



COMUNE DI CERVARO

PROVINCIA DI FROSINONE

PIANO REGOLATORE GENERALE

13

Titolo:

NORME DI ATTUAZIONE

**INTEGRATA AI SENSI DELLA DELIBERA REGIONALE
DI APPROVAZIONE n° 887 del 24/09/04**

IL SINDACO:

cav. G. Marrocco

I PROGETTISTI:

dott. arch. R. Bernasconi

dott. ing. G. Clemente

prof. ing. R. Cristiano

data:

NOVEMBRE 1996

aggiornamento:

DICEMBRE 2004

scala:

Titolo I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

GENERALITÀ

ART. 1

Applicazione del Piano

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n.1150 e successive modifiche e integrazioni, nonché della Legislazione urbanistica vigente nella Regione Lazio, le trasformazioni urbanistiche del territorio comunale vengono regolate dai grafici del progetto e dalle presenti norme che costituiscono parte integrante del Piano Regolatore Generale.

Esse disciplinano:

- gli interventi edilizi diretti;
- gli interventi urbanistici preventivi (piani di recupero, piani di zona per l'edilizia economica e popolare, lottizzazioni convenzionate, piani di insediamento produttivo);
- la destinazione d'uso delle aree;
- i limiti dell'intervento nelle zone territoriali omogenee;
- i tipi edilizi propri di ciascuna zona.

Tali norme sono sintetizzate nella *Tabella riepilogativa* allegata che ha valore sinottico ed anche di integrazione della presente normativa "***denominata tabella B***"

ART. 2

Norme generali

Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano, in contrasto con i tipi edilizi e le destinazioni d'uso previsti nello stesso P.R.G., potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme di attuazione.

CAPO II

INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

ART. 3

Descrizione degli indici urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione, nel territorio comunale, sono regolate dai seguenti indici:

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE (mq):

Per superficie territoriale si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento riportata nella zonizzazione di Piano o assegnata agli interventi urbanistici preventivi; essa comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona esistente o prevista dal P.R.G.

SF - SUPERFICIE FONDIARIA (mq):

Per superficie fondiaria si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale, deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, comunque, tutte le superfici a destinazione e proprietà pubblica. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento diretto.

SP₁ - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (mq):

Comprende le aree destinate alla viabilità, spazi di sosta e parcheggi ed aree di verde primario.

SP₂ - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (mq):

Comprende le aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune e per gli spazi di verde pubblico attrezzato (escluso il verde primario).

IFT - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (mc/mq):

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume massimo (espresso in mc) edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

IF - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (mc/mq):

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume massimo (espresso in mc) edificabile per ogni mq di superficie fondiaria.

RC - RAPPORTO DI COPERTURA (mc/mq):

Il rapporto di copertura esprime l'aliquota massima della superficie fondiaria impegnata dalla superficie coperta.

Sm - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (mq):

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole di Piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi.

VM - VOLUME EDIFICABILE MASSIMO (mc):

Volume massimo del singolo corpo di fabbrica previsto dalle norme delle diverse zone per gli interventi diretti.

Risultano poi definiti:

NP	NUMERO DEI PIANI (n°)
H	ALTEZZA DEL FABBRICATO (m)
SC	SUPERFICIE COPERTA (mq)
V	VOLUME (mc)
SU	SUPERFICIE UTILE (mq)
DC	DISTANZA DAI CONFINI
DE	DISTANZA DAGLI EDIFICI
SI	SPAZI INTERNI
PP	PARCHEGGIO PRIVATO

ART. 4

Applicazione degli indici urbanistici

L'indice di fabbricabilità territoriale (IT) si applica nei casi ove è richiesto, ai sensi delle presenti norme, l'intervento urbanistico preventivo.

L'indice di fabbricabilità fondiaria (IF) si applica per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di strumenti urbanistici preventivi approvati, sia nel caso di interventi diretti.

ART. 5

Destinazioni di uso

Le destinazioni di uso delle singole zone omogenee sono indicate in tabella secondo la simbologia seguente :

1. AA Annessi agricoli
2. AP Attrezzature private
3. AS Attrezzature per lo spettacolo e lo svago
4. CD Attrezzature commerciali per la piccola distribuzione
5. CI Commercio all'ingrosso
6. CL Cliniche
7. G Garages privati di uso pubblico
8. I Impianti industriali
9. LA Laboratori artigiani
10. LD Laboratori e depositi sussidiari alle attività commerciali
11. PE Pubblici esercizi
12. R Residenze
13. RA Residenze agricole
14. SM Attrezzature commerciali per la grande distribuzione
15. SP Attrezzature sportive private di uso pubblico
16. TR Attrezzature turistico ricettive a rotazione d'uso
17. U Uffici privati, studi professionali.

Titolo II

ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I

ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 6

Modalità di attuazione del piano

Il P.R.G. si attua in due modi: intervento urbanistico preventivo ed intervento diretto.

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle zone residenziali di interesse storico ambientale, in quelle residenziali di nuovo impianto sia pubbliche che private, nonché in quelle industriali, artigianali e commerciali di progetto.

In tutte le altre zone il Piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto.

