

# Zone residenziali

## CAPO III: ZONE RESIDENZIALI

Il P.R.G. individua le zone residenziali in tre categorie:

- Zona A- Centro Storico
- Zona B- Zona di Completamento
- Zona C- Zona di Espansione

A) Relativamente alle zone classificate come di importanza ambientale e storica Zona A) si ritiene ammissibile la possibilità di recupero ai fini abitativi degli edifici così individuati, mediante un piano particolareggiato volto anche al possibile reperimento di aree a servizi e che tenda a rivitalizzare i vecchi nuclei; gli interventi ammessi in assenza di piano particolareggiato saranno:

- Normale manutenzione ordinaria e straordinaria,
- Rifacimento di intonaci interni e tinteggiatura,
- Rifacimento e sostituzione di infissi interni ed esterni,
- Rifacimento dei solai di calpestio e di copertura,
- Risanamento igienico,
- Restauro conservativo,

Il piano particolareggiato non dovrà prevedere nuove costruzioni nelle aree libere, superiori al 10%

della volumetria esistente a pena di risultare in variante al PRG stesso con possibilità di introdurre anche le modifiche alla destinazioni d'uso consentita nella misura di cui alla Legge 179/1992 ( di modifica alla Legge 457/78).

B) Le zone di completamento individuate dal PRG , non possono ritenersi sempre accettabili in quanto non risultano tutte nel rispetto delle caratteristiche fissate dal DL 1444/88 e dotate di opere di urbanizzazione primaria , nonché parte di secondaria e sono suddivise in sottozone con indici che possono ritenersi congrui con l'edificato esistente

B/1 iff \_ 1,30 mc/mq

B/2 iff \_ 0.80 mc/mq

B/3 Zona trasferimento Rione Castello

B/4 iff \_ 0,50 mc/mq

B/5 Zona di riqualificazione urbana

B/6 Zona dei piani attuativi vigenti

C) Qualora il Comune destini parte di questa ad edilizia economica e popolare , tale percentuale dovrà essere contenuta tra il 40 e il 70 % delle aree stesse , con piano attuativo da deliberarsi successivamente alla approvazione Regionale del PRG ; la eventuale indicazione di destinazioni di zona per parte delle zone C ad edilizia economica e popolare non è da ritenersi vincolante.

Il comune, prima dell'approvazione degli strumenti urbanistici preventivi previsti per tali zone, dovrà provvedere ad individuare , con apposita delibera consiliare, le aree destiate all'edilizia di tipo economico e popolare di cui alla Legge 167/62.

**La zona C si suddivide nelle seguenti sottozone:**

Sottozona C/1 - Zona di espansione urbana  
Indice territoriale 0,50 mc/mq  
- Altezza 10,50 ml

Sottozona C/2 - Zona dei piani attuativi vigenti  
Sono regolamentate dai piani urbanistici esecutivi vigenti non ancora attuati

Sottozona C/3 - Zona di espansione periferica  
Indice territoriale 0,30 mc/mq  
Altezza 7,50 ml

Sottozona C/4 - Zona di espansione rada  
Indice fondiario 0,65 mc/mq (lotti interclusi)  
Indice territoriale 0,35 mc/mq  
Altezza 7,50 ml  
Rapporto di copertura 0,15 mq/mq

**ART. 17**

**Zone residenziali**

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente a funzioni abitative. Sono esclusi: depositi, magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato con macchinari che producono inquinamento, rumore o odore molesto, stalle, pollai e ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.  
Sono ammesse stazioni di servizio e officine di riparazione per autoveicoli, purché sia

garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 5 volte la superficie utile dell'officina e comunque non inferiore a mq 60,00. Sono ammesse altresì attività terziarie.

Nelle norme che seguono, ove non vengono riportate specifiche ed esplicite indicazioni integrative, la tipologia degli interventi ammessi zona per zona (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica), è definita ai sensi dell'art. 31 della Legge 457/78. In particolare si specifica che l'intervento di ristrutturazione edilizia, nella sua accezione più ampia, contempla anche la demolizione e ricostruzione, fatta eccezione per la zona omogenea del nucleo storico - Zona A . Ai sensi della stessa Legge 457/78 vanno intese quali zone di degrado del patrimonio edilizio esistente quelle ricadenti all'interno della zona omogenea nel seguito definita zona A.

In tutte le zone residenziali è concessa, per gli edifici da demolire ai fini della creazione di nuove strade o per determinare allargamenti e/o allineamenti stradali, la ricostruzione con incremento volumetrico del 10% rispetto al preesistente ed in aggiunta a quanto comunque previsto dall'indice di fabbricabilità fondiario, con possibilità di deroghe relativamente al rapporto di copertura ed alle altezze vigenti in zona.

