



COMUNE DI POFI

PROVINCIA DI FROSINONE

PIANO REGOLATORE GENERALE

A

NORME DI ATTUAZIONE

elaborato integrato ed aggiornato conformemente alla approvazione con modifiche del "Comitato Regionale per il Territorio" della Regione Lazio con voto n° 206_2 del 15/05/2014 – redatto sull'elaborato originale per gentile concessione della "Tecnin studio tecnico associato Ing. G. Clemente – Arch. M. Arcese".

novembre 2014

studio tecnico Ing. Angelo Corsetti

via Piave, 41 – 03100 Frosinone – tel 0775 294006 – fax 0775 1851423
P.E.C. angelo.corsetti3@ingpec.eu – Email ing.corsettiangelo@gmail.com

IL SINDACO:

dott. M. Rinaldi

I PROGETTISTI:

dott. ing. G. Clemente

dott. arch. M. Arcese

data:

OTTOBRE 2005

scala:

tecnin studio tecnico associato
ing. G. Clemente – arch. M. Arcese

FROSINONE – Via F. Calvosa
tel 0775/294099 – 898276 fax 0775/838243
Email: tecnin@tecnin.191.it

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 di progetto del Piano Regolatore Generale e dalle presenti norme di attuazione che costituiscono parte integrante dello stesso Piano.

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, etc...)
- 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, denominata **TABELLA B**, che ha valore sinottico ed anche di integrazione della presente normativa.

ART. 2 - Norme generali

Gli edifici già 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. In particolare per le piccole attività diffuse in modo polverizzato su tutto il territorio potranno essere mantenute le destinazioni d'uso di fatto rilevabili sul territorio al momento dell'adozione del Piano stesso e per esse potranno essere concessi adeguamenti igienici - sanitari nella misura del 20%.

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 comunque 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.

SUP1 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (mq)

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

SUP2 - 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).

IT - 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 (mq/mq)

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

S_{min} - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (mq)

Essa definisce l'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.

V_{max} - 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

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 6 - Modalità di intervento

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 artigianali e commerciali di progetto.

In tutte le altre zone il Piano - fatte salve le specificità volta per volta segnalate - si attua mediante l'intervento edilizio diretto.

ART. 7 - Piano urbanistico preventivo

Nelle zone ad intervento urbanistico preventivo la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione dei progetti urbanistici di dettaglio, consistenti in Piani di Recupero (P.d.R.), Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), Piani di Lottizzazione Convenzionata (LC) e Piani particolareggiati (PA) anche di insediamento artigianale e/o commerciale (PIA), 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 dalle presenti norme.

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 dei piani attuativi, è ammessa solo ad avvenuta stipula della relativa convenzione comunale.

I proprietari dovranno cedere al Comune le quote di aree per le opere di urbanizzazione primaria e

secondaria a 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 tipo di intervento, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio del Permesso a costruire, con le modalità e con gli oneri di cui alla Legge 10/77 e s.m.i. e rispettando gli indici e le destinazioni d'uso previsti nelle presenti norme di attuazione.

Il rilascio del Permesso a costruire è comunque subordinato all'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 d'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 del Permesso a costruire in variante. Inoltre il tipo di intervento previsto dovrà 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:

- c) opere per la pubblica istruzione, attrezzature di interesse comune (attrezzature pubbliche culturali, sociali, religiose, ecc.), il verde attrezzato a parco, gioco e sport;
- d) 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 altri permessi a costruire su dette superfici, salvo il caso di ricostruzione e ciò 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 ed avendo cura di riportare tale vincolo su apposita mappa catastale istituita e depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

L'area di intervento può essere costituita anche da più proprietà finitime ed in questo caso il rilascio del Permesso a costruire sarà subordinato alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita convenzione da trascrivere presso la Conservatoria immobiliare.

Detto ultimo obbligo si riferisce al caso di progetti che prevedono l'asservimento di aree non direttamente interessate dal Permesso a costruire.