ART. 7

Intervento urbanistico preventivo

Nelle zone a intervento urbanistico preventivo la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione dei progetti urbanistici in dettaglio, consistenti in Piani di Recupero (PdR), Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), Piani di Lottizzazione Convenzionata (LC) e Piani di Insediamento Produttivo (PIP), aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati e riferiti ad una intera zona individuata nelle tavole del presente P.R.G. o ad una superficie minima di intervento, fissata nelle norme delle varie zone.

I piani urbanistici preventivi devono rispettare le destinazioni funzionali, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone.

Detti piani oltre a rispettare le dimensioni imposte dalla normativa devono comprendere tutti i suoli, delimitati da confini di zone omogenee e da strade esistenti e/o di progetto.

Nei piani di lottizzazione dovranno essere indicate le destinazioni d'uso e l'indice di fabbricabilità fondiaria di ogni lotto, in modo che la cubatura complessiva non risulti superiore a quella risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale della intera zona lottizzata.

L'edificazione, nelle zone per le quali vi è l'obbligo della lottizzazione, è ammessa solo ad avvenuta stipula della relativa convenzione.

I proprietari dovranno cedere al Comune le quote di aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a parziale scomputo della quota di contributo, di cui all'art.3 della Legge n.10/1977, relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

ART. 8

Intervento edilizio diretto

Nelle zone in cui è previsto questo intervento, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio della concessione edilizia, con le modalità e con gli oneri di cui alla Legge 10/77 e rispettando gli indici e le destinazioni d'uso previsti nella presente normativa di attuazione.

Il rilascio della concessione è comunque subordinata alla esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, nonché alla cessione gratuita, a scomputo degli oneri di concessione, delle aree di uso pubblico eventualmente comprese nel lotto.

ART. 9

Cambiamento di destinazione di uso

Le destinazioni di uso devono essere indicate nei progetti di intervento edilizio diretto con riferimento agli articoli precedenti ed alle norme per ciascuna zona e qualsiasi cambiamento di esse, se non diversamente previsto da norme sovracomunali, dovrà essere subordinato al rilascio della concessione edilizia di variante. Inoltre il tipo di intervento previsto deve essere riferito alle definizioni di cui alle tabelle parametriche regionali per la determinazione degli oneri di urbanizzazione.

ART. 10

Opere di urbanizzazione

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade, la fognatura, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione;
- b) gli spazi di parcheggio pubblico ed il verde primario.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) opere per la pubblica istruzione, attrezzature di interesse comune (attrezzature pubbliche culturali, sociali, religiose, ecc.), il verde attrezzato a parco, gioco e sport;
- b) opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi (collettori fognari e condotte di adduzione idrica, linee elettriche, gas, ecc.).

ART. 11

Utilizzazione degli indici e composizione del lotto

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria e territoriale, esclude una successiva richiesta di altre concessioni di costruzione su dette superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio

di proprietà. Tali superfici devono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e nelle forme di legge.

L'area di intervento può essere costituita anche da più proprietà finitime, nel qual caso il rilascio della concessione edilizia sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla Conservatoria immobiliare.

Detto ultimo obbligo si riferisce al caso di progetti che prevedono l'asservimento di aree non direttamente interessate dalla concessione.

Titolo III

ZONIZZAZIONE

CAPO I

SPAZI DI USO E DI INTERESSE PUBBLICO

ART. 12

Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali.

Nel presente P.R.G. la indicazione grafica di tali zone ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Le strade che formano oggetto delle previsioni del Piano (nuovo impianto, ampliamento, rettifica, ecc.), prescindono dalle attuali caratteristiche e dimensioni; esse sono classificate come segue:

- a) strade comprensoriali ed intercomunali (extra - urbane) con funzione di attraversamento e collegamento con i centri urbani contermini; sono accessibili, con innesti canalizzati esclusivamente dalle strade di allacciamento e sono classificate del tipo C ai sensi del D.M. 1.4.1968 ai fini del rispetto stradale;
- b) strade di allacciamento (extra - urbane) con funzione di distribuzione del traffico delle strade intercomunali e di raccolta di quello delle strade di quartiere; sono accessibili attraverso immissioni da strade secondarie e di quartiere e sono classificate del tipo D ai sensi del D.M. 1.4.1968 ai fini del rispetto stradale;
- c) strade di quartiere (urbane) con funzione di collegamento tra zone urbane e di servizio diretto agli insediamenti urbani; sono accessibili anche dai lotti con obbligo di precedenza;

Salvo che non diversamente disposto in maniera più restrittiva da norme sovracomunali:

- nelle zone agricole la distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale della viabilità poderale è di m 5,00;
- per le strade comunali classificate con apposita delibera di interesse locale tale distanza sarà invece di m 10,00.

Il limite della fascia di rispetto equivale al limite di edificabilità.

Le strade esistenti ricadenti nel territorio comunale, non specificatamente indicate nelle tavole di Piano, sono classificate secondo l'art. 3 del D.M. del 1 Aprile 1968.

Le caratteristiche progettuali di dette strade sono rispettivamente:

comprensoriali ed intercomunali: due corsie carrabili m 3,75; banchine laterali m 2,00;

di allacciamento: due corsie carrabili m 3,50; banchine laterali m 1,50;

di quartiere: due corsie carrabili m 3,25; marciapiedi pedonali m 2,50;

Nell'attuazione del P.R.G. dovranno essere modificate le caratteristiche carrabili esistenti che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.R.G..

