati alla valorizzazione delle risorse ambientali, storiche e culturali del territorio agricolo e la zona H3 relativa al nucleo originario di San Lorenzo Vecchio.

SOTTOZONA H-1: FASCIA LACUALE.

Interessa l'intera area lungolago ad alta vocazione turistica, di fatto utilizzata in tal senso almeno dai primi anni del secolo scorso. La sua destinazione urbanistica è stata definita, con il formale processo di pianificazione negli anni sessanta, per mezzo della lottizzazione approvata con Delibera del Consiglio Comunale in data 21 dicembre 1964 e confermata dal vigente P.A.F. con l'allegato regolamento Edilizio, entrambi adottati con Delibera C.C. n. 50 del 30/11/1968 ed approvati con Decreto Provveditoriale n. 7095 del 24/03/1970.

Sono previste le seguenti destinazioni:

Aree con strutture recettive esistenti.

Riguarda le aree ove sono in esercizio ristoranti che già dispongono di un ridotto numero di posti letto per le quali è consentito l'incremento a tantum dei posti letto non superiore al 30% della volumetria esistente fino ad un massimo di quindici camere e di 150 m³. Ogni modifica è subordinata ad uno studio d'insieme esteso all'intera area.

Area a campeggio.

Interessa l'area di proprietà Comunale già adibita a campeggio dai primi anni sessanta. In essa è consentita la realizzazione di nuovi spazi necessari per l'accoglienza e per le strette necessità del gestore fino alla volumetria massima di 200 m³, l'altezza massima di 2,70 m, la copertura a tetto con coppi in laterizi, il paramento esterno in legno o pietra naturale a vista.

Area pubblica attrezzata.

Sono le aree di proprietà comunale destinate alla balneazione fornite dei servizi essenziali. E' consentita la realizzazione dell'impiantistica necessaria per le attrezzature turistiche, le delimitazioni delle aree servite con recinzioni in legno, l'installazione di docce e di strutture mobili il cui stazionamento è limitato al periodo estivo.

Fascia Demaniale.

Nell'area demaniale non è consentito alcun tipo d'intervento nemmeno a carattere temporaneo.

Fascia Costiera.

Nella fascia costiera, destinata esclusivamente alla balneazione, è prescritto il mantenimento dello stato dei luoghi con la possibilità di realizzare recinzioni in legno, piantumazioni frangivento, allacci alle reti comunali per i servizi di spiaggia.

Aree per servizi di prima necessità.

Sono le aree quasi interamente di proprietà comunale di fatto già utilizzate a servizi ed a parcheggio in cui è consentita l'organizzazione di piazzole per la sosta dei camper, la recinzione degli spazi sorvegliati, l'installazione di attrezzature, la realizzazione di impianti senza creazione di volumetria per i servizi e l'accoglienza.

Area agricola a servizio della fascia lacuale.

Identifica l'area a diretto contatto con la fascia lacuale dove sono presenti vari manufatti. In tale zona, che conserva la sua destinazione agricola, è ammesso lo stazionamento temporaneo di auto e camper ad uso esclusivamente privato, limitato alla sola stagione estiva.

Per tale finalità è consentita la realizzazione di recinzioni schermate con piantumazioni autoctone, la sistemazione delle aree interne con sottofondi in pietra naturale, gli allacci idrici, elettrici e fognari.

Nelle sottozone “Aree con strutture recettive esistenti; Area a campeggio; Area pubblica attrezzata; Aree per servizi di prima necessità” è consentita la realizzazione di servizi igienici con cabine spogliatoi, anche esterni ai corpi di fabbrica esistenti, da porre al servizio sia della struttura recettiva interessata che delle aree pubbliche circostanti con le seguenti prescrizioni:

- *volume massimo realizzabile 45 m³;*
- *altezza massima in gronda 2,5 m;*
- *copertura inclinata a coppi;*
- *paramento esterno in legno naturale a vista o, in alternativa, riproposizione delle medesime caratteristiche cromatiche dei manufatti esistenti;*
- *infissi in legno;*
- *marciapiedi in legno o laterizio.*

Ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata ad uno studio d'insieme esteso a tutta l'area.