



COMUNE DI GALLESE

PROVINCIA DI VITERBO

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI GALLESE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

GALLESE 20/08/1982

L'UFFICIO TECNICO



2

- ART. 1 : Ambito di applicazione del piano.
- ART. 2 : Indici e parametri urbanistici.
- ART. 3 : Definizione del volume ai fini del calcolo dell'indice di fabbricabilita'.
- ART. 4 : Norme relative alle caratteristiche tipologiche degli edifici di abitazione.
- ART. 5 : Suddivisione del territorio in zone.
- ART. 6 : Disciplina delle zone residenziali in genere.
- ART. 7 : Zone di restauro e risanamento conservativo.
- ART. 8 : Zone residenziali esistenti, di completamento.
- ART. 9 : Zone di ristrutturazione.
- ART. 10: Zone interessate da piani di lottizzazioni unitari redatti in attuazione del P.d.F. 25/11/1970.
- ART. 11: Zone di espansione residenziale.
- ART. 12: Zone di espansione residenziale con obbligo di piano attuativo.
- ART. 13: Verde attrezzato e servizi pubblici.
- ART. 14: Parco pubblico.
- ART. 15: Attrezzature sportive.
- ART. 16: Zona ferroviaria.
- ART. 17: Zone per impianti tecnologici.
- ART. 18: Zone artigianali.
- ART. 19: Zone industriali.
- ART. 20: Zona agricola normale.
- ART. 20 bis: Zona per la coltivazione di cave e torbiere.
- ART. 21: Zona agricola boscata e agricola panoramica.
- ART. 22: Zona a vincolo cimiteriale.
- ART. 23: Zona a verde privato.
- ART. 24: Norme sui distacchi tra edifici e dai confini.
- ART. 25: Aree sottoposte a vincolo idrogeologico.
- ART. 26: Osservazioni al P.R.G.

----- Tabelle dei tipi edilizi.



**ART. 1: APPLICAZIONI DEL PIANO**

Ai sensi della legge 17/08/1942 n.1150 modificata con la legge 06/08/1967 n.765 e dalla legge 28/01/1977 n.10 la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme.

**ART. 2: INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, e' regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 23 del Regolamento Edilizio salvo quanto stabilito al seguente art. 3.

**ART. 3: DEFINIZIONE DI VOLUME AI FINI DEL CALCOLO DELL'INDICE DI FABBRICABILITA'**

Ai fini del calcolo dell'indice di fabbricabilita' si intende per volume del fabbricato, tutto il volume ad esso relativo (salvo quanto appresso esplicitamente escluso) a partire dal solaio di calpestio del primo piano che risulti completamente al disopra del livello delle aree circostanti il fabbricato stesso e sistemazioni esterne realizzate.

Il volume relativo ai piani seminterrati, qualunque sia la loro destinazione, verra' calcolato moltiplicando il volume compreso tra il solaio di calpestio relativo a tale piano e il solaio di calpestio del piano soprastante per il rapporto tra la superficie delle pareti perimetrali relative a tale piano che emergono dalle linee di intersezione col piano a sistemazioni esterne avvenute e l'intera superficie delle medesime pareti perimetrali.

Sono tuttavia esclusi dal computo del volume:

- a) i sottotetti - intendendosi per tali i volumi compresi entro le falde del tetto aventi altezza misurata rispetto all'intradosso delle falde della copertura in nessun punto superiore a m. 2,20 e purché i locali in esso contenuti non siano destinati o comunque non utilizzati per residenze, uffici o attivita' produttive;
- b) i volumi tecnici - intendendo come tali i volumi strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio che non possono essere comprese per esigenze tecnico funzionali entro il corpo dell'edificio stesso per la parte emergente dal piano delle coperture;
- c) eventuali porticati o verande, a condizione che risultino completamente aperti su almeno tre lati.
- d) balconi, parapetti, cornicioni, pensiline e altri aggetti o



elementi a carattere ornamentale.

Il presente articolo sostituisce il punto II dell'art. 23 del vigente Regolamento Edilizio fermo restando tutte le altre definizioni di cui al predetto art. 23.

#### ART. 4: NORME RELATIVE ALLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI DI ABITAZIONE

L'altezza minima interna dei locali adibiti ad abitazione e' fissata in m. 2,70 riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti, i ripostigli.

Nel caso dei locali sottotetto questi potranno essere adibiti ad abitazione se l'altezza media utile sara' uguale o superiore a m. 2,70 (o m. 2,40 per corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti e ripostigli) e l'altezza minima comunque non inferiore a m. 2,30.

Nessuna stanza potra' avere una superficie inferiore a mq. 9,00 e comunque ogni alloggio dovra' avere almeno una stanza di mq. 14,00 di superficie minima.

L'alloggio monostanza per una persona deve avere una superficie minima comprensiva dei servizi di mq. 28,00.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scale interni all'alloggio, a ripostigli, debbono fruire di illuminazione naturale e diretta, essere provvisti di finestre apribili, la cui superficie non dovra' essere inferiore a 1/8 di quella del pavimento. La stanza da bagno dovra' preferibilmente essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o in mancanza di questa di impianto di aspirazione meccanica.

Per ciascuno alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Il presente articolo sostituisce l'art. 37 del Regolamento Edilizio e le misure minime delle altezze interne degli ambienti di cui agli artt. 34-35-36 del Regolamento Edilizio debbono essere intese modificate secondo quanto prescritto nel presente articolo.

