

VOL. 2

COMUNE DI PIGNATARO INTERAMNA
PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME ~~E~~ TECNICHE DI ATTUAZIONE

Pierluigi Vassallo

T I T O L O I°
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° GENERALITA'

Art. 1 Elementi costitutivi del PRG.

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale
(PRG) gli elementi e le tavole indicate in seguito:

VOLUME I°

Relazione generale.

Premessa;

lineamenti geografici;

indicazioni agropedologiche e fondiarie;

note archeologiche;

strategia ed obiettivi del PRG.

VOLUME II°

Norme tecniche di attuazione del PRG.

Disposizioni generali;

attuazione del PRG;

previsioni del PRG;

TAVOLE DI ANALISI E DI STUDIO PRELIMINARE.

Tav. 1) Posizione geografica ed aggregazioni sovra~~co~~munali per la gestione del territorio.

Rapp. 1:250000 e 1:100000;

Tav. 2) Sistema infrastrutturale del cassinate ed attività produttive.

Rapp. 1:100000;

Tav. 3) Fattori antropo-geografici.

Rapp. 1:100000;

Tav. 4) Carta agropedologica.

Rapp. 1:10000;

Tav. 5) Copertura del suolo e struttura fondiaria.

Rapp. 1:10000;

Tav. 6) Carta archeologica.

Rapp. 1:10000;

Tav. 7) Localizzazione delle attività secondarie.

Rapp. 1:10000;

Tav. 8) Organizzazione residenziale.

Rapp. 1:10000;

TAVOLE DI PIANO.

Tav. 9) Viabilità e vincoli.

Rapp. 1:10000;

Rapp. 1:10000;

Tav. 10) Tavola generale di piano.

Rapp. 1:10000;

Tav. 11 12 13) Zonizzazione nelle aree di espansione.

Rapp. 1:2000;

Art.2 Applicazione del PRG.

La disciplina urbanistico-edilizia del PRG si applica a tutto il territorio comunale secondo le disposizioni delle presenti norme di attuazione e delle planimetrie ai SENSI DELLE LEGGI 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni, della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e n. 1086 del 4/11/71, n. 1089 del 1/6/39 del DM n. 1404 del 1/5/68, del RD n. 3267 del 30/12/923, n. 64 del 2/2/64, delle Leggi regionali n. 35 del 12/9/1977, n. 72 del 12/6/75, n. 43 del 2/9/1974, n. 3267 del 30/12/1923, n. 4 del 21/1/77, n. 34 del 22/7/1974, e di tutte quelle Leggi, an-

Le presenti norme sono esposte in 41 articoli numerati in maniera progressiva dal N. 1 al N. 12 , dal N. 16 al N. 17 dal N. 19 al N. 41.

All'art. N. 30 succedono gli articoli 30 bis, ter, quater; all'art. N. 31 succede l'art. 31 bis.

che non citate, che interessano direttamente o indirettamente la trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale.

Art. 3 Trasformazione urbanistica ed edilizia.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal PRG, partecipa agli oneri ad essa relativi. L'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del sindaco. Qualora manchino le opere di urbanizzazione primaria indicate dal successivo art. 4 comma 3 i richiedenti per poter procedere alla trasformazione del suolo e degli edifici, devono impegnarsi con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese, secondo le indicazioni e le prescrizioni comunali.

CAPO II° INDICI URBANISTICI ED EDILIZI.

Art. 4 Indici urbanistici.

1) S_t = Superficie territoriale.

Un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PRG si attua a mezzo di intervento preventivo, ed è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di

quelle per l'urbanizzazione secondaria non indicate nel
le planimetrie che fosse necessario reperire nel corso
dell'attuazione.

2) S_f = Superficie fondiaria.

Un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il
PRG si attua a mezzo di intervento diretto, successivo
o meno all'intervento preventivo, ed è comprensiva di
quelle aree per l'urbanizzazione primaria non indicate
dalle planimetrie, ma previste parametricamente dalle
norme.

La S_f è misurata al netto delle zone destinate alla via
bilità del PRG e dalle strade eventualmente esistenti o
che saranno previste internamente all'area, destinata al
pubblico transito.

3) S_1 = Superficie per opere di urbanizzazione
primaria.

