

# COMUNE DI VELLETRI

## PROVINCIA DI ROMA



REDAZIONE DI VARIANTE ALLE NORME  
TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.  
RELATIVA ALLA COSTRUZIONE DELLE SERRE  
- LEGGE REGIONALE 12 AGOSTO 1996 N. 34 -

**Allegata B alla delibera di  
Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del  
\_\_\_\_/\_\_\_\_/2003.  
Stesura Controdotta**

ART. 18 bis  
[DISCIPLINA URBANISTICA PER LA COSTRUZIONE DI SERRE  
LEGGE REGIONALE 12 AGOSTO 1996 N. 34]

TITOLO 1  
[OGGETTO]

Il presente articolo detta norme per la costruzione di serre in zona agricola che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

TITOLO 2  
[DEFINIZIONE]

Nelle sottozone **agricole E tipo b - tipo c** così come riportato all'art. 18 ed in tabella n. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione, è consentita la realizzazione di serre, definite come ambiente artificiale chiuso, sottoposto a speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità, ove si coltivino piante e colture ortofloricole in condizioni climatiche particolari.

- **Nelle sottozone sopra riportate, ed in attuazione della presente disciplina urbanistica, si intende definire gli impianti serricoli secondo la seguente suddivisione:**
  - a) **impianti con superficie definita a terra.**
  - b) **impianti con superficie non definita a terra.**

**Per gli impianti di cui alla lettera a) si precisa che, sono quelli a carattere stabile, cioè tutti quegli impianti realizzati con fondazioni isolate o continue (cordoli) in c.a., opere murarie, pavimentazioni di qualsiasi natura e tipo, tali da poter lasciare sul terreno traccia di ingombro di superficie, oltre a quelli che utilizzano impianti di riscaldamento ritenuti, opere a carattere stabile, pur se realizzati con modalità costruttive simili agli impianti stagionali.**

**Per gli impianti di cui alla lettera b) si precisa che sono quelli realizzati con strutture in legno o tubolare metallico con copertura degli impianti in film plastico, infisse al suolo, senza uso di opere di fondazione, sia murarie che in c.a..**

E' consentita la realizzazione di opere murarie strettamente necessarie all'installazione *degli impianti di cui alla lettera a)* <sup>1</sup>, non emergenti da terra per più di 50 cm..

Le chiusure laterali e la copertura degli impianti serricoli dovranno essere realizzate con elementi amovibili, trasparenti od opachi, ancorati al basamento, e tali da perdere la loro funzione se asportati.

A tal fine comunque si precisa che tali manufatti non costituiscono volume.

### TITOLO 3 [DISPOSIZIONI TECNICHE]

Per la costruzione delle serre, per superfici eccedenti i **30.000** <sup>2</sup> mq., la copertura dell'area di intervento non dovrà superare il 50% *di quella disponibile* <sup>3</sup>; ove l'area disponibile risulti inferiore a **30.000** mq. la superficie coperta, non dovrà eccedere il **70%** della stessa.

In entrambi i casi dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- a) altezza massima misurata al colmo delle coperture non superiore a ml. 6,00;
- b) distanze minime dal filo stradale, **secondo quanto previsto dal vigente codice della strada**;
- c) distacco minimo dai confini ml. **10,00** (per manufatti con superficie non definita a terra e con superficie definita a terra);
- d) distacco minimo dai corpi di fabbrica ml. 10,00 (per manufatti con superficie non definita a terra e per manufatti con superficie definita a terra);

---

<sup>1</sup> Modificata a seguito di osservazione

<sup>2</sup> Modificata a seguito di osservazione

<sup>3</sup> Modificata a seguito di osservazione

- g) le pareti verticali non potranno superare l'altezza di ml. **4,00** all'intersezione della linea di gronda.
- h) non è prevista alcuna distanza minima fra le serre e gli annessi agricoli presenti sullo stesso fondo .**
- Gli impianti serricoli stagionali, ossia quelli non stabilmente infissi al suolo, e coperti con film **plastico o similare**, con esclusione di pavimenti, fondazioni, ecc., **necessitano di comunicazione al Sindaco, corredata dalla documentazione di cui al successivo Titolo 4, lettere B, D e D<sub>1</sub>.**
  - E' altresì consentita la costruzione di una avanserra di servizio, con gli stessi materiali idonei per la costruzione delle serre, purchè avente una superficie coperta non superiore al 10% delle serre ed una altezza massima di ml. 6,00 al colmo e di ml. **4,00** alle gronde.
  - La superficie coperta da serra ed avanserra non può comunque superare i limiti del rapporto di copertura *stabilito al 1° comma del presente Titolo.*
  - Per gli impianti serricoli prospicienti vie di comunicazione di importanza statale, provinciale e comunale, dovrà essere prevista la schermatura degli stessi con siepi e/o impianti arborei a filari.
  - Per gli impianti serricoli eccedenti i **5.000** mq. sia con superficie definita a terra che non, e se coperti con elementi riflettenti trasparenti, dovrà essere prevista una schermatura tale da evitare l'effetto specchio.