#### ART. 5: SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

Il territorio Comunale di Gallese e' diviso in zone come risulta dalle tavole di F.R.G. secondo la seguente classificazione:

##### 1) ZONE RESIDENZIALI:

- restauro e risanamento conservativo (A)
- esistenti e di completamento (B1)
- ristrutturazione urbanistica (B2 B3)



- zone interessate dai piani di lottizzazione unitari redatti in attuazione del P.d.F. 25.11.1970 (B4 B5 B6)
- espansione attuabile mediante il rilascio di singole concessioni edilizie con obbligo del ricorso al piano particolareggiato o alla lottizzazione convenzionata (C1)
- espansione con obbligo di piano attuativo unitario (C2 C3 C4)

2) ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE:

- verde attrezzato e servizi pubblici (N)
- parco pubblico (V1)
- attrezzature sportive (V2)
- ferrovia
- servizi tecnologici

3) ZONE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI:

- artigianali (AR1)
- artigianali miste (AR2)
- industriali esistenti o di completamento (I1)
- industriali di nuovo impianto (I2)

4) ZONE AGRICOLE:

- agricole normali (E1)
- agricole vincolate (E2), boscate e panoramiche

5) ZONE A VINCOLO SPECIALE:

- zona a vincolo cimiteriale
- verde privato (VP)

6) ZONE PER CAVE E ATTIVITA' MINERARIA.

ART. 6: DISCIPLINA DELLE ZONE RESIDENZIALI IN GENERE.

Tali zone sono destinate prevalentemente ad abitazione.

In essa possono essere tuttavia consentiti:

- alberghi, pensioni, locali commerciali di superficie di esposizione e vendita massima di mq. 50;
- teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e svago, centri commerciali di superficie di esposizione e vendita superiore a mq. 50 potranno essere autorizzati a condizione che per le zone residenziali di espansione la relativa localizzazione sia stata prevista in sede di piano attuativo. Per le zone di completamento l'autorizzazione e' subordinata ad una verifica di natura urbanistica di competenza dell'Am-



ministrazione Comunale che accerti che tale localizzazione risulti idonea sotto il profilo dell'accessibilita', della scorrevolezza del traffico viario, della possibilita' di sosta degli autoveicoli senza intralcio alla circolazione. In ogni caso per detti impianti dovra' essere prevista una dotazione di parcheggi proporzionale al presumibile pubblico richiamato e comunque non inferiore a 1 mq. per ogni 15 mc. lordi di costruzione;

- magazzini, depositi limitatamente al cantinato e al piano terreno con esclusione di depositi all'aperto, capannoni, tettoie anche chiuse e simili, e sempre che la loro natura e destinazione non crei difficolta' al traffico viario;
- autorimesse e garages;
- piccoli laboratori artigianali ai piani terreni con il massimo di 5 addetti e la superficie massima di mq. 50 purché non siano rumorosi ne' emananti esalazioni nocive e moleste secondo il giudizio dell'Ufficiale Sanitario Comunale e sempre che gli edifici e le parti di edificio destinati a tale scopo rispettino tutte le norme di Zona e non siano in contrasto con l'ambiente urbano.

#### ART. 7: ZONE DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (A)

Tale zona e' destinata alla conservazione ed al risanamento dell'agglomerato urbano che riveste carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale comprese le aree circostanti considerate per tale caratteristica parte integrante dell'agglomerato urbano.

E' prevista per tale Zona la redazione di uno o piu' piani particolareggiati; in questo secondo caso contestualmente all'adozione del primo di detti piani, dovra' essere adottata la suddivisione della Zona nei diversi piani particolareggiati. Tale suddivisione verra' effettuata sulla base di analisi del tessuto edilizio, delle caratteristiche socio-economiche degli abitanti insediati, della natura e delle priorita' degli interventi.

Il piano particolareggiato dovra' definire la graduazione degli interventi ammissibili in relazione alla tipologia e allo stato di conservazione del tessuto edilizio, le destinazioni d'uso di ciascuna unita' immobiliare, la dotazione dei servizi pubblici, tenendo presente le funzioni del centro urbano che a tale zona si intendono conservare e le modalita' di attuazione degli interventi.

Fino all'approvazione del piano particolareggiato e' fatto divieto di qualsiasi edificazione sulle aree libere e sono ammesse per l'edilizia esistente esclusivamente interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro conservativo di immobili di interesse storico-ar-



tistico;

E' da precisare che la facolta' della ristrutturazione edilizia e' subordinata alla stesura ed approvazione del piano particolareggiato.

In relazione a quanto sopra e prima dell'adozione dei prescritti piani particolareggiati gli interventi sono cosi' qualificati:

a) interventi di manutenzione ordinaria - riguardano la generalita' degli edifici e consistono in piccole riparazioni dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso o necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici;

b) interventi di manutenzione straordinaria - riguardano la generalita' degli edifici e consistono in opere di rinnovamento o sostituzione anche di parti strutturali.

Tali sostituzioni per le parti non visibili dall'esterno potranno essere effettuate ove necessario anche utilizzando materiali diversi da quelli originali.

E' pero' tassativamente esclusa ogni modifica della consistenza volumetrica, coperture, quote d'imposte dei solai, prospetti esterni.

Sono ammesse modifiche alla distribuzione interna dei singoli alloggi purché compatibile con la tipologia dell'edificio nel suo complesso.

Ed e' ammesso fermo restando l'obbligo di non incrementare i volumi esistenti, l'aumento delle superfici residenziali utili mediante l'utilizzazione di locali accessori esistenti purché questi abbiano le caratteristiche di abitabilita' di cui al Regolamento Edilizio per quanto concerne le altezze minime.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, che contemplino il rinnovamento o la sostituzione anche di parti strutturali nonche' l'aumento delle superfici residenziali utili, sono consentiti dopo la stesura e l'approvazione del piano particolareggiato;

c) interventi di restauro - riguardano gli immobili di interesse storico artistico e consistono in un insieme sistematico di opere tendenti a ripristinare e ad adeguare all'uso attuale gli immobili stessi secondo le proprie possibilita' di trasformazione.