Titolo III
ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO

CAPO I
SPAZI DI USO E DI INTERESSE PUBBLICO

ART. 12 - Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade ed 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 extraurbane secondarie con funzione di attraversamento e collegamento con i centri urbani contermini; sono accessibili, con innesti canalizzati, esclusivamente dalle strade di allacciamento e sono classificate di categoria C1 ai sensi del D.M. 5/11/2001; ai fini del rispetto stradale vale quanto stabilito dal nuovo Codice della strada.
- b) strade extraurbane secondarie con funzione di distribuzione del traffico dalle strade intercomunali alle strade di quartiere; sono accessibili attraverso immissioni da strade intercomunali e di quartiere e sono classificate di categoria C2 ai sensi del D.M. 5/11/2001; ai fini del rispetto stradale vale quanto stabilito dal nuovo Codice della strada.
- 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 podereale sarà 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. 2 del nuovo Codice della strada.

Le caratteristiche progettuali di dette strade sono rispettivamente:

- a) extraurbane di tipo «C1»: due corsie carrabili di m 3,75 con banchine laterali m 1,50
- b) extraurbane di tipo «C2»: due corsie carrabili di m 3,50 con banchine laterali m 1,25
- c) di quartiere: due corsie carrabili di m 3,00 con banchine di m 0,50 con marciapiedi pedonali

di m 1,50.

Per quanto possibile, nelle varie fasi di attuazione del P.R.G. dovranno essere modificate le caratteristiche carrabili esistenti che dovessero risultare 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 previste direttamente dal presente 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 presente P.R.G. implica obbligatoriamente 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. Anche in questo il vincolo dovrà essere riportato su apposita mappa catastale istituita e depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 14 - Distanze e distacchi nelle varie zone

Salvo che non diversamente disposto in maniera più restrittiva da norme sovracomunali (ad es: Nome sismiche, Codice della strada, etc....):

- 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 aggetti 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, di adeguamento igienico - funzionale e di ristrutturazione edilizia.

Per i manufatti in zona agricola si rinvia alle specifiche norme del presente P.R.G..

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

Salvo che diversamente disposto da norme sovracomunali o per deroghe concesse dai soggetti preposti alla tutela dello specifico vincolo, 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.

I corsi d'acqua già vincolati per legge in quanto iscritti negli elenchi delle acque pubbliche sono sottoposti alla specifica tutela paesaggistica di cui alla LR 24/98 per una fascia metri 150,00.

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

CAPO II

ZONE OMOGENEE

ART. 16 - Divisione del territorio in zone omogenee

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

1. ZONE RESIDENZIALI
 - zona di interesse storico - ambientale (A)
 - zone sature e di completamento (B)
 - zona centrale intensiva (B₁)
 - zona centrale di completamento e risanamento (B₂)
 - zona periferica di completamento del Centro (B₃)
 - zona di integrazione Nuclei (B₄)
 - zone di integrazione e di espansione (C)

2. ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE
 - zone per insediamenti industriali da P.R.T. ASI (D₁)
 - zone per insediamenti artigianali e commerciali (D₂)

3. ZONE AGRICOLE
 - zona agricola semi - intensiva (E₀)
 - zona agricola intensiva (E₁)

4. ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE
 - zona per recupero ambientale e funzionale (F₁)
 - zona mercato dei fiori (F₂)
 - zona cimiteriale (F₃)
 - zona di rispetto per i servizi a destinazione speciale (F₄)
 - depuratori (d)
 - sorgenti (s)
 - pozzi (p)

5. ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE
 - zona per servizi privati di uso collettivo (G₁)

- zone per attrezzature sportive private di uso collettivo (**G₂**)

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

CAPO III

ZONE RESIDENZIALI

Il P.R.G. individua così le zone residenziali e le divide in tre categorie principali:

ZONA A - Zona del Nucleo storico

ZONE B - Zone di Completamento

ZONE C - Zone di Espansione

ZONA A - Relativamente alle zone classificate come di importanza ambientale e storica si ritiene ammissibile la possibilità di recupero ai fini abitativi degli edifici così individuati, mediante un Piano particolareggiato di recupero e salvaguardia 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 di recupero potrà prevedere nuove costruzioni nelle aree libere con possibilità di introdurre anche le modifiche alle destinazioni d'uso consentite nella misura di cui alla Legge 179/1992 (di modifica alla Legge 457/78).