ART. 13

Spazi di manovra sosta e parcheggio

Oltre agli spazi per parcheggio pubblico indicati quali opere di urbanizzazione primaria del Piano, vanno previsti, nell'ambito delle progettazioni stradali, gli spazi necessari per la sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli.

Gli spazi per parcheggi privati vanno previsti per ogni intervento di nuova costruzione e secondo le destinazioni d'uso degli edifici nelle quantità specificate nella Tabella A allegata alle presenti norme.

Qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso di insediamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G. implica l'adeguamento alla Tabella A delle relative aree di parcheggio privato.

In quest'ultimo caso tali aree potranno essere ricavate nelle costruzioni stesse, in aree esterne di pertinenza all'edificio oppure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché asservite all'edificio per vincolo permanente di destinazione a parcheggio con dichiarazione impegnativa da esibire a cura del proprietario in un raggio di sufficiente accessibilità pedonale.

ART. 14

Distanze e distacchi nelle varie zone

Salvo che non diversamente disposto in maniera più restrittiva da norme sovracomunali:

- nelle aree di espansione la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a m 10,00 ed in particolari situazioni di impianto urbanistico, in sede di redazione di piani attuativi, questa può essere ridotta a m.6.00;
- per le restanti strade vale la norma di cui all'art.9 D.M. 2.4.1968 n.1444;
- nel caso in cui i lotti edificatori siano posti a confine di aree destinate ad ospitare attrezzature pubbliche, i distacchi dai confini e dai fabbricati vanno computati in base alle norme specifiche delle singole zone misurando le distanze a partire dalla proiezione orizzontale degli eventuali oggetti dei fabbricati o dal filo di essi, in mancanza di aggetti.

Al riguardo si precisa che i limiti stradali e di superfici pubbliche di zona equivalgono a confine, indipendentemente dall'effettiva realizzazione delle opere.

ART. 15

Fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti.

È consentito, mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli nel rispetto di tutta la normativa vigente in materia.

L'arretramento dei corpi di fabbrica dal filo stradale non modifica la destinazione di zona dell'area compresa nella fascia di rispetto nei cui confronti sono ancora applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.

Per le costruzioni esistenti sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico - funzionale.

Sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, sistemazione a verde, conservazione delle coltivazioni agricole e parcheggi.

Le fasce di rispetto cimiteriale, dei corsi di acqua e ferroviario, assoggettano le aree in esse comprese all'assoluta inedificabilità di nuove costruzioni di qualsiasi genere. È tuttavia consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

In dette fasce di rispetto è ammessa la realizzazione di strade, parcheggi e verde attrezzato.

L'inedificabilità prevista all'interno del perimetro di tali fasce di rispetto non modifica la destinazione di zona dall'area in essa compresa, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.

In tutte le aree assoggettate ai vincoli idrogeologico e paesistico - ambientale indicati nella apposita tavola (n. 5) dei vincoli territoriali, ogni intervento va sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela.

CAPO II

ART. 16

Divisione del territorio in zone omogenee

Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle Tavole grafiche del P.R.G., secondo la seguente classificazione:

- a) Zone residenziali
 - zona di interesse storico - ambientale (**A**)
 - zone sature e di completamento (**B**)
 - zone di integrazione e di espansione (**C**)
- b) Zone per attività produttive
 - zone per insediamenti artigianali, commerciali industriali e di servizio (**D**)
- c) Zone agricole
 - zona agricola rada, semplice, di salvaguardia e di pregio ambientale (**E**)
- d) Zone di interesse generale
 - zone per attrezzature urbane, tecnologiche ed universitarie (**F**)
- e) Zone a destinazione speciale

- zone private assistenziali e religiose, sportive e di servizi privati di uso collettivo (G)

Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala, fa sempre testo la tavola a scala maggiore.

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 dliberarsi 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 saturo, 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.

CAPO IV

ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Le zone produttive individuate dal PRG sono:

D/1 ZONA di riqualificazione insediamenti produttivi esistenti

indice di edificabilità fondiaria 1,80 mc/mq

incremento massimo di cubatura 20% - con intervento diretto

D/2 ZONA di ampliamento insediamenti produttivi

Intervento con piano attuativo esteso ad una superficie minima di mq. 10.000

Indice di edificabilità territoriale 1,00 mc/mq.

D/3 ZONA di ampliamento industriale e artigianale

Intervento di iniziativa pubblica esteso ad una superficie minima di 20.000 mq.

Rapporto di copertura fondiario 0,40 mq./mq

Indice di fabbricabilità territoriale 1,20 mc/mq.

D/4 ZONA industriale esistente – modificata in Zona D3

D/5 ZONA fascia attrezzata

Intervento edilizio diretto con lotto minimo di mq. 3.000

Rapporto di copertura 0,08 mq./mq

Altezza massima 7,50 ml.

D/6 ZONA produttiva delle cave

Autorizzazione all'esercizio della attività estrattiva

Le aree destinate a nuovi insediamenti produttivi sono soggette a strumento attuativo , pubblico o privato , che dovrà destinare a servizi pubblici e/o di interesse pubblico, oltre la rete infrastrutturale ed i parcheggi , non meno del 20% dell'intera area oggetto di attuazione.

Non saranno in ogni caso consentiti scarichi di fognature e canali senza la preventiva depurazione secondo le vigenti norme in materia.