Essi comprendono: la conservazione o la ricostruzione delle strutture originarie, la eliminazione delle aggiunte di carattere superfetativo, il completamento o l'introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale, la modificazione degli elementi non strutturali variabili rispetto alla tipologia degli immobili;

d) interventi di ristrutturazione edilizia - riguardano immobili da destinare alla residenza o a pubblici servizi e consistono nella modifica di singole parti immobiliari anche mediante la variazione della quota d'imposta dei solai e delle soluzioni planimetriche interne a condizione che rimanga



no inalterati i profili esterni, copertura, aperture e finiture esterne.

E' ammesso l'accorpamento di piu' unita' immobiliari.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti dopo la stesura e l'approvazione del piano particolareggiato.

Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non sono comunque ammesse prima dell'approvazione del piano particolareggiato modifiche alla destinazione d'uso degli immobili.

Qualsiasi intervento urbanistico ed edilizio nella Zona A deve essere corredato dal nulla osta delle competenti Sovrintendenze dei beni ambientali e culturali.

#### ART. 8: ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI DI COMPLETAMENTO (B1)

Oltre all'edificazione dei lotti attualmente liberi o di quelli che divengano liberi in seguito a demolizioni e' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti sempre che cio' non determini la violazione dell'indice di fabbricabilita' fondiaria previsto per la zona e delle norme tipologiche che ad essa si applicano.

Densita' fondiaria massima non superiore a mc. 2/mq.

Lotto minimo non inferiore a 800 mq.

Altezza massima non superiore a m. 10,50.

Distacchi dai confini del lotto relativi alle nuove costruzioni: minimo 5,50 nel caso di sopraelevazioni di edifici preesistenti e' permesso costruire mantenendo i distacchi esistenti salvo comunque il rispetto del distacco minimo assoluto di m. 10 tra pareti finestrate.

Distacchi dalle strade: gli edifici dovranno adeguarsi agli allineamenti esistenti.

Il Comune, sia nel caso di nuove costruzioni che nel caso di ricostruzioni, ampliamenti, o notevoli trasformazioni di vecchi edifici ha la facolta' di imporre rettifiche degli allineamenti stradali esistenti entro il limite massimo di m. 5.

E' comunque facolta' del Comune individuare nell'ambito di tali zone un perimetro, comprendente uno o piu' edifici nonche' aree inedificate, nel cui ambito gli interventi edilizi dovranno essere realizzati sulla base di un progetto unitario.

Tale progetto verra' approvato seguendo le procedure previste per il piano particolareggiato o i piani di lottizzazione convenzionata a seconda che il piano sia redatto ad iniziativa del Comune o dei proprietari interessati.

In tale sede salvo il rispetto degli indici volumetrici propri della zona potranno essere individuate aree per pubblici servizi secondo le dotazioni standard per le zone di ristrutturazione urbanistica.





**ART. 9: ZONE DI RISTRUTTURAZIONE (B2 B3)**

L'edificazione in tali zone e' subordinata all'approvazione di piani unitari (particolareggiati o di lottizzazione) estesi nell'intero perimetro indicato nelle planimetrie.

La densita' massima territoriale non potra' superare quella esistente relativa all'insieme delle costruzioni che insistono sull'area.

Tale densita' potra' eventualmente essere incrementata fino al valore di mc. 1,5/mq. per le zone B2 e mc. 2,5/mq. per le zone B3 ove la densita' di fabbricazione esistente sia inferiore a tali valori.

L'altezza massima e' fissata per le zone B2 in m. 7,50 e per le zone B3 in m. 10,50.

Altri parametri di utilizzazione saranno fissati in sede di piano attuativo.

Le zone da destinare a servizi nell'ambito di ciascun piano attuativo riferito sia alle zone B2 che B3 risultano dall'applicazione dello standard di 7 mq./ab. ripartito in 2,5 mq./ab. per parcheggi e 4,5 mq./ab per nuclei di verde elementare. Fino all'approvazione dei piani attuativi prescritti sono esclusivamente ammesse operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria o ristrutturazione interna conseguente all'inserimento dei servizi. In questo caso e' ammesso un aumento dei volumi esistenti riferiti al singolo edificio pari al 10%. Nelle zone di cui al precedente articolo 8 e all'attuale articolo 9 il soddisfacimento dei servizi nella sede di attuazione del P.R.G. deve corrispondere alle disposizioni contenute nel D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, pertanto, fermi restando i parametri degli standard indicati nel presente articolo 9, l'eventuale carenza dei servizi nelle zone al titolo deve essere colmata reperendo le aree necessarie nelle adiacenze immediate, in conformita' all'art. 4 del D.M. 1444.

**ART. 10: ZONE INTERESSATE DA PIANI DI LOTTIZZAZIONE UNITARI REDATTI IN ATTUAZIONE DEL P.d.F. 25.11.1970 (B4 B5 B6)**

A) Tali aree sono interessate da progetti unitari redatti in attuazione del P.d.F. approvato in data 25/11/1970 e autorizzati dal Comune a mezzo di singole licenze, concessioni edilizie o piani di lottizzazione.