ZONE B - Le zone di completamento individuate dal P.R.G., risultano tutte nel rispetto delle caratteristiche fissate dal D.L. 1444/88 e dotate di opere di urbanizzazione primaria e parte di secondaria e sono suddivise in sottozone con indici congruenti con l'edificato esistente, con la limitazione dell'altezza massima delle nuove costruzioni di completamento pari alla media degli edifici contermini, comunque limitata a tre piani fuori terra.

B₁	zona centrale intensiva	IF	1,00 mc/mq
B₂	zona centrale di completamento e risanamento	IF	0,90 mc/mq
B₃	zona periferica di completamento del Centro	IF	0,80 mc/mq
B₄	zone di integrazione nuclei	IF	0,40 mc/mq

ZONA C - Qualora il Comune destini parte di questa zona ad edilizia economica e popolare, la percentuale dovrà essere contenuta tra il 40 e il 70% delle aree stesse, da individuare con Piano attuativo da deliberarsi successivamente all'approvazione Regionale del P.R.G.. L'eventuale indicazione di destinazioni di zona per parte delle zone C ad edilizia economica e popolare non è da ritenersi vincolante.

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

C	zone di espansione	IT	0,50 mc/mq	H 15,00 Ml
---	--------------------	----	------------	------------

ART. 17 - Zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente a funzioni abitative.

Nella zona sono escluse destinazioni a: 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 invece: 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 siano 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. 3 del D.Lgs. n. 301 del 27/12/2002 *«Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia»* e s.m.i.. In particolare si specifica che l'intervento di ristrutturazione edilizia, nella sua accezione più ampia, contempla anche la demolizione e ricostruzione. Ai sensi della Legge 457/78 vanno intese quali zone di degrado del patrimonio edilizio esistente quelle ricadenti all'interno della zona omogenea 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 (A) del nucleo storico

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 ed incremento di superficie utile, a parità di sagoma planovolumetrica.

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 su questi e con possibilità di incremento delle superfici utili degli edifici non superiore al 20% del preesistente.

Sono ammesse operazioni di ristrutturazione edilizia all'interno delle sagome planovolumetriche purché adeguatamente documentate.

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 1,00 mc/mq. 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.

ART. 20 - Zona centrale di completamento e risanamento (B2)

Le zone sono regolamentate in maniera del tutto analoga alle precedenti **B₁**, ma in rapporto alla

loro collocazione ed alla più specifica tipologia insediativa, usufruiscono di un indice di fabbricabilità fondiario, pari a 0,90 mc/mq.

ART. 21 - Zona periferica di completamento del Centro (B3)

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

ART. 22 - Zona di integrazione nuclei (B4)

Il Piano individua così le zone delle frazioni che a destinazione sostanzialmente abitativa tuttavia presentano attualmente caratteri semi - rurali e che il Piano si ripromette di far evolvere verso caratteri maggiormente urbani attraverso integrazioni e raffittimenti residenziali.

Il piano regolatore in dette zone si attua mediante permesso a costruire con la utilizzazione di un indice di fabbricabilità fondiario di 0,40 mc/mq.

Il rilascio del titolo abitativo è subordinato, per le nuove volumetrie, all'esistenza dell'urbanizzazione primaria e deve essere preceduto dalla cessione degli standard urbanistici del D.M. 1444/68 nei limiti stabiliti per le zone B di completamento.

ART. 23 - Zona di espansione (C)

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

I piani si attuano mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata. Il rilascio dei Permessi a costruire 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 4.000 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 alle singole lottizzazioni nella loro 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 1.000 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. In sintesi:

- indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,50 mc/mq;
- superficie minima di lottizzazione pari a 4.000 mq;
- percentuale di superficie territoriale da cedere gratuitamente per attrezzature pubbliche pari al 20%.

CAPO IV

ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

ART. 24 - Zona industriale da P.T.R. ASI (D1)

Le zone comprendono le aree per l'espansione delle iniziative economiche ed imprenditoriali di tipo industriale, di servizio e tecnologiche comprese nell'agglomerato industriale di Ceprano del P.T.R. del Consorzio Asi di Frosinone.

In tali zone il Piano si attua secondo quanto previsto nelle Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale Regolatore del Consorzio ASI di Frosinone.