ART. 29

Zona di riqualificazione insediamenti produttivi esistenti

(D₁)

Le zone, caratterizzate da insediamenti produttivi tradizionali e talvolta obsoleti, è suscettibile di interventi di riqualificazione e valorizzazione anche con modifica di destinazioni d'uso ma sempre sul versante delle attività produttive ma con l'introduzione, accanto a quelle industriali ed artigianali, anche di funzioni commerciali, ricettive turistiche e pubblici esercizi.

Il Piano, nelle zone, si attua mediante intervento diretto secondo le tipologie della ristrutturazione edilizia con *incremento massimo di cubatura del 20% rispetto a quella originaria*, per motivi funzionali, igienico sanitari ed ammodernamento . O con nuova edilizia ma comunque sempre nel rispetto - in entrambi i casi - nel limite massimo dell'indice di fabbricabilità fondiaria de 1,80 mc/mq.

Art. 30

Zona di ampliamento insediamenti produttivi terziari

(D₂)

Le zone comprendono le aree per l'espansione delle iniziative economiche ed imprenditoriali di tipo terziario e di servizio.

Il Piano si attua attraverso lottizzazioni convenzionate di iniziativa privata estese ad una superficie di almeno 10.000 mq.

Le zone sono subordinate a strumenti attuativi che prevedano:

- fasce di rispetto lungo la Casilina;
- di progettare nella fase esecutiva una controstrada parallela alla Casilina collegando la viabilità interna esistente;
- di prevedere l'interruzione della continuità della zona produttiva con zone intermedie da destinare agli standard (verde e servizi) prescritti per questo tipo di insediamento;
- di prevedere ai due estremi della controstrada altrettante attrezzature da considerare come opere di urbanizzazione primaria pregiudizionali al rilascio delle concessioni edilizie;
- non sono ammesse aperture di nuovi accessi lungo la strada statale Casilina, dovranno essere potenziate in maniera idonea le strade esistenti;
- non sono ammesse nuove costruzioni dentro la fascia di rispetto stradale della Casilina.

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.

I lottizzanti, a parziale scomputo della quota di contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, dovranno cedere gratuitamente al Comune, oltre alle aree necessarie alla realizzazione della viabilità locale, **gli standard pubblici secondo i criteri stabiliti nell'art 5 del D.M. 2.4.68 N. 1444.**

Non sono ammesse destinazioni residenziali; sono consentite destinazioni commerciali all'ingrosso, commerciali per la grande distribuzione, attrezzature private, attrezzature ricettive a rotazione d'uso, pubblici esercizi, attrezzature complementari al turismo e simili.

L'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà eccedere 1,00 mc/mq.

ART. 31

Zona di ampliamento industriale e artigianale

(D₃)

La zona è destinata ad ospitare edifici ed attrezzature per attività industriali ed artigianali. È consentita, inoltre, la installazione di uffici, laboratori, magazzini, depositi, rimesse, attrezzature sociali al servizio degli addetti e connessi all'attività produttiva, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti con il limite di un alloggio per ciascuna azienda ed una cubatura residenziale massima di 400 mc.

In tale zona sono vietati gli insediamenti per industrie nocive di qualsiasi genere e natura e. non sono consentiti scarichi fognanti senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario in relazione alla natura delle acque stesse, tenuto conto della legislazione vigente e dei vigenti regolamenti igienico - sanitari.

Il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, ai sensi della legge 865/71 (Piano di insediamento produttivo) esteso ad una superficie minima di intervento di 20.000 mq, **con indice di fabbricabilità territoriale 1,20 mc/mq** e un rapporto di copertura fondiario massimo di 0,40 mq/mq.

Il P.I.P. dovrà riservare a spazi pubblici (escluse le sedi viarie) una superficie non inferiore al 10% di quella totale. Il lotto minimo industriale non dovrà essere minore ai mq 2.000 e quello artigianale ai mq 800.

I parcheggi inerenti la costruzione devono essere dimensionati secondo la tabella A allegata.

ART. 32

Zona industriale esistente

(D₄)

Le zona D4 è stata stralciata in sede di esame delle osservazioni e modificata in zona D3:

ART. 33

Zona fascia attrezzata

(D₅)

In tali zone è consentita la costruzione di manufatti edilizi con destinazione d'uso artigianale, commerciale e grande distribuzione, attività turistico ricettive, pubblici esercizi, attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero.

Il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata , nel rigoroso rispetto della fascia di protezione stradale, secondo i seguenti indici e parametri: lotto minimo mq 3.000; rapporto di copertura 0,08 mq/mq; altezza massima dei corpi di fabbrica m 7,50.

Le zone sono subordinate a strumenti attuativi che prevedano:

- fasce di rispetto lungo la Casilina;
- di progettare nella fase esecutiva una controstrada parallela alla Casilina collegando la viabilità interna esistente;
- di prevedere l'interruzione della continuità della zona produttiva con zone intermedie da destinare agli standard (verde e servizi) prescritti per questo tipo di insediamento;
- di prevedere ai due estremi della controstrada altrettante attrezzature da considerare come opere di urbanizzazione primaria pregiudizionali al rilascio delle concessioni edilizie;
- non sono ammesse aperture di nuovi accessi lungo la strada statale Casilina, dovranno essere potenziate in maniera idonea le strade esistenti;
- non sono ammesse nuove costruzioni dentro la fascia di rispetto stradale della Casilina.