Per quanto non indicato nelle tavole di P.R.G. valgono gli indici e le destinazioni relative ai singoli progetti o ai piani di lottizzazione approvati secondo quanto di seguito riportato; con l'avvertenza che gli indici metrici per l'utilizzazione delle aree vanno intesi applicati alla intera superficie unitaria perimetrale nel progetto di P.R.G.

In particolare resta confermata la inedificabilita' delle aree che all'atto delle approvazioni dei progetti in que-



stione sono state vincolate rispetto volumetria realizzata.

B)	ZONA B4	ZONA B5	ZONA B6
Densita' fondiaria max non superiore a	2 mc/mq	4,3 mc/mq	3 mc/mq
Lotto minimo non superiore a	800 mq	800 mq	non de finito
Altezza massima m.	7,50	10,50	10,50
Rapporto di copertura	0,35	0,30	0,35
Distacchi dai confini non inferiore a m.	5,00	6,00	6,00
Distacchi dalle strade non inferiori a m.	5,00	6,00	6,00

#### ART. 11: ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE (C1)

Nelle Zone di espansione residenziale C1 il P.R.G. si attua attraverso piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

Le aree comprese in tali Zone sono edificabili anche mediante singole concessioni edilizie a condizione che: esistano le opere di urbanizzazione primaria, che il Comune ne abbia previsto la realizzazione, che i privati si impegnino a procedere alla realizzazione delle medesime in contemporaneita' alla costruzione oggetto della concessione, sempre che dette aree, da assoggettare a verifica da parte del Comune, rispondono ai requisiti di cui all'art. 2, comma B del del D.M. 2.4.1968 n. 1444. L'indice massimo di fabbricabilita' fondiaria o gli altri indici o parametri sono riportati di seguito.

Densita' fondiaria massima non superiore a 1,5 mc./mq.

Lotto minimo non inferiore a mq. 800.

Rapporto di copertura 0,30.

Altezza massima m. 10,50.

Distacchi dalle strade e dai confini non inferiori a m. 5,50.

#### ART. 12: ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CON OBBLIGO DI PIANO ATTUATIVO (C2 C3 C4)

L'edificazione in tali Zone e' subordinata all'approvazione di piani unitari, (particolareggiati o di lottizzazione) estesi all'intero perimetro indicato nella planimetria di piano.



11

	Zone C2	Zone C3	Zone C4
Densita' territoriale massima riferite alla costruzioni residenziali e per servizi privati non inferiori a	2 mc/mq	1,5 mc/mq	1 mc/mq
Altezza massima			
- per edifici plurifamiliari isolati o in linea	m 10,50	m 10,50	
- per edifici monofamiliari isolati o a schiera	m 7,50		m 7,50

Altri parametri di utilizzazione saranno fissati in sede di piano attuativo.

Le aree da destinare a servizi nell'ambito di tale piano risultano dalla applicazione degli standards fissati dal D.M. 1444 del 2.4.1968 e riportati in tabella con l'avvertenza che la ripartizione tra le diverse categorie di servizi dello standard complessivo fissato in 18 mq./ab. nell'ambito di un singolo piano attuativo ha valore indicativo e potra' essere diversamente definita in sede di redazione del piano salvo la percentuale di aree da destinare a parcheggio che non potranno in alcun caso essere inferiore a mq. 2,5 /ab.

Nel caso comunque in cui il piano proponga una ripartizione diversa da quella indicata dalle norme, all'atto dell'adozione del piano attuativo il Comune dovra' verificare che le percentuali per ogni categoria di servizi indicate nel P.R.G. per il centro urbano nel complesso non scendano, in conseguenza di tali variazioni, al di sotto dei minimi prescritti per legge. Qualora il Comune di Gallese non sia obbligato a redigere il piano pluriennale attuativo ai sensi della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e successiva legge regionale, gli interventi nelle Zone cosiddette di "2/a attuazione" possono realizzarsi, indipendentemente dall'approvazione regionale.

#### ART. 13 : VERDE ATTREZZATO, E SERVIZI PUBBLICI.

Tali Zone sono destinate all'impianto dei seguenti servizi pubblici:

- verde attrezzato
- sociale e amministrativi
- sanitari e ambulatoriali
- culturali



- scolastici
- religiosi (chiese con esclusioni di conventi)
- commerciali

Oltre al riconoscimento delle caratteristiche di servizio pubblico tali attività dovranno essere esercitate in immobili di proprietà dell'ente pubblico proposto al relativo servizio. Il Comune potrà però, mantenendone la proprietà, cedere l'uso a privati degli impianti da esso realizzati per usi commerciali, culturali, ambulatoriali ecc.

Gli indici di utilizzazione degli impianti risultano dalle tabelle allegate.

E' ammessa ove strettamente indispensabile una quota di cubatura per usi residenziali (custodi o simili) per una percentuale non superiore al 5% della cubatura totale realizzata.

Le indicazioni grafiche che compaiono sulle planimetrie hanno valore indicativo per quanto concerne la natura dei servizi in sediabili, e delle superfici effettive di pertinenza.

La disposizione degli edifici, e la sistemazione degli spazi liberi dovranno pertanto essere definiti attraverso un piano planovolumetrico unitario esteso all'intera zona.

Le aree non asservite agli edifici dovranno essere sistemate a percorsi pedonali e a verde attrezzato mantenendo comunque l'unitarietà dei percorsi pedonali indicati nelle planimetrie. L'indice massimo di fabbricabilità e' 3 mc./mq. relativo all'area di pertinenza dell'edificio da destinare a pubblici servizi.

La superficie coperta massima non potrà superare 1/2 dell'area di pertinenza; l'altezza massima e' di m. 10,50 e i distacchi dai confini e dalle strade sono fissati rispettivamente in m. 5,50 e m. 6,00; inoltre dovranno essere riservate a parcheggio a diretto servizio dell'impianto almeno 1 mq. ogni 15 mc. di cubatura.