ART. 25 - Zona artigianale - commerciale (D2)

La zona è destinata ad ospitare edifici ed attrezzature per attività artigianali e commerciali. È consentita, inoltre, l'installazione di uffici, laboratori, magazzini, depositi, rimesse, attrezzature

sociali al servizio degli addetti e connessi all'attività artigianale e commerciale, 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.

Non sono ammesse ulteriori destinazioni residenziali.

In tale zona sono vietati gli insediamenti di attività 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 reflue, tenuto conto della legislazione vigente e dei vigenti regolamenti igienico - sanitari.

Il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata esteso ad una superficie minima di intervento complessivo di 5.000 mq, con indice di fabbricabilità territoriale 1,20 mc/mq e un rapporto di copertura fondiario massimo di 0,40 mq/mq.

Il Piano particolareggiato (P.I.A.) dovrà riservare a spazi pubblici (escluse le sedi viarie) una superficie non inferiore al 20% di quella totale. In ogni caso nello sviluppo del Piano attuativo non potranno definirsi lotti singoli artigianali e/o commerciali inferiori ai mq 800.

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

CAPO V

ZONE AGRICOLE

ART. 26 - Zone agricole

Per quanto concerne la edificazione in zona agricola si fa integralmente riferimento alla disciplina contenuta nel Titolo IV, capo II, agli articoli 54, 55, 57 e 58 della L.R. 22/12/1999 n° 38 e ss.mm.ii., nel rispetto delle limitazioni contenute nella L.R. 06/07/1998 n° 24 in relazione alle aree paesaggisticamente vincolate.

L'apertura e la gestione di attività agrituristiche è disciplinata dalla L.R. n° 14 del 02/11/2006 e e ss.mm.ii e dal successivo regolamento di attuazione n° 9 del 31/7/2007 e ss.mm.ii .

E' inoltre stabilito che, in ogni caso, non costituisce variante al P.R.G. l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti purché siano di rilevante interesse pubblico.

E' possibile, data la forte specifica vocazione dell'economia comunale, la edificazione delle serre nelle zone agricole precisando che le serre, ai fini urbanistici ed in attuazione del presente Piano Regolatore, non sono considerate annessi agricoli. Nel successivo ART. 29 - Norme specifiche per

la realizzazione di serre sono dettate le specifiche norme.

Il Piano individua due zone agricole e precisamente la Zona (E0) e la Zona (E 1) ed in particolare:

ART. 27 - Zona agricola semi - intensiva (E 0)

Fermo tutto quanto dettato dall'ART. 26 - Norme generali in zona agricola, in tale specifica zona il lotto minimo è fissato in 30.000 mq

ART. 28 - Zona agricola intensiva (E 1)

Fermo tutto quanto dettato dall'ART. 26 - Norme generali in zona agricola, in tale specifica zona il lotto minimo è limitato alle disposizioni della LR n° 38/99.

ART. 29 - Norme specifiche sulle serre

Nel rispetto della Legge Regionale 12 Agosto 1996 n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni è considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale, mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità per le colture ortofloricole e per la preparazione di materiali di moltiplicazione delle piante.

Per la realizzazione delle serre sono consentite solo opere murarie strettamente necessarie alla installazione di detti impianti, non emergenti da terra per più di 50 centimetri.

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

La realizzazione delle serre per colture a ciclo stagionale, senza opere di fondazione, con struttura in legno o tubolare metallico e con copertura degli impianti in film plastico, è subordinata a comunicazione al Sindaco, corredata dalla documentazione di cui all'articolo 5, secondo comma della Legge Regionale sopra citata.

Le disposizioni tecniche da rispettare per la costruzione delle serre sono:

- a) la superficie coperta non deve superare il settanta per cento dell'area disponibile, ove questa sia uguale o inferiore a 30.000 mq, mentre non deve superare il cinquanta per cento dell'area disponibile per la quota di superficie eccedente i 30.000 mq.
- b) l'altezza misurata al colmo delle coperture non deve superare i metri 7,50;
- c) le distanze minime non possono essere inferiori a:
 - 1) metri cinque dai fabbricati adibiti a civile abitazione;