Per gli edifici esistenti è ammessa la riconversione delle attività secondo le destinazioni d'uso consentite; per l'edilizia residenziale già presente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ristrutturazione edilizia senza incremento di volumetria, con conservazione della destinazione residenziale.

Le zone, sotto l'aspetto del controllo del carico insediativo complessivo, sono affidate ad una specifica gestione da parte dell'Amministrazione, che dovrà provvedere alla registrazione di tutte le volumetrie aggiuntive concesse, ai fini dell'utilizzo dell'indice di fabbricabilità territoriale aggiuntivo applicato alle intere zone così classificate, indice fissato in 0,15 mc/mq. Le volumetrie aggiuntive saranno infatti concesse solo fino alla contingenza di detto indice di fabbricabilità territoriale.

ART. 34

Zona produttiva delle cave

(D₆)

Le zone delle cave possono considerarsi produttive del tipo industriale solo in presenza di apposita formale autorizzazione all'esercizio della attività estrattiva. In tal caso la coltivazione delle cave è ammessa previa convenzione con l'Amministrazione comunale, con la quale verranno determinate le modalità ed i tempi delle modificazioni della configurazione delle aree, nonché delle necessarie opere di recupero ambientale.

CAPO V

ZONE AGRICOLE

Le zone agricole individuate dal PRG sono:

E1 ZONA agricola di valle

Indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq per l'edilizia residenziale

E/2 ZONA agricola collinare

escluso qualsiasi intervento edificatorio

E/5 ZONA agricola di riserva naturale

escluso qualsiasi intervento edificatorio

E/3 ZONA agricola montana

E/4 ZONA agricola di tutela del capoluogo

Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio.

In tale ottica, quindi anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il (borgo agricolo) funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree.

Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra .

Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati , anche con riuso , eventuali presenze di cosiddetta (architettura minore) rurale.

Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo .

Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00 e preferibilmente coperte a tetto.

Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria , gli annessi agricoli debbono essere di norme strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza .

E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.

Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole , di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o rete comunque di interesse pubblico.

ART. 35

Zona agricola di valle

(E₁)

Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli.

L'edificazione in tale zona è disciplinata dalla Legge Regionale n° 38/1999 salvo obbligatorie modifiche da essa prescritte da attuarsi dal Comune nei limiti temporali e di procedura in essa legge contenute.

La concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo responsabile dell'impresa agraria.

Le strutture a scopo residenziale non possono superare il rapporto di 0,025 mc/mq.

Relativamente ai cosiddetti annessi agricoli o edifici destinati ad attività produttiva agricola nella azienda, ivi compresa l'edificazione residenziale necessaria, dovranno seguire le procedure di cui all'art. 57 della L.R. 38/99.

Non sono ammessi l'accorpamento di lotti di terreno non contigui.

Per gli edifici già esistenti in zona all'atto dell'adozione del presente Piano e che possano dimostrare documentalmente la loro consistenza e destinazione funzionale, è ammessa la deroga, in sanatoria, dal rispetto delle destinazioni ed indici urbanistici di zona, con conferma di quelle attualmente possedute.

Tutti gli edifici esistenti sono comunque suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume.

ART. 36

Zona agricola collinare

(E₂)

Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura. **Per essa valgono tutte le norme già riportate per la zona agricola E₁ di cui al precedente articolo.**

Nella zona è consentito, altresì, lo sviluppo delle attività agrituristiche.

ART. 37

Zona agricola montana

(E₃)

Tali zone sono destinate all'esercizio delle attività agricole silvo - pastorali. Non sono consentite abitazioni rurali e sono ammessi invece gli annessi agricoli.

Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura. Per essa valgono tutte le norme già riportate per la zona agricola E₁ di cui al precedente articolo.

ART. 38

Zona agricola di tutela del capoluogo

(E₄)

In relazione sia alle caratteristiche morfologiche della zona, che all'opportunità di tutela paesistico - ambientale del centro storico, la zona è sottratta a qualsiasi tipo di edificazione, pur riconoscendo alla stessa eguali caratteri agricoli e relativi indici urbanistici della zona E₂ , da utilizzarsi pertanto con il ricorso all'accorpamento dei fondi, in aree contigue ma situate all'esterno del perimetro di tutela . Per le strutture esistenti viene concesso per adeguamento igienico funzionale dimostrato , un incremento di superficie pari al 5% della preesistente .

ART. 39

Zona agricola di riserva naturale

(E₅)

La zona, caratterizzata da notevole pregio naturale, è assegnata a zona di riserva, con esclusione di qualsiasi intervento che non sia di sistemazione idrogeologica e di fruizione ambientale quali sentieri pedonali e piazzole panoramiche.

CAPO VI

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

ART. 40

Zona polo universitario

(F₁)

La zona, affidata ad un progetto unitario di iniziativa pubblica o ad un piano integrato pubblico - privato, è intesa ad ospitare l'insediamento di un polo universitario connesso alla espansione della sede di Cassino, organizzato secondo una tipologia a campus, ovvero comprensivo, oltre che degli spazi di insegnamento, ricerca ed amministrazione, di residenze per studenti e docenti, servizi, aree sportive ecc.