Gli edifici per pubblici servizi e la totalità delle previsioni edificatorie dovranno infine tenere conto delle disposizioni relative alla eliminazione delle barriere architettoniche per i minorati fisici riportate nella circolare n. 4806 del 19 agosto 1968 del Consiglio Superiore dei CLPP la cui osservanza e' stata resa obbligatoria dall'art. 27 della legge n. 118 del 30 marzo 1971.

La normativa del presente articolo si applica anche alle aree destinate a verde attrezzato e servizi pubblici in sede di piano attuativo di una zona residenziale, artigianale o industriale.

#### ART. 14: PARCO PUBBLICO (V1)

Inedificabile.

Sono però ammesse attrezzature per il gioco e gli impianti per lo sport non agonistico che non comportino la realizzazio-



ne dei manufatti fissi, spogliatoi, chioschi, ecc. purché a carattere precario e di altezza massima di m. 3,50.

**ART. 15: ATTREZZATURE SPORTIVE (V2)**

Tale zona è destinata ad attrezzature sportive di proprietà pubblica.

Nella Zona sono anche realizzabili impianti al coperto purché la superficie complessivamente coperta sia inferiore a 1/10 della intera superficie della zona.

L'altezza massima degli impianti coperti è fissata in ml. 9,00.

**ART. 16: ZONA FERROVIARIA**

Tale zona comprende sia la sede dei binari che gli impianti di stazione.

Per l'utilizzazione di quest'ultimi non vengono imposte particolari limitazioni volumetriche o altri parametri.

È esclusa in modo tassativo la realizzazione di abitazioni. Sono ammessi gli alloggi di servizio compresi nel corpo del fabbricato viaggiatori, o delle abitazioni dei casellanti. Nella zona ferroviaria e nelle aree ad essa confinanti si applicano le disposizioni del D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753.

**ART. 17: ZONE PER IMPIANTI TECNOLOGICI**

Tale zona comprende le aree destinate alla realizzazione di impianti tecnologici di tipo urbano (serbatoi idrici, depuratore ecc.) e di impianti relativi alla produzione ed alla trasformazione di energia elettrica.

Per l'utilizzazione di tali aree non vengono imposte particolari limitazioni volumetriche o altri parametri.

La superficie non occupata da fabbricati o impianti dovrà essere sistemata a verde.

**ART. 18 : ZONE ARTIGIANALI (AR1 AR2)**

Tali zone sono destinate all'impianto di attività artigianali. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- impianti e laboratori artigianali con meno di 15 unità lavorative e che sviluppino lavorazioni non nocive e non rumorose;
- officine meccaniche;
- depositi e magazzini;
- impianti di trasformazione dei prodotti agricoli;



- sale di esposizione e negozi;
- uffici;
- attrezzature a servizio delle viabilità (distributori di carburante, auto officine, stazioni di servizio ecc.);
- abitazioni nel solo caso delle zone AR2 limitatamente ad una abitazione di mq. 120 x 3 di altezza per ciascuna unità produttiva.

Le aree comprese in tali zone sono edificabili anche mediante singole concessioni edilizie a condizione che esistano le opere di urbanizzazione primaria, che il Comune ne abbia previsto la realizzazione nell'ambito di un programma poliennale di attuazione o che i privati si impegnino a procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione.

Resta comunque impregiudicata la facoltà del Comune di subordinare l'edificazione nelle zone a uno o più piani di lottizzazione convenzionata, in tal caso sarà il Comune a definire caso per caso la superficie da comprendere in tale piano allo scopo di assicurare un razionale sviluppo nell'insediamento e di ripartire equamente oneri e vantaggi tra diversi proprietari interessati.

#### ZONA ARTIGIANALE AR1

Densità fondiaria massima 2,5 mc./mq.

Lotto minimo mq. 1000.

Rapporto di copertura 0,50.

Altezza massima m. 10,50.

Distacchi dai confini m. 5,50.

Distacchi dalle strade m. 6,00.

Dovrà essere destinata a parcheggio una superficie del lotto non inferiore a mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione.

#### ZONA ARTIGIANALE MISTA AR2

Densità territoriale massima 2 mc./mq.

Lotto minimo mq. 2000.

Rapporto di copertura 0,40.

Altezza massima m. 7,50.

Distacchi dai confini del lotto e dalle strade interne m. 5,00 con il minimo assoluto di m. 10,00 dalla strada provinciale. Ciascun edificio ed impianto dovrà destinare a parcheggio una superficie non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

#### ART. 19: ZONE INDUSTRIALI (I1 I2)

Tali zone sono destinate all'insediamento di impianti industriali



ali e di uffici.

Eventuali abitazioni sono ammesse esclusivamente per i soli adetti alla custodia degli impianti.

### ZONE INDUSTRIALI ESISTENTI O DI COMPLETAMENTO I1

Nella zona industriale I1 e' introdotto l'obbligo del piano particolareggiato e della lottizzazione convenzionata nei casi in cui la superficie coperta degli impianti produttivi esistenti nella Zona I1, sia inferiore o uguale al 12.5% del lotto edificabile, quest'ultimo riferito al frazionamento catastale esistente alla data di adozione del P.R.G.

Densita' fondiaria 3 mc./mq. con esclusione di ciminiere, camini e volumi tecnici.

L'altezza massima per edifici da destinare a uffici non potra' superare i m. 10.00.

Rapporto di copertura riferita alla superficie di pertinenza di ciascun lotto 0,50.

