

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI CASTEL GANDOLFO

SCHEMA REGOLAMENTO EDILIZIO

**02_04_1953 IL MINISTRO LL.PP. F.to Giuseppe Romita
Approvazione D.P.R. 20 aprile 1955**

Art. 1-Oltre alle norme prescritte dalle leggi e regolamenti dello Stato, i proprietari d'immobili appartenenti al Comune di Castel Gandolfo dovranno, per quanto riguarda le nuove costruzioni o le eventuali trasformazioni, che comportino varianti od ampliamenti da apportare agli stabili esistenti, attenersi alle particolari disposizioni del presente regolamento edilizio.

Art. 2-Nel caso di demolizioni e ricostruzioni, di trasformazioni totali o parziali, di edifici appartenenti al vecchio nucleo edilizio, si rispetteranno le seguenti norme.

- a) per le case prospicienti sulla Piazza della Libertà non dovranno superarsi l'altezza massima di m. 16,00 comprendendovi tre piani oltre il piano terra;
- b) per le case prospicienti sul Corso della Repubblica e sulle strade adiacenti, l'altezza massima sarà di m. 14,50 includendovi tre piani oltre il piano terreno. Tale altezza deve intendersi misurata tra il livello del marciapiede lungo la strada e la linea di gronda o di coronamento *1

Art. 3-Nella ricostruzione di preesistenti fabbricati la cui altezza superi le altezze prefissate dai paragrafi a) e b) ne potrà essere tollerata una maggiore altezza sempre che siano assicurate le condizioni igieniche rispetto agli stabili adiacenti, e cioè a giudizio insindacabile della Commissione Edilizia del Comune.

Qualora poi tale ricostruzione comprendesse gruppi di edifici, dovranno essere redatti appositi piani particolareggiati da sottoporre a norme di legge, all'approvazione delle superiori autorità.

Art. 4-Il vincolo di rifacimento dei prospetti disposto con delibera del Consiglio Comunale obbliga il proprietario dell'immobile a modificare le facciate secondo le direttive stabilite dall'amministrazione Comunale in sede di attuazione. L'Amministrazione potrà fissare in termine per l'esecuzione della opera corrispondente, ed in casi di inadempienza potrà disporre per l'esecuzione di ufficio a spese del proprietario.

*1- la ristrettezza delle strade esistenti, la configurazione originale dell'aggregato edilizio, il carattere ambientale no consentono applicare normali rapporti tra altezze di nuovi fabbricati e larghezze stradali.

Art. 5- Le zone che si estendono, sui declive verso il lago e verso il mare (come indicate nella planimetria allegata) sottostanti al vecchio centro, alle strade esistenti a carattere panoramico, tra cui la Provinciale Maremmana, la nuova strada di accesso a Castel Gandolfo, la “Galleria di Sotto”, la strada comunale del Lago, nonché tutte le strade in progetto sui due versanti, si intendono soggette a vincoli per le protezioni delle bellezze naturali, di cui al comma 4) dell’art. 1 della legge 29 giugno 1939 n. 1497. Per cui i progetti delle nuove costruzioni destinate in dette zone ed a valle di dette strade saranno sottoposte all’approvazione della Soprintendenza ai monumenti.

In linea di massima l’altezza delle costruzioni che sorgeranno in dette zone, compresa la copertura, non dovrà superare le quote corrispondenti delle strade a monte, salvo casi eccezionali in cui potrà essere tollerato superarle per esigenze e condizioni locali particolari.

Le coperture dovranno essere costituite da tetti alla romana con tegole chiare. Saranno consentite parziali coperture a terrazza in corrispondenza dei prospetti a valle dei declivi, purchè non siano visibili dalle strade più elevate.

Art. 5bis- Le altezze indicate nei seguenti articoli saranno misurate dalla quota media del terreno naturale su cui insiste la costruzione.

Art. 6- Le abitazioni di carattere economico e popolare dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- a) fronti di larghezza non superiore a ml. 45,00 salvo nei casi in cui la composizione planimetrica di raggruppamenti edilizi non richieda maggiori sviluppi;
- b) altezza massima ml. 15,00 comprendente non più di tre piani (attico incluso) oltre il piano terra;
- c) distacco dai fabbricati di almeno m. 5,70 da ogni confine interno. Distanza dall’asse stradale da determinare caso per caso, in rapporto alla lunghezza delle strade, al tipo edilizio della zona ed agli eventuali allineamenti da esigere.