Non si ritiene di assoggettare l'intervento di zona al rispetto di preordinati parametri ed indicatori urbanistici, se non alla indicazione della destinazione, in considerazione del preminente esclusivo interesse pubblico e collettivo che necessariamente lo ispirerà .

ART. 41

Zona foro boario

(F₂)

La zona, destinata a foro boario, potrà accogliere comunque fiere, mercati e manifestazioni e, in situazioni di emergenza, potrà inoltre ospitare ricoveri per protezione civile.

L'intervento, nella zona, è affidato ad un progetto unitario di iniziativa della Amministrazione, con adeguata previsioni infrastrutturali e di parcheggio, sistemazioni a verde e corpi di fabbrica di servizio, nella misura massima dell'indice di fabbricabilità territoriale di 0,20 mc/mq.

ART. 42

Zona cimiteriale

(F₃)

In tale zona sono consentite costruzioni per servizi cimiteriali, tombe e cappelle private. La costruzione di tombe e cappelle private è disciplinata da apposito regolamento.

ART. 43

Zona storico monumentale

(F₄)

Le zone, contrassegnate rispettivamente dal rudere del Castello di Monte Trocchio e dal Santuario a valle, sono assegnate ad una fruizione pubblica e ad una sistemazione quale area turistico ambientale, secondo un apposito progetto di valorizzazione a cura e di iniziativa dell'Amministrazione.

CAPO VII

ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE

ART. 44

Zona per servizi privati di uso collettivo

(G₁)

Le zone, caratterizzate da attività private di servizio, potranno ospitare attrezzature private, per lo spettacolo e lo svago, commerciali sia di dettaglio specializzato che di grande distribuzione, istituti di credito, sale esposizioni, pubblici esercizi, attrezzature turistico ricettive a rotazione d'uso, laboratori di ricerca e simili.

Il Piano si attua mediante lottizzazione convenzionata o piano integrato pubblico - privato esteso all'intera zona, applicando un indice di fabbricabilità territoriale di 1,50 mc/mq. La quantità di spazi da riservare ad attrezzature pubbliche standards, limitate alle tipologie del verde attrezzato e parcheggi, da cedere gratuitamente all'Amministrazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sarà pari al 20% della superficie territoriale.

ART. 45

Zona per attrezzature sportive private di uso collettivo

(G₂)

Per le attrezzature ed i servizi sportivi privati le relative definizioni progettuali dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione ai fini della stipula di convenzioni che garantiscano tutte le condizioni atte a favorirne l'uso collettivo.

L'intervento è subordinato all'approvazione di apposita lottizzazione estesa a superfici non inferiori a 15.000 mq.

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.

Sono ammesse le sole volumetrie necessarie all'esercizio delle attività sportive e strettamente connesse, secondo un indice di fabbricabilità territoriale di 0,60 mc/mq.

ART. 46

Zona privata assistenziale e religiosa

(G₃)

Per gli edifici presenti in tale zona con funzioni assistenziali e religiose va conservata la attuale destinazione.

Sono consentite operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia.

Dette operazioni, rispondenti a criteri di adeguamento funzionale e di attrezzatura e potenziamento delle attività , anche con l'inserimento di funzioni complementari di servizio di uso pubblico, dovranno essere inquadrate in progetti unitari con possibilità di incremento delle superfici utili preesistenti nella misura massima del 20% ed eventuali nuova edilizia integrativa secondo un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,20 mc/mq. Il Piano si attua nella zona mediante concessione diretta.

CAPO VIII

SPAZI PUBBLICI E/O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE

ART. 47

Aree per l'istruzione (fino all'obbligo)

In tali aree il Piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

Sm	Pari alle norme specifiche di edilizia scolastica per ciascun tipo di attrezzatura.
IF	1,50 mc/mq
RC	0,40 mq/mq
DE	H con minimo assoluto do m 10,00
DC	H/2 con minimo assoluto di m 5,00
PP	Come da Tabella A allegata

ART. 48

Aree per attrezzature di interesse comune

In tali aree il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

Sm	Pari alle norme specifiche per ciascun tipo di attrezzatura
IF	1,00 mc/mq
RC	0,60 mq/mq
DE	H con minimo assoluto di m 10,00
DC	H/2 con minimo assoluto di m 5,00
PP	Come da Tabella A allegata

Costruzioni destinate ad attrezzature di interesse collettivo possono anche essere eseguite e gestite da privati (fermo restando la proprietà pubblica delle aree) mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico regolamentato.

ART. 49

Aree per il verde pubblico attrezzato

Nelle aree destinate al gioco dei ragazzi, alla sosta dei pedoni ed alla rete di viabilità pedonale di connessione tra residenze e attrezzature di uso pubblico sono ammesse solo opere di arredo urbano minime e strutture provvisorie ed amovibili, attrezzature per il gioco e la sosta, chioschi e rivendite aventi caratteristiche semipermanenti e con limite volumetrico massimo di mc 45.

Nelle aree destinate a verde pubblico sportivo è consentita esclusivamente la realizzazione dei relativi impianti, corredati da volumi sussidiari con indice fondiario non superiore a 0,10 mc/mq.

Tali attrezzature possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico regolamentato.