Non c'e' lotto minimo.

Distacchi dai confini e dalla viabilita' interna m. 8.00 e dalla strada provinciale m. 10.00.

Tale ultimo distacco risulta ridotto a m. 5,00 per locali di esposizione e vendita, portinerie e locali di ricevimento purché di altezza non superiore a m. 4,50 dal piano di campagna.

### ZONE INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO I2

Tali Zone potranno essere utilizzate solo dopo la redazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata esteso all'intero perimetro indicato nelle planimetrie.

In tale piano dovranno essere previsti spazi per uso pubblico, verde, parcheggi, per una superficie complessivamente non inferiore al 10% della superficie della Zona escluse le sedi viarie.

L'indice di fabbricabilita' territoriale e' fissato in mc. 2,5 al mq. con esclusione di ciminiere e volumi tecnici.

Altri parametri saranno fissati in sede di piano attuativo.

### ART. 20: ZONA AGRICOLA NORMALE (E1)

Tale Zona e' destinata prevalentemente all'esercizio dell'attivita' agricole dirette o connesse con l'agricoltura.

In tali Zone sono consentite:

- a) costruzione di fabbricati necessari alla conduzione dei fondi agricoli ivi comprese con tali anche le abitazioni destinate ai conduttori ed agli addetti al fondo, sempreche' sia



dimostrata la congruita' delle abitazioni rurali previste con la dimensione, l'attivita' e la produttivita' del fondo stesso.

Nel caso di aziende agricole inferiori a ha. 5,00 gli ambienti agricoli (stalle, ricoveri per animali, attrezzi ed altri) e gli edifici di abitazione possono essere organizzati in un corpo unico.

In questo caso per l'isolamento reciproco valgono le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Ove l'azienda sia superiore a ha. 5,00 gli ambienti destinati all'abitazione dovranno essere organizzati in un corpo a se'.

Nelle zone agricole E1 l'indice di fabbricazione fondiario e' di 0,07 mc./mq. di cui un massimo di 0,03 mc./mq. per le residenze e 0,04 mc./mq. per gli annessi agricoli. L'altezza massima per le costruzioni di tipo residenziale e' fissata in m. 7,50.

Lotto minimo 10.000 mq.

- b) Costruzioni destinate ad impianti per la trasformazione e la e la conservazione di prodotti agricoli, e costruzioni per allevamenti industriali di bovini, suini, equini, ovini, polli ed animali da pelliccia.

Per tali costruzioni e' fissata la densita' fondiaria massima di 0,10 mc./mq. di cui un massimo di 0,03 mc./mq. per le residenze.

Lotto minimo mq. 5.000.

Non e' stabilita altezza massima.

#### ART. 20 bis: ZONE PER LA COLTIVAZIONE DI CAVE E TORBIERE

Le Zone di cui al titolo sono disciplinate dalla legge regionale n. 1 del 16 gennaio 1980.

#### ART. 21: ZONA AGRICOLA BOSCATI (E) AGRICOLA PANORAMICA (E2)

- a) Zona agricola boscata.

La Zona e' esclusivamente destinata all'esercizio dell'agricoltura nelle forme compatibili con la conservazione dell'ambiente naturale paesistico e con la necessita' di mantenere l'integrita' dell'ambiente agricolo contiguo all'abitato.

In ottemperanza alla richiesta di cui alla nota 15 maggio 1980, prot. n. 3412 - IV - 2/259 dell'Ispettorato Regionale Agricoltura e Foreste, nella zona boscata e' fatto divieto di edificare.

Vi sono ammessi prefabbricati nel periodo di utilizzazione





dei boschi, sulla base dell'indice fondiario di 0,001 mc. al mq. e lotto minimo ha 5,00.  
Per le abitazioni esistenti e' ammessa comunque la ristrutturazione senza incremento dei volumi.

b) Zona agricola panoramica.

L'indice di fabbricazione fondiario deve essere di 0,001 mc./mq. ed il lotto minimo di ha 5,00.

**ART. 22: ZONA A VINCOLO CIMITERIALE**

La zona a vincolo cimiteriale comprende le attrezzature cimiteriali e le relative aree di rispetto.  
Su tali aree e' ammesso l'esercizio delle attivita' agricole con assoluto divieto di costruzione.  
Sono eventualmente consentite piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e le onoranze dei defunti.

**ART. 23: VERDE PRIVATO (VP)**

Rispetto delle alberature esistenti e mantenimento della attuale consistenza edilizia; eventuali demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti saranno ammesse solo previa redazione di piano unitario esteso all'intero perimetro di Zona come indicato nelle planimetrie di piano.

**ART. 24: NORME SUI DISTACCHI TRA EDIFICI E DAI CONFINI**

Ai sensi D.M. 1444 del 2 aprile 1968 e' prescritta nelle nuove edificazioni una distanza minima assoluta di m. 10.00 tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.  
Nella normativa di ciascuna Zona e' indicata la distanza minima del fabbricato dai confini del lotto e i distacchi dalle strade.  
Nel caso delle zone agricole trovano applicazione le distanze del D.M. 1444 del 2 aprile 1968.  
Le aree inedificabili per tale arretramento possono essere computate nella cubature totale realizzabile.

**ART. 25: (AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO)**

Le aree sottoposte a vincolo idrogeologico sono aggiornate in conformita' alla tavola 7 di cui alla nota 15 maggio 1980, prot. n. 3412, IV - 2/259 dell'Ispettorato Regionale Foreste.  
Negli impluvi dei fossi e' fatto divieto di edificare.