- 2) metri tre dai confini di proprietà;
 - 3) quelle previste dal vigente codice della strada;
 - 4) non è prevista alcuna distanza minima fra le serre e gli annessi agricoli.
- d) l'altezza delle pareti verticali deve essere contenuta in metri 5,00 misurata in corrispondenza della linea di intersezione della falda del tetto con la stessa parete verticale;
 - e) nel progetto deve essere prevista l'esecuzione delle opere necessarie per la regimazione, la raccolta, l'incanalamento e lo scarico delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto;
 - f) è ammessa la costruzione di avanserre di servizio, con gli stessi materiali utilizzati per la costruzione delle serre, purché la superficie coperta non superi il 20 per cento della superficie delle serre e l'altezza massima, misurata alla linea di colmo, sia contenuta in metri 7,50;
 - g) la superficie coperta da serra ed avanserra non può, comunque, superare i limiti di cui alla lettera a).

Le superfici utilizzate dalle serre possono essere imputate al fine della volumetria assentibile soltanto per fabbricati funzionalmente connessi all'attività agricola come definita dal codice civile, ivi comprese le abitazioni rurali.

Chiunque intenda procedere alla costruzione delle serre deve munirsi del Permesso a costruire rilasciato dall'Amministrazione Comunale.

Il rilascio di tale permesso è connesso alla specifica destinazione di uso agricolo di manufatti e pertanto gli stessi non possono essere destinati a diversa utilizzazione. A garanzia di ciò, prima del rilascio del Permesso citato, l'interessato assume, con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, l'impegno a non mutare la destinazione di uso agricolo dei manufatti in edificazione.

È invece soggetta alla semplice comunicazione al Sindaco la mera sostituzione degli elementi costituenti le serre già esistenti.

CAPO VI

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

ART. 30 - Zona di recupero ambientale e funzionale (F1)

Articolo eliminato per soppressione zona F1

ART. 31 - Zona mercato dei fiori (F2)

La zona, destinata a Mercato dei fiori, 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 privata o pubblica o mista pubblico - privato (Piano attuativo), con adeguate previsioni infrastrutturali e di parcheggio, sistemazioni a verde e corpi di fabbrica espositivi e di servizio, nella misura massima dell'indice di fabbricabilità territoriale 1,20 mc/mq e un rapporto di copertura fondiario massimo di 0,30 mq/mq.

ART. 32 - 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 cimiteriale.

ART. 32 bis – Zona F3 speciale

In tale zona si limita la possibilità edificatoria a servizi privati diretti al cimitero esclusivamente per edifici e manufatti strettamente connessi con esso.

ART. 33 - Zone di rispetto servizi a destinazione speciale (F4)

Le zone sono quelle individuate nelle tavole di P.R.G. a protezione di depuratori (**d**), pozzi (**p**) e sorgenti (**s**). In tali zone non è consentita alcuna edificazione se non quella strettamente necessaria e specifica a servizio diretto dei servizi pubblici connessi.

CAPO VII

ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE

ART. 34 - 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. 35 - 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 da parte della Amministrazione di un progetto esteso alla intera superficie delle singole zone individuate nel P.R.G. necessario per l'ottenimento del Permesso a costruire che potrà pure essere realizzato per fasi secondo quanto previsto da una specifica convenzione.

Gli interventi dovranno essere individuati e perimetrati 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.

Sono ammesse unicamente volumetrie destinate all'esercizio delle attività sportive e strettamente connesse ad esse, secondo un indice di fabbricabilità territoriale di 0,80 mc/mq.

CAPO VIII

SPAZI PUBBLICI E/O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE

ART. 36 - Zona V - Aree per l'istruzione (fino all'obbligo)

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

Smin	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 di m 10,00
DC	H/2 con minimo assoluto di m 5,00
PP	come da TABELLA A allegata

ART. 37 - Zona V - Aree per attrezzature di interesse comune

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

Smin	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 opportunamente regolamentato.

ART. 38 - Zona V - 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 45,00.

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 ed opportunamente curato.

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. 38 bis – Zone verdi – V1 verde privato – V2 verde attrezzato – V3 verde di rispetto

Sono aree di rispetto e di mantenimento del verde residuale, sia di proprietà privata che pubblica, che non hanno vocazione agricola ma che consentono la salvaguardia degli spazi verdi.