Il verde ornamentale eventualmente esistente dovrà essere conservato. In tali aree il Piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

IF	0,10 mc/mq
DE	H
DC	10,00 m
PP	come da Tabella A allegata.

ART. 50

Aree per i parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici, previsti per ciascuna zona, secondo la ubicazione e/o il dimensionamento di Piano, dovranno essere costituiti da aree separate dagli spazi di circolazione e sosta e da questi accessibili attraverso appositi varchi nei marciapiedi pedonali e nelle cordonature e recinzioni perimetrali. Nelle aree di parcheggio è consentita la piantumazione di essenze ombrelliformi a condizione che l'interasse tra le piante sia multiplo degli spazi di ingombro previsti per le autovetture.

Titolo IV

DISPOSIZIONE FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 51

Servizi igienici

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano è consentito un incremento di volume non superiore a mc 50 per ciascuna unità immobiliare, destinato alla realizzazione di impianti e servizi delle abitazioni se accertato che questi risultano inesistenti o insufficienti.

Tale norma è applicabile a condizione che siano rispettati i relativi indici DE e DC.

ART. 52

Allineamento degli edifici esistenti

Gli edifici da realizzare su lotti aventi già edificati entrambi i confini che delimitano quello sulla via pubblica, possono rispettare l'allineamento determinato dalla congiungente il filo dei fabbricati esistenti sui confini del lotto, anche se la congiungente risulti a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle norme in rapporto alla larghezza della sede stradale.

CAPO II

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 53

Per i fabbricati esistenti in zona agricola E/1 E/2 E/3 , alla data di adozione del PRG è consentito l'ampliamento della superficie utile esistente nella misura del 20% per interventi di recupero igienico-sanitari , sempre che l'altezza risultante non superi quella consentita dalla norma di zona e si rispettino le distanze dai fabbricati e dai confini relativi..

Tale norma è applicabile per una sola volta e non oltre il termine di tre anni dalla data di approvazione del P.R.G.

ART. 54

Norme di salvaguardia

Dalla data di adozione del presente Piano e fino alla entrata in vigore dello stesso, valgono le norme di salvaguardia che impongono il rispetto delle prescrizioni più restrittive tra quelle del precedente ed il nuovo Piano Regolatore Generale in itinere.

ART. 55

NORMATIVA PER GLI EDIFICI O PARTI DI ESSI IN RELAZIONE ALLE DISPOSIZIONI DI CUI
ALLA LEGGE 47/85 (CONDONO EDILIZIO) E 724/94.

Gli immobili esistenti nel territorio comunale non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito secondo le procedure della legge 47/85 e succ. agg.

Alle costruzioni abusive o parzialmente abusive non suscettibili di condono edilizio ai sensi delle disposizioni vigenti, anche se conformi al presente strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al capo I della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

- a) è ammessa la deroga del lotto minimo per le costruzioni realizzate anteriormente alla data fissata dalla legge 47/85 e succ. agg.;*
- b) la deroga deve essere esercitata una volta tanto e non oltre il termine di un anno dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione del provvedimento di approvazione del presente strumento urbanistico;*
- c) non sono ammessi ampliamenti alle costruzioni legittimate o sanabili dalla legge 47/85 e succ. agg. Se non per il completamento funzionale del fabbricato ed al solo ed esclusivo scopo di assicurare la dotazione di servizi igienici o il raggiungimento degli standard abitativi stabiliti dalle leggi vigenti;*
- d) le volumetrie sanabili sono quelle risultanti dal rilevamento del comune o, ove in contrasto dalle denunce presentate ai sensi della legge 47/85 e 724/94.*

In ogni caso sono fatti salvi i vincoli di qualsiasi natura esistenti sul territorio in forza di leggi o provvedimenti nazionali o regionali.

Prima del rilascio della concessione dovranno essere acquisiti i pareri favorevoli degli organi competenti preposti ai vari vincoli ove esistenti.

ART. 56

ACCESSIBILITA' E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE .

Nell'ambito degli strumenti attuativi del PRG le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche . La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione diretta del PRG e degli strumenti urbanistici esecutivi , in particolare per gli spazi con funzioni pedonali, sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche. Allo scopo vanno rispettate le prescrizioni e i criteri di cui al D.M. LL.PP. N. 236/89, della L. n. 104/92 e del DPR n.503/96

ART. 57

NORME PER LE AREE ASSEGNATE ALLE UNIVERSITA' AGRARIE E PER LE AREE GRAVATE DA USI CIVICI .

1. *Ai sensi dell'art. 1, lettera h), della L. 431/85 sono sottoposti a vincolo paesistico le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici.*
2. *Nella categoria di beni paesistici di cui al comma 1 rientrano:*
 - a) *le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un comune o di una frazione, anche se imputate alle titolarità dei suddetti enti;*
 - b) *le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agrarie, comunque denominate;*
 - c) *le terre pervenute agli enti di cui alle lettere a) e b) a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazione nelle materie regolate dalla L. 1766/1927, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della stessa legge;*
 - d) *le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale fino a quando non sia intervenuta la liquidazione di cui agli articoli 5 e seguenti della L. 1766/1927.*
3. *L'esercizio degli usi civici o dei diritti di promiscuo godimento, di natura essenziale o utile ai sensi dell'art. 4 della L. 1766/1927, deve in ogni caso svolgersi con modalità compatibili con le norme PTP e /o delle leggi in vigore.*
4. *Nei termini di proprietà collettiva gravati da usi civici è di norma esclusa l'attività edificatoria di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale salvo che, nelle sole aree classificate ai fini della tutela come zone a tutela limitata od a tale livello ricondotte, ragioni di interesse della popolazione non consentono, in armonia con le disposizioni degli articoli 1 e 2 della legge regionale del 31 gennaio 1986, n. 1, tale diversa destinazione; in detti*