## TITOLO 4

### [RICHIESTA CONCESSIONE EDILIZIA ITER APPROVATIVO]

Chiunque intenda procedere alla costruzione od alla regolarizzazione delle serre ai sensi degli artt. 5 e 6 della Legge Regionale 12 agosto 1996 n. 34 dovrà attenersi a quanto segue:

#### A) IMPIANTI DI NUOVA COSTRUZIONE (con superficie definita a terra)

- per la costruzione di nuovi impianti serricoli la domanda di concessione dovrà essere inoltrata ai sensi dell'art. 1 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni;
- dovrà altresì essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati grafici come appresso indicati:
  - a) certificato catastale (non superiore a tre mesi dal rilascio);
  - b) relazione tecnica;
  - c) stralcio catastale con indicazione delle particelle fondiarie interessate in scala 1:2000;
  - d) *planimetria indicante le dimensioni delle opere in progetto in scala 1:200*;
  - e) numero due sezioni, longitudinale e trasversale, con riportati i profili architettonici, le quote altimetriche, sia relative al piano di campagna originario, che a quelle della sistemazione del terreno post-operam, le quali dovranno essere riferite ad un determinato caposaldo immodificabile, il tutto in scala 1:200;
  - f) particolari costruttivi in scala 1: 20;
  - g) piano di produttività agricolo **(da presentarsi nel caso di appezzamenti di terreno eccedenti i 5.000 mq. di superficie coperta ad impianti serricoli)**;
  - h) autorizzazione allo scarico ai sensi della Legge 319/76, e Legge Regionale 20 novembre 1996 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

- i) certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. o dichiarazione sostitutiva di atto notorio, per ottenimento concessione gratuita ai sensi dell'art. 9 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10;
  - tutti gli atti ed elaborati grafici a corredo di detta domanda dovranno essere redatti firmati e timbrati da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, nonchè, per le parti aventi diritto, dai richiedenti;
  - il rilascio della concessione è connesso alla specifica destinazione di uso agricolo dei manufatti, e pertanto gli stessi, non possono essere destinati a diversa utilizzazione, **a garanzia di ciò, prima del rilascio della Concessione Edilizia, l'interessato assume, con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà l'impegno a non mutare la destinazione d'uso agricolo dei manufatti;**
  - è soggetta alla semplice comunicazione al sindaco la mera sostituzione degli elementi costituenti le serre esistenti, se già autorizzate;
  - la concessione edilizia relativa alle opere di cui ai punti A) e C) del presente titolo, sarà rilasciata dopo l'acquisizione dei pareri della Commissione Edilizia Comunale *ed ottenuti i pareri eventualmente necessari previsti dalla normativa vigente.*
- B) IMPIANTI DI NUOVA COSTRUZIONE (con superficie non definita a terra - serre stagionali)
- gli impianti di nuova costruzione che, non sviluppano una superficie definita a terra e, costituenti opere non valutabili in termini di volume, saranno soggetti ad una semplice comunicazione al Sindaco, nella quale dovrà essere specificato quanto segue:
    - a) planimetria ubicativa;
    - b) proprietà e dati catastali;

- c) data inizio lavori;
- d) descrizione dei lavori da eseguirsi;
- e) rispetto delle N.T.A. relativamente alla presente;
- f) **assunzione** di impegno del proprietario del terreno **mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**, che qualora venga interrotta l'attività inerente la specifica richiesta, sia ripristinato lo stato pregresso dei luoghi entro sei mesi dall'interruzione dell'attività;
- g) per gli impianti di nuova costruzione con superficie non definita a terra, qualora per motivi legati allo sfruttamento del terreno agricolo si desiderasse disporre gli impianti in modo diverso da quello comunicato, i soggetti richiedenti possono inoltrare al Sindaco la domanda allegando alla stessa la nuova disposizione planimetrica degli impianti summenzionati a firma di tecnico abilitato all'esercizio della professione, nonchè per le parti aventi diritto dai richiedenti, facendo espresso riferimento alla pratica già in possesso presso gli uffici competenti.