Sono aree che devono essere conservate e opportunamente curate dai proprietari che le utilizzano e che mantengono le strutture legittime eventualmente esistenti.

ART. 39 - Zona V - Aree per i parcheggi pubblici e la viabilità

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.

La viabilità, come individuata nella tavola di zonizzazione, si attua ai sensi del D.P.R. 327/2001.

Titolo IV**DISPOSIZIONE FINALI E TRANSITORIE****CAPO I****DISPOSIZIONI FINALI****ART. 40 - 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 presenti norme in rapporto alla larghezza della sede stradale: il tutto sempre che non siano violate norme e leggi sovracomunali.

CAPO II**DISPOSIZIONI TRANSITORIE****ART. 41 - Adeguamenti igienici - sanitari**

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G. 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 anni 3 dalla data di approvazione del P.R.G.

ART. 42 - 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. 43 - Normativa per gli edifici o parti di essi in relazione alle disposizioni sui condoni edilizi.

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 s.m.i..

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 e/o dalle denunce presentate ai sensi delle leggi di sanatorie edilizia.
- e) 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. 44 - Accessibilità e superamento delle barriere architettoniche

Nell'ambito degli strumenti attuativi del P.R.G. 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 P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con funzioni pedonali, sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità ed 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 Legge n. 104/92 e del D.P.R. n.503/96.

ART. 45 - Norme per le aree assegnate alle Università agrarie e per le aree gravate da usi civici

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.

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.

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.

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.

Sui medesimi terreni possono essere realizzare 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.

Sono consentite sulle terre dei 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 esistano 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 E0-E1;
- 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.

ART. 45 bis – Zone a trasformazione limitata

Aree di attenzione geomorfologia

Le aree indicate in classe IV (a/b/c) nella carta della idoneità territoriale 1:10.000 (tav.9) corrispondenti alle porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità sono tali da impedirne l'utilizzo, sono da considerarsi generalmente in edificabili.

In esse sono consentiti interventi di tutela del territorio e difesa del suolo per la messa in sicurezza dei siti: consolidamento in verde con tecniche di ingegneria naturalistica, regolazione delle acque superficiali e sotterranee e pratiche colturali coerenti con il riassetto idrogeologico.

La realizzazione di opere di interesse pubblico, strade di accessori terreni di uso agricolo, non altrimenti localizzabili, potranno essere realizzate solo a seguito di studi di dettaglio.

Potranno essere consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo del patrimonio urbanistico esistente senza aumento del peso antropico.

Aree di attenzione idrogeologica

Gli interventi nelle aree di rischio, in particolare per la eventuale presenza di fenomeni franosi, classificate nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PsAI) dell'Autorità di bacino del Fiume Liri, Garigliano e Volturno, dovranno essere adeguati alle prescrizioni contenute nelle norme tecniche del Piano stesso.

In tali aree gli strumenti urbanistici preventivi e i titoli abilitativi alle trasformazioni edilizie dovranno essere dotati di parere idrogeologico o autorizzazione idraulica delle autorità competenti secondo le indicazioni del relativo Piano stralcio.

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 artigianali	mq 20 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