Comprendono le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade a servizio degli insediamenti;
- b) strade pedonali;
- c) spazi di sosta per parcheggio pubblico;
- d) rete fognante, idrica, telefonica e di di-
stribuzione dell'energia;
- e) pubblica illuminazione;
- f) spazi per il verde attrezzato pubblico o con

dominiale;

4) S_2 = Superficie per opere di urbanizzazione Secondaria, comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori);
- d) attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
- e) attrezzature collettive religiose;
- f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
- g) spazio per gli impianti sportive e relativi spazi verdi;

5) U_t = indice di utilizzazione territoriale.

La massima superficie utile S_u , espressa in mq, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale S_t .

6) U_f = Indice di utilizzazione fondiaria.

La massima superficie utile S_u , espressa in mq, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria S_f .

7) I_t = Indice di fabbricabilità territoriale.

Il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale S_t .

8) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria.

Il volume massimo espresso in mc, costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria S_f .

9) applicazione degli indici urbanistici.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di intervento preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivi o meno all'intervento preventivo.

Art. 5 Indici edilizi.

1) S_u = superficie utile.

La somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensori, scale, cavedi, ecc.).

Dal computo della superficie utile sono esclusi i porticati pubblici e privati, le logge rientranti, balconi, centrali termiche, cabine elettriche secondarie, immondezzai, autorimesse e cantine con relative scale o rampe di accesso che non emergono rispetto al piano del terreno più di cm. 110 misurati all'introdosso del solaio e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti degli

edifici.

2) S_c = Superficie coperta.

L'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici utili dell'edificio.

3) R_c = Rapporto di copertura (S_c/S_f).

La percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

4) H = altezza del fabbricato.

L'altezza massima fra quelle delle varie fronti, misurata, dal piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede della fronte) all'introdosso dell'ultimo solaio, per gli edifici con copertura piana o inclinata sino al 40%; dal piano di utilizzo della linea di colmo più alta, per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 40%.

5) V = Volume del fabbricato.

Pari alla somma dei prodotti della superficie utile dei piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'introdosso per l'ultimo solaio.

Art. 6 Distanza ed altezze.

1) Distanze minime tra fabbricati.

Nelle zone degli insediamenti storici le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle

intercorrenti fra i volumi edificati presenti.

In altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10, questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti; per pareti (o parti di pareti) non finestrate non si applica.

Tale minimo può essere ridotto a ml. 5 se si tratta di pareti non finestrate, o se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, o se preesiste parete al confine.

2) Distanze minime dei fabbricati dalle sedi stradali.

Le minime distanze tra fabbricati ed il ciglio stradale più prossimo al fabbricato stesso devono essere di ml. 5 (cinque) per strade di larghezza inferiore o eguale a ml. 7,50 e di ml. 7 (sette per quelle di larghezza maggiore).

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi 1) e 2) nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrico.

3) Distanze minime dei fabbricati dai confini

di proprietà.

Tutte le nuove costruzioni dovranno avere distanza minima dai confini di proprietà di ml. 5 (cinque), ad esclusione delle zone industriali che dovranno avere una disposizione minima di ml. 10 (dieci).

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

E' ammessa la costruzione in aderenza dal confine di proprietà se preesiste parete o parte di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Le distanze dai confini si misurano dal limite esterno dei balconi o scale a giorno con aggetto superiore a ml. 1,50.

4) Altezze.

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione ed alle norme sulle distanze.

L'altezza minima tra pavimento e soffitto dei vani abitabili è stabilita in ml. 2,70, mentre nei corridoi e disimpegno è stabilita in ml. 2,40, per le cantine autorimesse, locali caldaia e tutti gli altri locali di servizio è stabilita in ml. 2,20.

T I T O L O I I °
ATTUAZIONE DEL PRG

CAPO I° STRUMENTI DI ATTUAZIONE.

Art. 7 Modalità di attuazione.

Il PRG si attua per mezzo di interventi preventivi ed interventi diretti che ne devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Art. 8 Intervento preventivo.

Si applica in determinate zone del territorio comunale indicate nelle planimetrie e dalle norme e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il PRG ed il progetto diretto.

L'intervento preventivo può essere attuato dal comune o

dai privati.