## **ART. 18**

### **Zona omogenea del nucleo storico - ambientale ( A )**

La zona individuata quale nucleo originario dell'abitato, da salvaguardare nella sua tessitura insediativa e nei suoi caratteri ambientali e monumentali, è oggetto di piano di recupero ai sensi della legge 457/78, se vigente all'atto della adozione del presente Piano ed al quale si rimanda ai fini delle previsioni degli interventi ammissibili.

L'attuazione del piano di recupero è subordinata tuttavia ad azioni sia preventive che dirette.

Per gli edifici storico - artistici è in ogni caso imposto il restauro conservativo, anche con possibilità di modificazione di destinazione d'uso .

L'intervento preventivo, individuato nei comparti o unità minime, di iniziativa sia privata che eventualmente pubblica, deve essere esteso almeno ad un intero isolato. La tipologia di tali interventi è quella della ristrutturazione urbanistica, da attuare nel rispetto dei tracciati viari e degli allineamenti.

Gli interventi isolati, non inclusi nei piani di recupero, si attuano mediante concessione diretta. Sono ammesse operazioni di ristrutturazione edilizia all'interno delle sagome planovolumetriche purchè adeguatamente documentate.

Non sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere che, pertanto, restano vincolate a verde privato.

Nella zona, l'Amministrazione ha la facoltà di individuare comparti di iniziativa pubblica (fermo restando in via preliminare la possibilità di attuazione da parte dei privati).

Per essi, sino alla approvazione dei relativi progetti, all'interno delle rispettive aree saranno consentite esclusivamente, in via transitoria, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili.

## **ART. 19**

### **Zona centrale intensiva ( B1 )**

Le zone, di più recente edificazione e pressoché sature, saranno oggetto di limitati interventi di ristrutturazione dell'esistente e di completamento. Il Piano si attua mediante concessione diretta.

Le aree libere potranno accogliere nuovi edifici utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiario di 1,30 mc/mq, purché l'area di intervento sia superiore a mq 400. L'indice fondiario potrà essere applicato anche per le aree cedute gratuitamente al Comune per determinare nuovi allineamenti stradali o nuove attrezzature pubbliche.

Sono ammesse altresì ristrutturazioni edilizie, a parità di volumetria preesistente, anche con modifica di destinazioni d'uso. Il lotto minimo deve essere rispettato oltre che nella realizzazione delle nuove costruzioni, anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia che determinino un incremento di volume comunque contenuto nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiario della zona.

## **ART. 20**

### **Zona periferica rada ( B2 )**

Le zone sono regolamentate in maniera del tutto analoga alle precedenti B1 , ma in rapporto alla loro collocazione ed alla più minuta tipologia insediativa, usufruiscono di un ridotto indice di edificabilità fondiario, pari a 0,80 mc/mq.

## **ART. 21**

### **Zona trasferimento Rione Castello ( B3 )**

La zona, a suo tempo oggetto del trasferimento del Rione Castello, risulta sostanzialmente satura ed è suscettibile solo di interventi di razionalizzazione del tessuto edilizio esistente. Il Piano, nella zona, si attua mediante intervento diretto. È ammessa la ristrutturazione edilizia o la nuova edificazione nel rispetto degli allineamenti stradali e delle distanze ed altezze ai sensi delle norme sismiche.

## **ART. 22**

### **Zona di integrazione frazioni ( B4 )**

Il Piano individua così le zone delle frazioni che attualmente presentano caratteri semi - rurali e che dovranno evolvere verso caratteri maggiormente urbani attraverso integrazioni e raffittimenti residenziali. Il Piano, in dette zone si attua mediante concessione diretta, con la utilizzazione di un indice di fabbricabilità fondiario di 0,50 mc/mq.

## **ART. 23**

### **Zona di riqualificazione urbana ( B5 )**

La zona, oggetto di una lottizzazione di fatto ed allo stato satura, richiede esclusivamente interventi sul versante della riqualificazione urbanistica, mediante l'adeguamento delle necessarie opere di urbanizzazione primarie e secondarie; è pertanto vietata ogni nuova edificazione privata. Il Piano, pertanto, si attua nella zona mediante lottizzazione convenzionata di iniziativa privata: tale strumento dovrà prevedere a carico degli utenti gli interventi e gli oneri convenzionali. In caso di inerzia dei privati oltre il periodo di mesi 12 (dodici) dalla approvazione del P.R.G., la lottizzazione sarà attivata di Ufficio prevedendo sempre a carico degli utenti gli interventi e gli oneri convenzionali.

## **ART. 24**

### **Zona dei piani attuativi vigenti ( B6 )**

Le zone, assoggettate a piani urbanistici esecutivi vigenti all'atto della adozione del presente P.R.G. in fase di attuazione o completi, sono regolamentate compiutamente da detti piani e ad questi va fatto espresso riferimento per qualsivoglia intervento all'interno dei rispettivi confini. In caso di successive varianti ai piani attuativi vigenti, approvati dalla Regione Lazio , si deve fare riferimento alla normativa primitiva del vecchio PRG che dettano gli indici per i rispettivi piani approvati .