C) IMPIANTI ESISTENTI (con superficie definita a terra)

- dalla data di approvazione della presente Variante alle N.T.A. del P.R.G., per il periodo di 180 giorni, i soggetti legittimati potranno richiedere la regolarizzazione degli impianti serricoli esistenti al Sindaco, il quale rilascerà concessione edilizia ai sensi della normativa vigente anche in deroga alle disposizioni della su richiamata Legge Regionale 12 agosto 1996 n. 34, corredando la richiesta stessa dei documenti e degli elaborati grafici di cui alla lettera A), *con l'aggiunta di relazione tecnica a firma di tecnico abilitato all'esercizio della*

*professione descrivente le opere realizzate e corredata da documentazione fotografica.*

C<sub>1</sub>) IMPIANTI ESISTENTI (con superficie definita a terra, non ricadenti in zona agricola)

- dalla data di approvazione della presente Variante alle N.T.A. del P.R.G., per il periodo di 180 giorni, la regolarizzazione degli impianti serricoli esistenti, non ricadenti in zona agricola, verrà rilasciata a condizione che:
  - a) siano fatti salvi i diritti di terzi;
  - b) non siano prodotti rumori molesti di cui al decreto legislativo 277/91;
  - c) non siano prodotti fumi di scarico nocivi ai sensi della vigente legislazione;
  - d) siano rispettate le norme igienico sanitarie vigenti;
- i soggetti legittimati, potranno richiedere la concessione edilizia al Sindaco, il quale la rilascia ai sensi della normativa vigente, anche in deroga delle disposizioni della surrichiamata Legge Regionale 12 agosto 1996 n. 34, corredando la stessa dei documenti e degli elaborati grafici di cui alla lettera A) e C), nonchè nel rispetto delle disposizioni contenute nel terzo comma del presente titolo.

D) IMPIANTI ESISTENTI (con superficie non definita a terra - serre stagionali)

- dalla data di approvazione della presente Variante alle N.T.A. del P.R.G., per il periodo di 180 giorni, la regolarizzazione degli impianti serricoli esistenti che non sviluppano una superficie definita a terra, e costituenti opere non valutabili in termini di volume, saranno soggetti alla semplice comunicazione al Sindaco nella quale dovrà essere specificato quanto segue:
  - a) planimetria ubicativa;

- b) proprietà e dati catastali;
- c) data inizio lavori;
- d) descrizione dei lavori da eseguirsi;
- e) rispetto delle N.T.A. relativamente alla presente;
- f) **assunzione** di impegno del proprietario del terreno **mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**, che qualora venga interrotta l'attività inerente la specifica richiesta, sia ripristinato lo stato pregresso dei luoghi entro sei mesi dall'interruzione dell'attività;
- g) per gli impianti di nuova costruzione con superficie non definita a terra, qualora per motivi legati allo sfruttamento del terreno agricolo si desiderasse disporre gli impianti in modo diverso da quello comunicato, i soggetti richiedenti possono inoltrare al Sindaco la domanda allegando alla stessa la nuova disposizione planimetrica degli impianti summenzionati a firma di tecnico abilitato all'esercizio della professione, nonchè per le parti aventi diritto dai richiedenti, facendo espresso riferimento alla pratica già in possesso presso gli uffici competenti.

D<sub>1</sub>) IMPIANTI ESISTENTI (con superficie non definita a terra, non ricadenti in zona agricola - serre stagionali)

- dalla data di approvazione della presente Variante alle N.T.A. del P.R.G., per il periodo di 180 giorni, la regolarizzazione degli impianti serricoli esistenti che non sviluppano una superficie definita a terra, costituenti opere non valutabili in termini di volume, e non ricadenti in zona agricola, potranno essere regolarizzati a condizione che siano rispettate le indicazioni previste nei punti a), b), c) e d) di cui alla lettera C<sub>1</sub>) del presente titolo.