I piani di intervento preventivo d'iniziativa comunale sono:

- a) piani particolareggiati d'esecuzione, di cui all'art. 13 della legge 17 agosto 1942 n. 1150;
- b) piani per aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167;
- c) piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865;
- d) piani di recupero di cui agli art. 27-34 del titolo IV legge n. 457.

I piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono:

- a) piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 10 della legge 6 agosto 1967 n. 765.

Art. 9 Intervento diretto.

In tutte le zone del territorio comunale dove non è previsto l'intervento preventivo si applica l'intervento di retto. Nelle zone dove è prescritto l'intervento preven tivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specificativa concessione.

Inoltre l'intervento diretto si applica per: opere di urbanizzazione; opere di manutenzione straordinaria; risanamento e consolidamento di costruzioni; opere di arredo urbano; modificazione e demolizione quali recinzioni, scavi, rilevati anche di notevole importanza; opere agricole; muri di sostegno e di recinzione; parcheggi di qualsiasi genere e tipo; camping; sistemazioni a verde ed interventi sulle alberature; modifica di accessi stradali; attrezzature per lo sports ed il tempo libero sia pubbliche che private, costruzione di strade, sistemazione di strade, interventi atti a salvaguardare e valorizzare il patrimonio archeologico, opere pubbliche di P.R.G.

CAPO II° MODALITA' DELL'INTERVENTO PREVENTIVO

Art. 10 Piani particolareggiati di esecuzione e piani PEEP.

I piani particolareggiati d'esecuzione nonché i piani PEEP devono indicare:

- a) gli immobili destinati a servizi urbani eventualmente interessati dal piano e dalle relative opere;
- b) le reti stradali veicolari e pedonali ester-

- ne ed interne al perimetro dell'intervento;
- c) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni del PRG;
 - d) il progetto planivolumetrico dell'intera area;
 - e) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
 - f) la quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento.
 - g) gli schemi di convenzione;
 - h) la relazione illustrativa e la relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano stesso.

Art. 11 piani di lottizzazione convenzionata.

Nelle zone in cui il PRG prevede l'intervento preventivo e che non sono sottoposte ai piani di iniziativa comunale, la proprietà elabora piani di lottizzazione convenzionati (PLC) che deve indicare:

- a) stralcio del PRG con individuazione delle aree interessate dal PLC;

- b) relazione illustrativa con caratteristiche ed entità dell'insediamento;
- c) planimetria dello stato di fatto non inferiore a 1:500 completa di curve di livello, capsaldi di riferimento, presenze naturalistiche ed ambientali;
- d) le aree e le opere per l'urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria;
- e) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei particolari di arredo urbano;
- f) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, con le prescrizioni relative a tutti gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle altre prescrizioni del PRG;
- g) il progetto planivolumetrico dell'intera area almeno in scala 1:500;
- h) le tipologie edilizie in scala 1:200;
- i) la suddivisione in lotti delle aree edificabili;
- l) gli elenche catastali di tutte le proprietà;
- m) la destinazione d'uso degli edifici in tutte

le loro parti;

- n) l'impegno ad osservare il disposto della Con
venzione, sottoscritto da tutte le proprietà
interessate dal PLC.

Del PLC costituisce parte integrante la Convenzione, di
cui al successivo art. 12.

Art. 12 Convenzioni nei piani di lottizzazione.

Nel PLC le Convenzioni devono precisare:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie
alle opere di urbanizzazione primaria e l'as
sunzione, a carico della proprietà, degli
oneri o della esecuzione delle opere di urba
nizzazione primaria;
- b) l'ammontare complessivo degli oneri di urba-
nizzazione secondaria dovuti al comune e la
ripartizione degli stessi fra le proprietà
che eventualmente concorressero a presenta
re il PLC;
- c) la cessione gratuita delle aree necessarie
alle opere di urbanizzazione secondaria pre-
viste internamente al PLC nelle planimetrie
di PRG e l'assunzione, a carico della propri
età, degli oneri e della esecuzione delle ope

re suddette, calcolate a scomputo degli oneri di cui al precedente comma b; il valore da scomputare per le aree sarà quello accertato dall'Ufficio Tecnico Erariale nel caso di applicazione dell'art. 16 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 per ogni singola zona;