TABELLA B

ZONE	DENOMINAZIONE	IT	IF	RC	H	NP	VM	Smin	DC		DE		DESTINAZIONE D'USO	ATTUAZIONE	Rif. art.
									ASS	D/H	ASS	D/H			
A	zona del nucleo storico	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	R - CD - U - AS - LA	PDR - C - AC	18
B1	zona centrale intensiva	----	1,00	----	10,50	PT+2	----	----	5,00	1/2	----	----	R - CD - U - LA - PE - AP	AC	19
B2	zona centrale di completamento e risanamento	----	0,90	----	10,50	PT+2	----	----	5,00	1/2	----	----	R - CD - U - LA - PE - AP	AC	20
B3	zona periferica di completamento del centro	----	0,80	----	10,50	PT+2	----	----	5,00	1/2	----	----	R	AC	21
B4	zona di integrazioni nuclei	----	0,40	----	7,50	PT+2	----	----	5,00	1/2	----	----	R	AC	22
C	zona di espansione	0,50	----	----	15,00	PT+3	----	4.000	5,00	1/2	----	----	R - CD - U - PE - AP - CD - LD	LC	23
D1	zona industriale da P.R.T. ASI	Valgono le norme stabilite dal P.R.T. A.S.I.													
D2	zona artigianale - commerciale	1,20	----	0,40	----	----	----	5.000	----	----	----	----	LA - R - CD - SM	PIA	25
E0	zona agricola	Vale quanto riportato nel Capo V delle Norme di attuazione													
E1	zona agricola	Vale quanto riportato nel Capo V delle Norme di attuazione													
F1	Zona di recupero ambientale e funzionale	articolo soppresso													
F2	Zona mercato dei fiori	1,20	----	0,30	----	----	----	----	----	----	----	----	CI - PE - U - AP - CD - LD - SM - TR	PA	31
F3	Zona cimiteriale	Vale quanto riportato nello specifico articolo delle Norme di attuazione													
F3	speciale	Vale quanto riportato nello specifico articolo delle Norme di attuazione													
F4	Zona di rispetto servizi a destinazione speciale (depuratori - sorgenti - pozzi)	Vale quanto riportato nello specifico articolo delle Norme di attuazione													
G1	Zona per servizi privati di uso collettivo	1,50	----	----	----	----	----	intera zona	----	----	----	----	AS - CI - G - PE - U - AP - CD - CL - SM - TR	PA	34
G2	Zona per attrezzature sportive private di uso collettivo	0,80	----	----	----	----	----	intera zona	----	----	----	----	AS - SP - AP - TR	AC	35

In tutte le zone sono vietate le nuove costruzioni sul confine, salvo che in appoggio ad edifici preesistenti ed in caso di contestuale impegno trascritto fra i confinanti. Quanto riportato nella presente tabella vale salvo che non diversamente disposto da norme sovracomunali.

INDICI URBANISTICI

IT	Indice di fabbricabilità territoriale
RC	Rapporto di copertura
NP	Numero dei piani
V	Volume edificabile massimo
DC	ASS Distanza assoluta dai confini
	D/H Distanza dai confini in rapporto all'altezza

IF	Indice di fabbricabilità fondiaria
H	Altezza massima
SI	Spazi interni
Smin	Superficie minima di intervento
DE	ASS Distanza assoluta dagli edifici
	D/H Distanza dagli edifici in rapporto all'altezza

DESTINAZIONE D'USO

AA	Annessi agricoli
AS	Attrezzature per lo spettacolo e lo svago
CI	Commercio all'ingrosso
G	Garages privati di uso pubblico
LA	Laboratori artigiani
PE	Pubblici esercizi
RA	Residenze agricole
SP	Attrezzature sportive private di uso pubblico
U	Uffici privati, studi professionali

AP	Attrezzature private
CD	Attrezzature commerciali per la piccola distribuzione
CL	Cliniche
I	Impianti industriali
LD	Laboratori e depositi sussidiari alle attività commerciali
R	Residenze
SM	Attrezzature commerciali per la grande distribuzione
TR	Attrezzature turistico ricettive a rotazione d'uso

MODALITA' DI ATTUAZIONE

AC	Autorizzazione a costruire
PEEP	Piano per l'edilizia economica e popolare
PDR	Piano di recupero

LC	Lotizzazione convenzionata
PIA/PA	Piano particolareggiato artigianale/ Piano particolareggiato
C	Comparto