Art. 7- Nelle **zone destinate a Villini** le costruzioni dovranno essere isolate con distacchi dal filo stradale e dai confini non inferiori a ml. 6,00.

L’altezza non dovrà superare i m. 10,50 misurati dalla quota media del piano di campagna alla linea di gronda o di coronamento più elevata, ivi incluse le eventuali sopraelevazioni ancorché parziali ed esclusi gli eventuali seminterrati.

La superficie coperta non dovrà essere maggiore di un quarto (1/4) dell’area totale, né minore di mq. 120. Si esige la soluzione architettonica di tutti i prospetti.

L’area libera circostante dovrà essere sistemata a giardino, su di essa è consentito costruire locali accessori e di servizio, costituiti da un solo piano terreno (altezza massima ml. 3,00) di entità volumetrica proporzionata al fabbricato principale, escludendo locali destinati a botteghe e negozi.

Le recinzioni lungo le strade verranno eseguite possibilmente in muratura a faccia vista, non più alte di m. 1,20 compresa la copertura, sormontata da elementi di inferriata o transenne, fino all’altezza massima di m. 2,00 dal piano stradale.

Le recinzioni lungo i confini tra lotti contigui potranno anche eseguirsi in muretti alti fino a m. 1,20 sormontati da semplici reti metalliche.

Art. 8- Nelle zone a villette le costruzioni non dovranno superare l'altezza di m. 10,00 comprendente due piani oltre l'eventuale seminterrato, saranno ammesse sopraelevazioni non superiori alla metà della superficie coperta. Questa non dovrà superare 1/7 di quella dell'intero lotto.

Le distanze da ogni confine interno dovranno essere non inferiori a m. 10,00 e quelle dell'asse stradale m. 12,00 per le strade di medio traffico e di m. 16,00 per le strade statali.

La superficie di ciascun lotto fabbricabile non sarà minore di mq. 1000.

Art. 9- Nelle zone a parco privato saranno ammesse le costruzioni soltanto nelle aree prive di alberi ad alto fusto, le quali, oltre a soddisfare le norme precedenti nei riguardi delle altezze, dovranno rispettare una distanza dai confini di almeno m. 15,00 aumentata a m. 30,00 verso le zone di rispetto a Parco Pubblico a m. 20,00 dagli assi stradali.

La superficie coperta non dovrà superare 1/20 di quella dell'intero lotto, con un'area minima di questo di mq. 3000, nella zona pascolare Torlonia, e non superiore a 1/15 dell'intero lotto nella zona del declivio nord del lago.

Art. 10- Nelle zone agricole si ammettono costruzioni isolate a carattere rurale non superiori a due piani, con altezza massima di m. 7,50 ed abbiano una distanza minima di m.6,00 dal filo stradale. I lotti non dovranno essere inferiori a mq. 5000.

Art. 11- Nelle zone ortofrutticole vi sono ammessi unicamente piccoli fabbricati rustici non superiori a due piani con altezza massima di m. 7,00 e l'area coperta non maggiore di 1/25 del lotto. I lotti non dovranno essere inferiori a mq. 5000.

Art. 12- Nelle zone boschive non sono consentite costruzioni.

Art. 13- Nelle zone a verde e di rispetto che si intendono tutelate dalla legge sulla protezione delle bellezze naturali 29 giugno 1939 n. 1497 comma 3 e 4 è vietato ogni tipo di costruzione.

Art. 14- Nelle zone industriali quando si rende indispensabile per il migliore rendimento delle stesse industrie può essere ammessa la costruzione di abitazioni soltanto a richiesta dei proprietari degli stabilimenti.

NB per le aree tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/04 i vincoli sono stati imposti con decreto del 1954 per la corona del lago e con decreto 29.08.1959 per il resto del territorio;
il vincolo idrogeologico RD 3267/1923 è stato imposto nell'anno 1967;
sul territorio comunale non insistono aree private gravate da uso civico;