- d) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e con la super visione del comune;
- e) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal comune nei tempi previsti dalla Convenzione;
- f) l'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento dell'approvazione della Convenzione da parte degli organi regionali di controllo;
- g) i termini stabiliti per il versamento degli

oneri di urbanizzazione secondaria e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesime, anche per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, non deve superare i cinque anni dall'approvazione della Convenzione parte degli organi regionali di controllo; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal co mune per comprovati motivi, la validità del PLC approvato decade completamente per la par te non realizzata, fermi restando acquisiti al comune le Cessioni gratuite e il versamento degli oneri;

- h) i termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal PLC, anche suddivisi per fasi, non devono comunque superare i dieci anni dalla approvazione della Convenzione da parte degli organi regionali di controlli; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di due anni concessa dal comune per comprova ti motivi, la validità del PLC approvato de cade completamente per la parte non realiz-

zati, fermi restando acquisiti al comune le
Cessioni gratuite per il versamento degli
oneri;

- i) le congrue garanzie finanziarie per l'adem-
pimento degli obblighi derivanti dalla Con-
venzione;
- l) l'assunzione dell'obbligo di non cambiare la
destinazione degli edifici o delle costruzi-
oni senza nuova Concessione comunale;
- m) l'assunzione dell'obbligo di non mutare le
destinazioni di uso previste per tutti gli
edifici o parti di essi;
- n) l'assunzione degli eventuali impegni di cui
all'art. 7 comma 1) e 4), della legge 28 gen-
naio 1977, n. 10, a meno che il concessio-
nario non li assuma con Convenzione all'atto
diretto.

La Convenzione, da trascriversi a cura e spe-
se della proprietà, deve essere approvata
con deliberazione consiliare nei modi e for-
me di legge.

Art. 16 Utilizzazione degli indici.

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonchè fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole.

Art. 17 Trascrizione in mappa.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala 1:2000 di tutto il territorio Comunale, delle zone di espansione in scala 1:2000 tav. 21 e delle zone territoriali omogenee

tav. 17, che viene aggiornato a cura di detto Ufficio per le opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ad edificare deve essere corredato di una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta sulle mappe al 2000 ed al 10000 , mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio. I controlli delle mappe saranno forniti a pagamento dall'Ufficio Tecnico Comunale.

CAPO IV URBANIZZAZIONI.

Art. 19 opere di urbanizzazione;

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono cuellè rispettivamente indicate al precedente art. 4 comma 3 e 4, sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi.

Art. 20 Corrispettivo delle concessioni.

Il corrispettivo della concessione, è dovuto da tutti coloro che, attraverso un intervento preventivo o diretto, esercitano una attività comportante trasformazione urba-nistica ed edilizia del territorio comunale, è costitui-

to da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti dall'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione, determinante rispettivamente ai sensi degli artt. 5, 6, 9, 10 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno soddisfatti direttamente dai proprietari, con la costruzione delle opere relative, entro i termini di tempo stabiliti per la costruzione principale.

Nel caso dei Piani particolareggiati quando il Comune procede direttamente ad acquisire le aree e a costruire le opere relative, i proprietari rimborseranno le spese sostenute dal Comune, in proporzione ai volumi, alle superfici edificabili e alle destinazioni di zona.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, destinati alla acquisizione delle aree e alla costruzione delle opere relative, nonché delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, saranno versati nei modi e nei termini stabiliti dagli articoli precedenti e nella misura successivamente precisata per le singole zone.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno scomputati come stabilito dagli articoli precedenti, per la parte relativa alle aree direttamente cedute e alle opere direttamente costruite dalla proprietà.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione è stabilita con delibere del Consiglio Comunale.

La quota commisurata al costo di costruzione viene determinata in base ai parametri stabiliti con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici e dalla Regione Lazio, come previsto dall'art. 6 della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Il pagamento del corrispettivo della concessione deve avvenire versando:

---gli oneri di urbanizzazione al momento del rilascio della concessione, salvo le modalità indicate al 2° e 3° comma del presente articolo;

--- la quota commisurata al costo di costruzione con le modalità e le garanzie stabilite dal Consiglio Comunale con specifica deliberazione, entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori.

ART. V NORME GENERALI E SPECIALI.

21 Destinazione d'uso.

la destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso nelle Convenzioni dei PLC, nonché nelle Convenzioni e negli Atti d'obbligo a cui è subordinato il rilascio della Concessione.