casi l'eventuale strumento urbanistico attuativo deve essere preventivamente sottoposto a parere ai sensi dell'art. 7 della legge 1497/1939 e gli interventi sono ammessi sempre che sussista la possibilità, in via prioritaria, della conservazione degli usi in altri ambiti territoriale dell'ente e con il rispetto della procedura autorizzativa di cui all'art. 12 della L. 1766/1927. Qualora ciò non sia possibile, la somma derivante dalla applicazione del citato articolo è destinata, previa autorizzazione dell'organo regionale competente, ad opere di interesse generale o di risanamento ambientale.

- 5. Sui medesimi terreni possono essere realizzate opere pubbliche, previa autorizzazione del competente organo regionale, ai sensi dell'art. 12 della L. 1766/1927, a condizione che non risulti impedita la fruizione degli usi civici, non sia arrecato danno all'assetto esteriore del paesaggio, non sia resa la destinazione naturale delle parti residue e sempre che sussista la specifica autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela del bene.*
- 6. Sono consentite sulle terre di proprietà collettiva e sui beni gravati da usi civici, le opere strettamente connesse all'utilizzazione dei beni civici secondo la destinazione conseguente alla loro classificazione a categoria e, in mancanza, emergente dagli usi in esercizio o rivendicati, a condizione che vengano comunque rispettate le norme stabilite delle zone agricole e per quelle boscate.*

Sono le terre private o pubbliche gravate da uso civico, di proprietà di Università Agraria o del Comune, o comune oggetto di dominio collettivo della popolazione locale; identificate sulla base delle verifiche demaniali depositate presso l'Archivio del Commissario di Roma e l'Ufficio Amministrativo Usi Civici regionale.

In tali zone si persegue la finalità principale di assicurare il libero e pieno esercizio dei diritti civici quale mezzo essenziale per la conservazione dei valori tipici e tradizionali del territorio, per il mantenimento del rapporto tra il territorio e la generalità della popolazione che ne trae godimento, per conciliare le esigenze della produttività dei beni territoriali con l'utilizzazione delle tecniche più moderne e di forme di gestione collettiva per vasti comprensori, per preservare il territorio dalla frammentazione fondiaria e dal conseguente degrado.

I terreni sia di natura collettiva che privati, gravati da uso civico o per i quali pendono od esistono controversie denunce di uso civico, non possono essere interessati da edificazione o utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva degli stessi ai fini agro-silvo-pastorali. Inoltre i predetti non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove dove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge n. 1766 del 1927.

In ogni caso per tali terreni l'Amministrazione potrà dare corso all'attuazione delle previsioni urbanistiche del P.R.G. solo dopo che l'iter amministrativo di soppressione del gravame si sia concluso.

Saranno consentite sulle terre di proprietà collettiva o sui beni privati gravati da usi civici le opere strettamente connesse alla utilizzazione dei beni civici secondo la destinazione conseguente alla loro classificazione a categoria e, in mancanza, emergente dagli usi in esercizio o rivendicati, a condizione che:

- a) *vengano comunque rispettate le norme edificatorie stabilite per la zona agricola E1-E2- E3-E4-E5-;*
- b) *venga predisposte dall'Ente interessato un piano di utilizzazione dei beni medesimi da sottoporre all'approvazione dell'Assessorato regionale all'Agricoltura e Foreste dell'Assessorato regionale all'Urbanistica;*
- c) *vengano rispettati i criteri di coltivazione eventualmente dettati per le aree agricole da norme regionali o sopracomunali;*
- d) *venga evitato il frazionamento fondiario.*

Devono intendersi stralciate tutte le dizioni e normative contenute nelle NTA in contrasto con quelle introdotte d'ufficio, anche se non espressamente richiamate nelle presenti modifiche.

TABELLA A

SPAZI MINIMI PER PARCHEGGIO PRIVATO DA RISERVARE NELLA AREA DI PERTINENZA DI EDIFICI ED ATTREZZATURE

Destinazione d'uso degli edifici	Superfici di parcheggio
Residenziale	1 mq ogni 10 mc di V
residenziale turistico a rotazione d'uso	mq 80 ogni 100 mq di SU con minimo di 8 mq per ogni posto letto
supermercati e centri di vendita	150 ogni 100 mq di SU
commercio di piccola distribuzione	100 ogni 100 mq di SU
magazzini di deposito	30 ogni 100 mq di SU
cliniche private	50 ogni 100 mq di SU
ristoranti, bar, ecc.	mq 100 ogni 100 mq di SU
teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi	mq 10 ogni posto di capacità
impianti industriali e artigianali	mq 20 ogni 100 mq di SU
uffici e studi professionali	mq 80 ogni 100 mq di SU
scuole dell'obbligo	mq 50 per aula
scuole superiori	mq 40 per aula
ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune	mq 50 ogni 100 mq di SU