## ART. 26: (OSSERVAZIONI AL P.R.G.)

Tutte le disposizioni delle leggi e decreti statali, vigenti in materia urbanistica o nelle altre discipline a queste correlate, non richiamate negli articoli che precedono, si intendono applicate "Oppe Legis", alla totalità del territorio comunale e sono prevalenti nell'esercizio dell'attività urbanistica ed edilizia comunale, qualora sussistano discordanze tra le predette disposizioni e i precedenti articoli del testo norme di attuazione del P.R.G.

Infine con riferimento alla tabella allegata in calce al testo norme tecniche di attuazione, conseguentemente alle modifiche ed integrazioni introdotte nel testo delle norme secondo quanto stabilito in precedenza richiesto, la medesima deve essere aggiornata ed adeguata alle predette modifiche ed integrazioni, con particolare riferimento alle modalità attuative, agli indici di fabbricazione, alle superfici dei lotti minimi edificabili, alle altezze delle costruzioni, ai distacchi dai confini e dalle strade e alle note di richiamo;

Considerando, per quanto riguarda le osservazioni presentate avverse il P.R.G. in esame che, pur non sussistendo per l'Amministrazione l'obbligo giuridico di pronunciarsi su di esse, in quanto a differenza delle opposizioni, sono da assimilare a semplici denunce, si ravvisa tuttavia l'opportunità di prendere in esame come apporto collaborativo dei cittadini al perfezionamento del P.R.G. medesimo;

Che le seguenti osservazioni debbono essere respinte in conformità alle controdeduzioni Comunali con le quali si concorda: Travaglini Rosa (1), Romani Aldo (2), Conti Massimo (4);

Che le seguenti osservazioni vanno accolte in conformità alle controindicazioni Comunali, che si condividono: Società Innocenzo Giulioli (5), Nizzoli Angelo SO.CO.FER. (7), Casali Fernando (8);

Che l'osservazione Palmieri Nazzario (6), in difformità alle controdeduzioni Comunali, che ne hanno proposto il totale accoglimento, deve essere accolta parzialmente, in quanto non appare accettabile, perché contraria ai criteri d'impostazione del P.R.G. ritenuti ammissibili, le richieste del ricorrente di elevare l'indice di fabbricazione fondiario da 2 mc./mq. a 6 mc. al mq. nell'area a destinazione industriale di sua appartenenza;

Che l'osservazione Piersanti Maria (3), non dà luogo a provvedere in quanto le richieste in essa contenute concernono soluzioni già previste dal P.R.G. adottato.

## Comune di Gallese

(Provincia di Viterbo)  
UFFICIO TECNICO COMUNALE

NORME TECNICHE IN APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA PER L'INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI DI CARBURANTE (D.LGS.VO 32/98) ED A INTEGRAZIONE DELLA N.T.A. DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE.

### ART. 27

#### DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

1. Zone e sottozone nelle quali non è consentita la realizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti.

Non è consentita la realizzazione degli impianti di distribuzione di carburanti lungo tutte le vie, strade, piazze interne delle zone e sottozone appresso elencate:

- Zona A di P.R.G.;
- Zone di inedificabilità assoluta di P.R.G. (bosco, idrogeologico, paesaggistico, monumentale, archeologico);
- Zone la cui destinazione di P.R.G. ha perso efficacia ai sensi e per gli effetti della Legge 1187/68 articolo 2 sulla decadenza dei vincoli urbanistici;
- Zone destinate a verde attrezzato e servizi pubblici;
- Zone V1 di P.R.G. Parco pubblico;
- Zone V2 di P.R.G. Attrezzature sportive
- Zona ferroviaria;
- Zona a vincolo cimiteriale;
- Zona VP Verde Privato;
- Zona E2 Agricola boscata e agricola panoramica

2. Zone e sottozone nelle quali è consentita la realizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti.

La realizzazione degli impianti di carburanti è consentita lungo le strade, vie e piazze interne delle zone e sottozone di P.R.G. non elencate nel precedente comma:

#### 2.1. Strade provinciali

Lungo le strade provinciali, indipendentemente dalla destinazione urbanistica della zona, è possibile la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante con le seguenti prescrizioni:

- a) Lotto minimo = 2500 mq (tale superficie può essere ridotta a mq 1500 nel caso in cui l'impianto ricada all'interno del perimetro del centro abitato di cui al

D.Lgs.vo 285/92 – Nuovo Codice della Strada – regolarmente approvato dai competenti Enti);

- b) Fronte su strada = minimo 60 ml;
- c) Ingressi sui due estremi del fronte strada = minimo 15 ml;
- d) Distacco delle pompe dal filo strada = minimo 3.00 ml;
- e) Distacco da curve, incroci, dossi, ecc. = minimo 95 ml. (tale distacco verrà ridotto a ml 15 nel caso in cui l'impianto ricada all'interno del perimetro del centro abitato di cui al D.Lgs.vo 285/92 – Nuovo Codice della Strada – regolarmente approvato dai competenti Enti);

Si prevede la possibilità di realizzare alcune tipologie di manufatti e precisamente:

- Nel caso in cui si voglia prevedere un chiosco, questo dovrà avere superficie massima di mq 15 – aumentabile a 21 se il chiosco è dotato di servizi igienici – e distare minimo 10 ml dal filo stradale;
- Nel caso in cui l'impianto preveda la realizzazione di servizi accessori quali oil-non-oil, snack bar, gommista, meccanico, autolavaggio, ecc, per la difesa del nastro stradale valgono le norme indicate dal Codice della Strada, per la strada in oggetto tale distacco minimo è previsto in ml 20;
- Relativamente all'indice di fabbricabilità per la realizzazione delle opere di cui al punto precedente si prevede un indice pari a 0.12 mc/mq, con altezza massima di ml 4.50 all'imposta del tetto e piano interrato che può fuoriuscire fino ad un massimo di 80 cm rispetto al piano di campagna. La copertura dovrà essere a tetto con altezza massima al colmo di ml.6.
- Eventuali porticati non potranno superare l'indice di copertura massimo del 30% della superficie realizzata. Dal computo della superficie coperta saranno escluse le pensiline e le eventuali attrezzature nonché i volumi tecnici a stretto servizio della manutenzione degli autoveicoli e più precisamente i tunnel di turbo lavaggio e le cisterne per la conservazione degli oli esausti.
- Il volume interrato non potrà superare il volume fuori terra;
- E' ammessa la realizzazione di intercapedini della larghezza massima di 1 ml;
- I distacchi dai confini interni dovranno essere garantiti ad un minimo di ml. 10.00;
- Gli spazi liberi dovranno essere adeguatamente sistemati a verde e parcheggio ad uso dell'impianto stesso, andranno piantati alberi e arbusti nelle essenze tipiche della zona.

## 2.2. Strade statali

Lungo le strade statali, indipendentemente dalla destinazione urbanistica della zona, è possibile la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante con le seguenti prescrizioni:

- a) Lotto minimo = 3000 mq (tale superficie può essere ridotta a mq 1500 nel caso in cui l'impianto ricada all'interno del perimetro del centro abitato di cui al D.Lgs.vo 285/92 – Nuovo Codice della Strada – regolarmente approvato dai competenti Enti);
- b) Fronte su strada = minimo 60 ml;
- c) Ingressi sui due estremi del fronte strada = minimo 15 ml;

- d) Distacco delle pompe dal filo strada = minimo 5.00 ml;
- e) Distacco da curve, incroci, dossi, ecc. = minimo 95 ml. (tale distacco verrà ridotto a ml 15 nel caso in cui l'impianto ricada all'interno del perimetro del centro abitato di cui al D.Lgs.vo 285/92 - Nuovo Codice della Strada - regolarmente approvato dai competenti Enti);

Si prevede la possibilità di realizzare alcune tipologie di manufatti e precisamente:

- Nel caso in cui si voglia prevedere un chiosco, questo dovrà avere superficie massima di mq 15 - aumentabile a 21 se il chiosco è dotato di servizi igienici - e distare minimo 10 ml dal filo stradale;
- Nel caso in cui l'impianto preveda la realizzazione di servizi accessori quali oil-non-oil, snack bar, gommista, meccanico, autolavaggio, ecc, per la difesa del nastro stradale valgono le norme indicate dal Codice della Strada, per la strada in oggetto tale distacco minimo è previsto in ml 30;
- Relativamente all'indice di fabbricabilità per la realizzazione delle opere di cui al punto precedente si prevede un indice pari a 0.12 mc/mq, con altezza massima di ml 4.50 all'imposta del tetto e piano interrato che può fuoriuscire fino ad un massimo di 80 cm rispetto al piano di campagna. La copertura dovrà essere a tetto con altezza massima al colmo di ml.6.
- Eventuali porticati non potranno superare l'indice di copertura massimo del 30% della superficie realizzata. Dal computo della superficie coperta saranno escluse le pensiline e le eventuali attrezzature nonché i volumi tecnici a stretto servizio della manutenzione degli autoveicoli e più precisamente i tunnel di turbo lavaggio e le cisterne per la conservazione degli oli esausti.
- Il volume interrato non potrà superare il volume fuori terra;
- E' ammessa la realizzazione di intercapedini della larghezza massima di 1 ml;
- I distacchi dai confini interni dovranno essere garantiti ad un minimo di ml. 10.00;
- Gli spazi liberi dovranno essere adeguatamente sistemati a verde e parcheggio ad uso dell'impianto stesso, andranno piantati alberi e arbusti nelle essenze tipiche della zona.

### 2.3. Norme generali

La possibilità di realizzare impianti è in ogni caso data solo se può essere verificato e garantito il pieno rispetto di tutte le norme di sicurezza igienico-sanitaria, di sicurezza stradale, del vigente codice della strada, di tutela del paesaggio e dell'ambiente, di prevenzione incendi, di piani urbani di traffico, ove esistenti, fermo restando il rispetto della norma e/o prescrizioni fiscali vigenti e di eventuali indicazioni programmatiche della Regione.

E' consentita altresì la realizzazione degli impianti all'interno delle fasce di protezione delle strade graficizzate come zone di rispetto dai Piani Urbanistici, sempre salvo restando l'osservanza delle norme e prescrizioni di cui sopra.

Nei comprensori e nelle zone per la cui attuazione il P.R.G. vigente prevede la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico particolareggiato, la realizzazione di impianti attraverso la singola e diretta autorizzazione comunale è consentita anche in assenza di tale strumento.

Nel caso, invece, in cui il comprensorio o la zona fossero già interessati dal piano particolareggiato approvato e vigente, la realizzazione dell'impianto rimane subordinata alla formale approvazione di apposita variante al piano stesso.

Qualora l'impianto da realizzare dovesse interessare aree assoggettate ai vincoli di cui alla legge 431/85 e Legge 490/99, il progetto dell'opera dovrà risultare conforme alle norme tecniche di attuazione dei P.T.P. regionali così come approvati dalla L.R. n° 24 del 06/07/1998 e l'Autorizzazione Comunale sarà subordinata all'acquisizione del Nulla-Osta di cui all'articolo 7 della Legge 1497/39 rilasciato dall'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo paesaggistico.