- i soggetti legittimati, potranno richiedere la regolarizzazione delle opere mediante semplice comunicazione al Sindaco, contenente le seguenti indicazioni:
  - a) planimetria ubicativa;
  - b) proprietà e dati catastali;
  - c) data inizio lavori;
  - d) descrizione dei lavori da eseguirsi;
  - e) rispetto delle N.T.A. relativamente alla presente;
  - f) **assunzione** di impegno del proprietario del terreno **mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**, che qualora venga interrotta l'attività inerente la specifica richiesta, sia ripristinato lo stato pregresso dei luoghi entro sei mesi dall'interruzione dell'attività;
  - g) per gli impianti di nuova costruzione con superficie non definita a terra, qualora per motivi legati allo sfruttamento del terreno agricolo si desiderasse disporre gli impianti in modo diverso da quello comunicato, i soggetti richiedenti possono inoltrare al Sindaco la domanda allegando alla stessa la nuova disposizione planimetrica degli impianti summenzionati a firma di tecnico abilitato all'esercizio della professione, nonchè per le parti aventi diritto dai richiedenti, facendo espresso riferimento alla pratica già in possesso presso gli uffici competenti.

## TITOLO 5

### [OPERE DA COSTRUIRSI O COSTRUITE SU AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO]

Per gli impianti serricoli *con superficie definita a terra* da costruirsi o costruiti in aree sottoposte *a tutela ai sensi dell'art. 139 del D.Lgs. 29.10.1999 n° 490* e successive modificazioni ed integrazioni,

nonchè in relazione a vincoli imposti da Leggi Statali, e Regionali, e dagli strumenti urbanistici, a tutela di interesse idrogeologico, e, delle falde idriche, *ove necessario* , *dovranno essere richiesti i pareri prescritti dalle vigenti Leggi in materia.*

## TITOLO 6

[SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE]

ABROGATO -

## TITOLO 7

[CONTRIBUTO DI CONCESSIONE]

Chiunque intenda procedere alla costruzione od regolarizzazione delle serre dovrà ai fini del rilascio della Concessione Edilizia corrispondere i contributi di concessione previsti dall'art. 3 della Legge 28.01.1977 n. 10 con le seguenti modalità:

- A) IMPIANTI DI NUOVA COSTRUZIONE (con superficie definita a terra)
- per gli impianti serricoli rientranti nel primo comma dell'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, la concessione verrà rilasciata a titolo gratuito.
  - gli impianti di nuova costruzione con superficie definita a terra, ove non risultanti servizi ed accessori realizzati in funzione della conduzione del fondo, e delle esigenze produttive dei coltivatori diretti o degli imprenditori agricoli a titolo principale, verranno assoggettati al solo costo di costruzione determinato nella misura del 10 % dell'effettivo costo delle opere (perizia giurata - computo metrico estimativo)
- C) IMPIANTI ESISTENTI (con superficie definita a terra)
- per detti impianti gli oneri concessori andranno corrisposti secondo le seguenti modalità:

- a) gli oneri non sono dovuti per le opere eseguite fino al 29 gennaio 1977;
- b) per le opere realizzate dal 30 gennaio 1977 alla data di adozione della presente normativa, il costo di costruzione verrà determinato nella misura del 15 % dell'effettivo costo delle opere (perizia giurata - computo metrico estimativo).

C<sub>1</sub>) IMPIANTI ESISTENTI (con superficie definita a terra, non ricadenti in zona agricola)

- per detti impianti gli oneri concessori andranno corrisposti secondo le seguenti modalità:
  - a) gli oneri non sono dovuti per le opere eseguite fino al 29 gennaio 1977;
  - b) per le opere realizzate dal 30 gennaio 1977 alla data di adozione della presente normativa, il costo di costruzione verrà determinato nella misura del 20 % dell'effettivo costo delle opere (perizia giurata - computo metrico estimativo).
- ◆) IMPIANTI DI NUOVA COSTRUZIONE ED ESISTENTI (con superficie non definita a terra - serre stagionali)  
Per gli impianti, ricadenti e non in zona agricola, il contributo di concessione non è dovuto.

Velletri, li 7 luglio 2000

dott. arch. Guglielmo Sambucci

# COMUNE DI VELLETRI

## PIANO REGOLATORE GENERALE

ADOZIONE CONSIGLIO COMUNALE

3 AGOSTO 1973

APPROVAZIONE REGIONE LAZIO

DELIBERA N. 3650 DEL 3 AGOSTO 1976

..... Omissis

### ART. 18 - ZONE AGRICOLE

Queste zone destinate esclusivamente ad usi agricoli vengono individuate sulla planimetria di progetto 1:10.000 dall'assenza di simbologia grafica, mentre sulla planimetria di progetto 1:5.000 sono contraddistinte da un simbolo particolare.