INDICE

Titolo I	1
<i>DISPOSIZIONI GENERALI</i>	<i>1</i>
CAPO I	1
GENERALITÀ.....	1
ART. 1 - Applicazione del Piano.....	1
ART. 2 - Norme generali.....	1
CAPO II	2
INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO.....	2
ART. 3 - Descrizione degli indici urbanistici.....	2
<i>ST - SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)</i>	2
<i>SF - SUPERFICIE FONDIARIA (mq)</i>	2
<i>SUP1 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (mq)</i>	2
<i>SUP2 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (mq)</i>	2
<i>IT - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (mc/mq)</i>	2
<i>IF - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (mc/mq)</i>	2
<i>RC - RAPPORTO DI COPERTURA (mq/mq)</i>	2
<i>Smin - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (mq)</i>	3
<i>Vmax - VOLUME EDIFICABILE MASSIMO (mc)</i>	3
ART. 4 - Applicazione degli indici urbanistici.....	3
ART. 5 - Destinazioni di uso.....	3
Titolo II	5
<i>ATTUAZIONE DEL PIANO</i>	<i>5</i>
CAPO I	5
MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO.....	5
ART. 6 - Modalità di intervento.....	5
ART. 7 - Piano urbanistico preventivo.....	5
ART. 8 - Intervento edilizio diretto.....	6
ART. 9 - Cambiamento di destinazione di uso.....	6
ART. 10 - Opere di urbanizzazione.....	6
ART. 11 - Utilizzazione degli indici e composizione del lotto.....	6
Titolo III	8
<i>ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO</i>	<i>8</i>
CAPO I	8
SPAZI DI USO E DI INTERESSE PUBBLICO.....	8
ART. 12 - Zone destinate alla viabilità.....	8
ART. 13 - Spazi di manovra sosta e parcheggio.....	9
ART. 14 - Distanze e distacchi nelle varie zone.....	9
ART. 15 - Fasce di rispetto.....	10
ZONE OMOGENEE.....	11
ART. 16 - Divisione del territorio in zone omogenee.....	11
CAPO III	12
ZONE RESIDENZIALI.....	12
ART. 17 - Zone residenziali.....	13
ART. 18 - Zona omogenea (A) del nucleo storico.....	14
ART. 19 - Zona centrale intensiva (B1).....	14
ART. 20 - Zona centrale di completamento e risanamento (B2).....	14
ART. 21 - Zona periferica di completamento del Centro (B3).....	15
ART. 22 - Zona di integrazione nuclei (B4).....	15
ART. 23 - Zona di espansione (C).....	15
CAPO IV	16
ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....	16

ART. 24 - Zona industriale da P.T.R. ASI (D1)	16
ART. 25 - Zona artigianale - commerciale (D2)	16
CAPO V	17
ZONE AGRICOLE.....	17
ART. 26 - Zona agricole.....	17
ART. 27 - Zona agricola semi - intensiva (E 0)	18
ART. 28 - Zona agricola intensiva (E 1).....	18
ART. 29 - Norme specifiche sulle serre	18
CAPO VI.....	19
ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE.....	19
ART. 30 - Zona di recupero ambientale e funzionale (F1)	19
ART. 31 - Zona mercato dei fiori (F2)	19
ART. 32 - Zona cimiteriale (F3)	20
ART. 32 - bis - Zona (F3) speciale.....	20
ART. 33 - Zone di rispetto servizi a destinazione speciale (F4)	20
CAPO VII.....	20
ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE.....	20
ART. 34 - Zona per servizi privati di uso collettivo (G1)	20
ART. 35 - Zona per attrezzature sportive private di uso collettivo (G2)	21
CAPO VIII.....	21
SPAZI PUBBLICI E/O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE.....	21
ART. 36 - Zona V - Aree per l'istruzione (fino all'obbligo)	21
ART. 37 - Zona V - Aree per attrezzature di interesse comune.....	21
ART. 38 - Zona V - Aree per il verde pubblico attrezzato.....	22
ART. 38 - bis - Zone verdi - V1 verde privato - V2 verde attrezzato - V3 verde di rispetto	22
ART. 39 - Zona V - Aree per i parcheggi pubblici e la viabilità.....	22
Titolo IV.....	24
<i>DISPOSIZIONE FINALI E TRANSITORIE</i>	<i>24</i>
CAPO I.....	24
DISPOSIZIONI FINALI.....	24
ART. 40 - Allineamento degli edifici esistenti	24
CAPO II	24
DISPOSIZIONI TRANSITORIE	24
ART. 41 - Adeguamenti igienici - sanitari.....	24
ART. 42 - Norme di salvaguardia	24
ART. 43 - Normativa per gli edifici o parti di essi in relazione alle disposizioni sui condoni edilizi.....	24
ART. 44 - Accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.....	25
ART. 45 - Norme per le aree assegnate alle Università agrarie e per le aree gravate da usi civici	26
ART. 45 bis -Zone a trasformazione limitata.....	28
SPAZI MINIMI PER PARCHEGGIO PRIVATO DA RISERVARE NELLA AREA DI PERTINENZA DI EDIFICI ED ATTREZZATURE	29