Qualunque variazione della destinazione d'uso che comporta una diversa normativa, è subordinata a nuova concessione, sempre nel rispetto delle presenti Norme; in caso contrario la variazione della destinazione d'uso comporta una vera e propria variante al PRG.

Non potrà essere rilasciata Licenza di uso per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dalla Concessione. In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso sarà revocata la licenza di uso, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

Non potrà essere rilasciata Licenza d'esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto Licenza edilizia o Concessione per una diversa destinazione d'uso saranno revocate le relative licenze d'esercizio.

Art. 22 Decoro dell'ambiente urbano.

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Art. 23 Tutela e sviluppo del verde.

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti per ottenere le relative concessioni gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria, con la relativa documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali e osservando allo scopo la distanza minima di ml. 2,00 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc.) dalla base del tronco (colletto).

Sulle aree delle zone per insediamenti a prevalenza residenziale delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate

e poi decedute), nuovi alberi di alto fusto nella misura di un piantato ogni 100 mq. di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di due gruppi ogni 100 mq. di superficie fondiaria. La scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti destinati a rispettare la quota di cui sopra, deve essere fatta in base alle essenze più diffuse nella zona.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati fra loro; in rapporto ai fabbricati e alle viste relative.

Il taglio dei boschi (escluse le culture industriali) è rigorosamente vietato, non per comprovate ragioni di carattere ecologico: in questo caso, oltre alla concessione, dovranno essere ottenute le autorizzazioni previste dalle leggi vigenti. In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, per la eliminazione delle piante malate e la relativa ribiantumazione.

Il progetto relativo a sistemazioni a verde non connesse a interventi edilizi deve consistere almeno in una planimetria in scala non inferiore a 1:500 riportante l'indicazione delle piante ad alto fusto.

24 Aree di parcheggio e autorimesse.

Sono ricavate:

- a) nelle zone per parcheggi pubblici indicati dal PRG attraverso le planimetrie, come previsto dall'art. 31 comma 4 delle presenti norme;
 - b) nelle zone per la viabilità, come previsto dall'art. 35 delle presenti norme, anche se non indicati espressamente dalle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
 - c) in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti norme.
- La realizzazione dei nuovi distributori la cui posizione risulta pregiudizievole al traffico urbano ed extra-urbano è vietata.

25 Inquinamenti.

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni della Legge 10 maggio 1976 n. 319 con speciale riferimento a quelle previste al Titolo IV, dalle tabelle A, B, C,

della legge stessa.

PO VI VINCOLI SPECIALI.

Art. 26 Svincolo di protezione delle falde idriche.

Nelle zone protette da tale vincolo, al fine di evitare l'inquinamento delle acque superficiali o sotterranee destinate ad un possibile uso anche potabile, l'approvazione dei piani particolareggiati di lottizzazione o di settore, nonché il rilascio delle singole concessioni, per costruzioni, sarà subordinato a parere dell'ufficio di igiene al rispetto del T.U. delle Leggi sanitarie 29 luglio 1934 n. 1265 e dovranno essere rispettate le seguenti limitazioni.

Il sistema di fognatura sarà del tipo separato.

I collettori delle fogne dovranno convergere in appositi impianti di trattamento le cui caratteristiche saranno stabilite caso per caso.

Nessuna concessione edilizia relativa ad edifici compresi entro perimetri di piani particolareggiati di settore o lottizzazione potrà essere rilasciata prima che sia stata realizzata la relativa rete nera, completa degli im

pianti terminali di cui sopra.

Per gli edifici ricadenti fuori del perimetro di piani particolareggiati o lottizzazioni, qualunque sia la loro destinazione, la concessione edilizia potrà essere rilasciata solo quando siano stati previsti idonei impianti di trattamento e smaltimento delle acque di rifiuto approvato dal Consiglio Comunale.

Le caratteristiche di tali impianti saranno definite caso per caso, faranno parte integrante della concessione.

Art. 27 Vincoli di rispetto dei corsi d'acqua.

E' assolutamente vietata ogni forma e tipo di discarica libera, cioè che non sia stata opportunamente trattata sia liquida che solida, in corsi di acqua marrone o fossi.