## **ART. 25**

### **Zona di espansione urbana ( C1 )**

Comprendono le zone di espansione residenziale, integrate dalle destinazioni d'uso normalmente presenti in connessione a questa.

I piani si attuano mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata. Il rilascio delle concessioni edilizie e l'edificazione dei singoli lotti sono subordinati all'approvazione preventiva dei piani di lottizzazione (secondo le previste procedure) estesi ad una superficie di almeno 8.000 mq o ad una intera prevista zona omogenea nel caso questa risulti di dimensioni inferiori a quella sopra indicata ed alla stipula della relativa convenzione con la Amministrazione Comunale.

Le singole lottizzazioni dovranno essere individuate e perimetrare evitando reliquati di superfici al loro esterno, ovvero assicurando sempre che le superfici non impegnate da esse possano a loro volta determinare ulteriori unità minime di intervento urbanistico preventivo.

L'indice di fabbricabilità territoriale, esteso al singolo piano attuativo nella sua interezza, è stabilito in 0,50 mc/mq.

La volumetria consentita dall'indice territoriale deve intendersi riferita alle sole cubature private, con esclusione di quelle relative alle attrezzature pubbliche.

Gli eventuali edifici preesistenti all'interno delle lottizzazioni proposte vanno computati nel volume massimo ammissibile determinato applicando l'indice di fabbricabilità territoriale; sono comunque suscettibili di ristrutturazione a parità di volume o di incremento volumetrico in relazione all'edificabilità totale della lottizzazione.

Ai fini della determinazione della partecipazione di ogni lottizzazione alla creazione degli spazi pubblici da destinare a standards urbanistici, la quota di superficie territoriale da cedere gratuitamente all'Amministrazione è determinata nella percentuale del 20%, al netto degli spazi di circolazione e sosta. Le superfici delle attrezzature pubbliche per standards devono essere accorpate per dimensioni di almeno 2.000 mq.

La ripartizione della superficie complessiva tra le diverse tipologie di attrezzature pubbliche va operata per ciascuna lottizzazione nel virtuale rispetto di quella generale di normativa ai soli fini della determinazione degli oneri di convenzione. In concreto è comunque fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di variare, in fase esecutiva e sempre nell'ambito di quelle pubbliche, alcune delle dette destinazioni.

## **ART. 26**

### **Zona dei piani attuativi vigenti ( C2 )**

Tali zone, assoggettate a piani di zona per l'edilizia Economica e Popolare o a piani di lottizzazione convenzionata vigenti all'atto della adozione del presente P.R.G., ma ancora da attuare, sono regolamentate dai rispettivi piani urbanistici esecutivi, ai quali va dunque fatto espresso riferimento per qualsivoglia intervento all'interno dei rispettivi confini.

Per tutti i piani esecutivi in itinere già adottati dal Comune e per tutte le eventuali varianti ai Piani esecutivi della primitiva zona C/2 , si confermano i parametri urbanistici della sottozona C/2 del vecchio PRG vigente approvato dalla R.L. il 15/05/1984 con deliberazione n. 2948 .

## **ART. 27**

### **Zona di espansione periferica ( C3 )**

In tali zone, volte al riammagliamentamento di insediamenti periferici lungo il confine con Cassino, il Piano si attua mediante strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata . Sono pertanto confermate tutte le disposizioni di cui all'art. 25, salvo l'adozione dei seguenti diversi parametri urbanistici conseguenti alla diversa collocazione e caratterizzazione della zona:

- indice di fabbricabilità territoriale massima pari a 0,30 mc/mq;
- superficie minima di lottizzazione pari a 10.000 mq;
- percentuale di superficie territoriale da cedere gratuitamente per attrezzature pubbliche pari al 30%.

## **ART. 28**

### **Zona di espansione rada ( C4 )**

Le zone, con edificazione recente sparsa e con caratteri insediativi radi, potranno essere oggetto di interventi di integrazione e di modeste eventuali ristrutturazioni e modifiche di destinazioni d'uso. Il Piano si attua mediante strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata. Le aree libere potranno accogliere nuovi edifici utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiaria massima di 0,65 mc/mq,( solo per lotti interclusi) e l'indice di fabbricabilità territoriale massimo di 0,35 mc/mq., purché il lotto di intervento sia di dimensione maggiore o uguale ai mq 600. L'indice fondiario potrà essere applicato anche per le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria. La volumetria massima realizzabile, per

ciascun corpo di fabbrica, non dovrà comunque eccedere i mc 2.000.

Sono ammesse altresì ristrutturazioni edilizie a parità di volume preesistente. Il lotto minimo deve essere rispettato anche in quelle operazioni di ristrutturazione edilizia che determinino un incremento di volume, comunque contenuto nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiario della zona. Vanno in ogni caso rispettati i limiti di altezza e di distanza vigenti nella zona.