Vi sono consentite costruzioni al servizio dell'agricoltura ivi compresi modesti impianti di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli, la cui consistenza volumetrica non oltrepassi 0,07 mc./mq..

Conformemente alle attuali disposizioni legislative vi sono inoltre consentite costruzioni ad uso abitativo la cui consistenza volumetrica sia contenuta nella misura massima di 0,03 mc./mq..

Si estendono alle case rurali, per quanto applicabili, tutte le norme igieniche e tecniche relative alle abitazioni urbane.

Nelle case rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i porcili ed i pollai non dovranno avere dirette comunicazioni con i locali di abitazione, nè prospettare sulla pubblica via ad una distanza minore di ml. 30,00; dovranno altresì rispettare tutte le norme igieniche in vigore.

Sulla Tabella n. 7 ..... sono riportate le prescrizioni generali relative alle costruzioni in zona agricola.

**ART. 18 bis**

**[DISCIPLINA URBANISTICA PER LA COSTRUZIONE DI SERRE  
LEGGE REGIONALE 12 AGOSTO 1996 N. 34]**

**VARIANTE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL  
P.R.G.**

**ART. 19 - ZONE DI INTERESSE GENERALE**

In queste zone, ..... Omissis



## BIBLIOGRAFIA

- B.U.R.L. - Legge Regionale 12.08.1996 n. 34  
“Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre” -  
Suppl. ord. n. 1 al B.U.R.L. n. 23 del 20.08.1996 -  
Roma
- G.U. - Legge 28.01.1977 n. 10  
“Norme per la edificabilità dei suoli” - G.U. n. 27 del  
29.01.1977 - Roma
- G.U. - Legge 28.02.1985 n. 47  
“Norme in materia di controllo urbanistico-edilizia,  
sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie” -  
G.U. n. 53 del 02.03.1985 - Roma
- A. FERRERO e P. RANUCCI  
“Pianificazione urbanistica sovracomunale e  
comunale” - 2<sup>a</sup> edizione - Istituto di Edilizia e Istituto  
di Urbanistica della Facoltà di Architettura - 1980  
Università di Roma
- G.U. - Legge 08.08.1985 n. 431  
“Conversioni in legge con modificazioni del decreto  
legge 27.06.1985 n. 312, recante disposizioni urgenti  
per la tutela delle zone di particolare interesse  
ambientale” - G.U. n. 197 del 22.08.1985 - Roma
- B.U.R.L. - Legge Regionale 02.07.1987 n. 36  
“Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e  
snellimento delle procedure” - B.U.R.L. n. 20 del  
20.07.1987 - Roma
- Carlo DE BITONTI e Giuseppe SCHETTINI

“Ar. mensile dell’Ordine degli Architetti di Roma” -  
“Normativa urbanistica ed edilizia del Comune di  
Roma” - n. 6 e 7 - 1987 Roma

- Renato MAMMUCARI  
“Velletri nelle sue stampe vedute, piante e costumi dal  
Cinquecento all’Ottocento” - 3<sup>a</sup> edizione -  
Veliternagrafica s.r.l. - 1990 Velletri
- Giuseppe SCHETTINI  
“Ar. mensile dell’Ordine degli Architetti di Roma” -  
“Normativa urbanistica ed edilizia del Comune di  
Roma” - Volume V - Parte prima - numero  
aprile/maggio - 1993 Roma
- Giuseppe SCHETTINI  
“Ar. mensile dell’Ordine degli Architetti di Roma” -  
“Normativa Urbanistica ed Edilizia del Comune di  
Roma” - Volume V - Parte seconda - numero  
giugno/luglio - 1993 Roma
- Consiglio Nazionale degli Architetti  
“Manuale operativo sanatoria edilizia” - da  
“L’Architetto” - Mediagraf - 1994 Padova
- B.U.R.L. - Legge Regionale 19.12.1995 n. 59  
“Sub-delega ai Comuni di funzioni amministrative in  
materia di tutela ambientale” - B.U.R.L. n. 36 del  
30.12.1995 - Roma