Qualsiasi tipo di scarico sia pubblico che privato, sia di insediamenti residenziali che produttivi diretto o indiretto in acque superficiali o sotterranee in marrane, fossi, rivi, scolatoi, nonché di fognature, è disciplinato dalla Legge 10 maggio 1976 e successive modificazioni e norme.

Ogni intervento in alvei o fiumi, torrenti, rivi, scolatoi, è altresì vietato ogni tipo di edificazione lungo le fasce laterali agli alvei dei fiumi, rivi, torrenti, e scolatoi e più precisamente per una profondità di ml. 150 per il fiume Liri, per le forme di Aquino e per il rio Pioppeto, ml

50 per il rio Vernile e per il rio Spalla Bassa, e di ml 10 da tutti gli altri ruscelli, scolatoi, torrenti, marrane e fossi.

Ogni futuro insediamento sia residenziale che produttivo dovrà attenersi a tutto quanto disposto dal presente articolo.

Tutti gli impianti industriali che hanno depositato o che depositano rifiuti sia solidi che liquidi lungo le sponde dei fiumi nei torrenti, nelle marrane, nei rivi, negli scolatoi o che comunque vi abbiano apportato e vi apportino modifiche di qualsiasi genere sia permanenti che momentanee sono tenuti a ripristinare lo status quò entro tre mesi dall'adozione del presente piano; sarà compito delle autorità comunali far rispettare quanto predisposto nel presente articolo con il ricorso alle sanzioni previste dalle citate Leggi 319 del 10 maggio 1976 e n. 523 del 25 luglio 1904, con la denuncia alla Magistratura per gli inadempimenti.

Art. 28 Vincolo di rispetto della viabilità principale.

Per la protezione del nastro stradale si osservano le norme di vincolo dettate dal D.M. 1 aprile 1968.

Salvo vincoli maggiori derivanti dal piano, lungo le strade esterne al perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti al PRG non potranno sorgere costruzioni

nelle fasce laterali al nastro stradale, per una profondità di ml. 40 per le strade di grandi comunicazioni o di traffico elevato, superstrada Cassino-Formia e strade statali di ml. 30 per le strade di media importanza, strade provinciali; di ml. 20 per le strade comunali o di interesse comunale.

Art. 29 Vincolo cimiteriale.

Valgono le limitazioni previste dall'articolo 338 del testo unico della legge sanitaria del 27 luglio 1934 n.1265 modificato con la Legge 14 dicembre 1956 n.1928 e Legge 17 ottobre 1957 n. 983.

E' prescritta l'assoluta inedificabilità ad una distanza di ml 200 dal perimetro di tutta l'area destinata a zona cimiteriale ivi compreso le aree per futura espansione e gli spazi per attrezzature non destinate alla sepoltura.

Art. 30 Vincolo archeologico.

Sono le aree sottoposte al vincolo della Legge 1/6/39 n. 1089 con decreto ministeriale del 14/6/1979.

Per questa è prescritto l'assoluto rispetto di questo sancito in detto decreto;

ogni lavoro in questa zona deve essere approvato dalla sovrintendenza archeologica per il Lazio a seguito del preventivo esame del progetto della perizia dei lavori.

Art.30 bis Vincoli di interesse generale

Oltre ai succitati vincoli non risultano menzionati in questo capitolo il vincolo paesistico, il vincolo di rispetto degli elettrodotti, degli acquedotti e del depuratore, disciplinati da leggi nazionali e regionali alle quali, comunque dovrà farsi riferimento, in sede di attuazione diretta o preventiva del P.R.G.

Art.30 ter Barriere architettoniche

Al fine di evitare la proposizione di barriere architettoniche, nella progettazione delle opere di urbanizzazione come pure nella progettazione e realizzazione degli edifici, si faccia specifico riferimento alle norme della legge n. 118 del 30-3-1971

Art.30 quater Vincolo di rispetto della linea ferroviaria Superveloce

Non potranno sorgere costruzioni lungo le fasce laterali al nastro ferroviario per una profondità di ml 30 .

T I T O L O I I I
P R E V I S I O N I D E L P R G

CAPO I° DIVISIONE IN ZONE.

Art. 31. Divisione in zone.

Il territorio comunale è suddiviso in zone nelle quali la attuazione del PRG è programmata con le loro suddivisioni a carattere urbanistico come dalle tav. 11-12-13

e sulle quali si applicano le presenti norme.

Le zone urbanistiche sono classificate in:

- 1) zone pubbliche e di interesse generale;
- a) zone per servizi pubblici e viabilità;
- b) zone di interesse naturale;

2) Zone per insediamenti residenziali.

- a) Zone di restauro, risanamento e ristrutturazione;
- b) zone di completamento;
- c) zone residenziali.

3) Zone produttive.

- a) Zone industriali esistenti;
- b) zone agricole.
- c) zone industriali di espansione.

CAPO II ZONE PUBBLICHE O PRIVATE DI INTERESSE GENERALE

Art.32 Zone per servizi pubblici e privati

Sono quelle destinate alle attrezzature civili, religiose sportive a verde naturale ed attrezzato ad attrezzature sanitarie ed ospedaliere ed annonarie, a servizi sociali e ad attrezzature di distribuzione. Esse potranno essere realizzate e gestite anche da privati, previo parere del Consiglio Comunale.

Le aree non edificate nè destinate a parcheggio o a viabilità saranno destinate a verde come previsto dall'art. 22 (decoro dell'ambiente urbano).

1) Zone per l'istruzione N.M.E.O.

In queste zone sono previste le seguenti strutture: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dello obbligo.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$;
- b) altezza max $H = 10 \text{ ml.}$;
- c) parcheggi $= 1/6 \text{ mq/mq } S_u$;

2) Zone per attrezzature civili e religiose di interesse comune ed anonarie.

In queste zone sono previste le seguenti strutture: amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, associative, commerciali, mercati, direzionali, ricreative, religiose.

La realizzazione di tutti i servizi spetta all'amministrazione ad esclusione delle attrezzature ricreative, direzionali e commerciali, religiose, per le quali è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti privati e religiosi che costruendo l'edificio a proprie spese assumono la gestione del servizio per 50 anni non rinnovabile, il Comune viene in possesso del manufatto.

Si applicano i seguenti indici e parametri.

Indici utilizzazione fondiaria $U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$;

altezza max 12 ml. ;

parcheggi $1/3 \text{ mq/mq } S_u$;

3) Zone per attrezzature sportive e tempo libero

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti

circondati dal verde che deve occupare il 50% dell'intera area.

Indice di utilizzazione fondiaria

impianti coperti $U_f = 0,30$;

" scoperti $U_f = 0,40$;

parcheggi $1/8 \text{ mq/mq } S_f$.

4) Zone per parcheggi e viabilità.

Sono sempre spazi aperti per isole direzionale e svincoli o percorsi pedonali e veicolari sempre di proprietà comunale, realizzati e gestiti dal Comune, riportati nelle tavole di piano.

5) Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere.

Sono zone destinate ad ospedali o cliniche o ad altre strutture sanitarie.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$;

Altezza max $H = 10 \text{ m}$;

parcheggi $1/4 \text{ mq/mq } S_u$.

6) Zone cimiteriali.

Sono zone destinate alle attrezzature cimiteriali.

Di esse non fanno parte le zone di rispetto.

Le aree destinate a verde alberato dovranno occupare $1/3$ della superficie totale per i parcheggi si dovrà adottare $1/8 \text{ mq/mq } S_t$.

Art. 32 bis Zone per servizi privati

Sono quelle zone nelle quali possono essere realizzati edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse di iniziativa privata.

I.F. 1,5 mc/mq

altezza max 10 ml

distanze confini ml 5

distanze fabbricati ml 10

53 Zone di interesse naturale.

Sono destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale perciò ne sarà tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua, della vegetazione, e sarà favorita una utilizzazione che non contrasti con le sue caratteristiche.

Il PRG si attua in queste zone con intervento diretto.

E' fatto divieto di apportare qualsiasi modifica o trasformazione ai corsi d'acqua, al suolo, alla vegetazione.

Esse sono suddivise in zone:

Zone a parco attrezzato, zone boscate a parco naturale e sistente con prevalenza di culture legnose, zone boscate a parco naturale di progetto con prevalenza di culture legnose da ripa.

1) Zone parco attrezzato. VERDE PUBBLICO

Sono destinate all'uso del tempo libero in aree verdi attrezzate. In esse si applicano sino all'approvazione del piano particolareggiato di esecuzione, tutti i divieti e le prescrizioni previsti permanentemente per le zone di interesse naturale salvo che per gli elettrodotti. Tali divieti e prescrizioni potranno essere superati con l'approvazione del Piano particolareggiato di esecuzione, la viabilità e i parcheggi saranno soggetti alle seguenti disposizioni.

Saranno consentiti soltanto chioschi e costruzioni preca-

rie per la rimessa ed il deposito dei materiali e degli attrezzi necessari alla manutenzione dei parchi; attrezzature per la sosta e il ristoro, quali panchine e tavoli all'aperto; attrezzature per il gioco dei bambini, quali giostre, altalene campi robinson; attrezzature per la ginnastica all'aperto viabilità motorizzata; parcheggi marginali per l'accesso ai parchi attrezzati e agli attigui parchi naturali.

La realizzazione di tali chischi e attrezzature, secondo le previsioni del Piano particolareggiato di esecuzione, spetta unicamente alla pubblica amministrazione; ma è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 18, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio: scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso.

Gli edifici eventualmente compresi nella zona potranno essere acquisiti dal Comune e utilizzati in conformità alla destinazione di parco attrezzato, in base alle prescrizioni del Piano particolareggiato di esecuzione.

Le aree non utilizzate dagli edifici e dalle attrezzature saranno sistemate a bosco, nella misura minima del 60% della superficie territoriale St: le specie vegetali da utilizzare saranno esclusivamente quelle compatibili con le caratteristiche dell'ambiente naturale locale.

Per quanto non precisato si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione territoriale, $U_t = 0,02 \text{ mq/mq}$;
- b) altezza massima $H = 3,50 \text{ m}$;
- c) parcheggi $= 1/20 \text{ mq/mq St}$.

2) Parchi e giardini privati-verde privato

Verde privato

La zona è destinata al verde privato, naturale o attrezzato, ivi compresi impianti sportivi, con esclusione delle residenze.

Per gli edifici esistenti, legittimamente autorizzati è concesso per adeguamenti funzionali, igienico sanitari e ammodernamento, un incremento di superficie pari al 10% della superficie esistente.

Nella zona è consentita unicamente la realizzazione di manufatti che ne integrano le funzioni, come attrezzature per il gioco, lo sport, spogliatoi, servizi igienici, chioschi.

In tale zona, ove non siano predisposti strumenti urbanistici attuativi, il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

- a) U_f - indice di utilizzazione fondiaria $0,02 \text{ mq/mq}$;
- b) H - altezza massima mt $4,50$, salvo eventuali gradinate;
- c) Q - rapporto massimo di copertura $0,25\%$;
- d) Parcheggi - $8 \text{ mq}/100 \text{ mq}$ di superficie fondiaria S_f , più $1 \text{ mq}/2 \text{ mq}$ di superficie lorda di pavimento di eventuali costruzioni.

ARTICOLO III° ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.

34 Zone restauro risamento e ristrutturazione.

E' il capoluogo o centro urbano e le relative aree di pertinenza costituito dalla parte del territorio comunale, interessata dall'agglomerato principale con caratteristiche storico-ambientale, impianto unitario.

Di tale zona il PRG prevede la salvaguardia fisico-morfologica funzionale, e sociale.

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni i:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica ed istituzioni pubbliche;
- c) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- d) attrezzature a carattere religioso;
- e) commercio al dettaglio;
- f) edifici per lo spettacolo;
- g) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- h) alberghi e pensioni;
- i) garages d'uso pubblico e privato;
- l) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- m) attività artigianali di servizio;

limitatamente al mantenimento della superficie utile al-

La data d'adozione del PRG, in caso di restauro, risanamento o ricostruzione con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinamenti e comunque incompatibili con la residenza.

In queste zone il PRG si attua per intervento diretto sino all'adozione del P.P., che dovrà avvenire entro un anno dal

l'approvazione del PRG da parte degli organi tutori e che interessa solo il comparto indicato nelle tavole in scala 1:2000, o per mezzo dei piani di recupero secondo quanto previsto dalla Legge n. 457 del

Gli edifici e le strutture murarie vincolati dalla Sovrintendenza ai monumenti, sono da conservare integralmente e l'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico, dovranno essere eliminate le superfetazioni. Comunque l'intervento in tale zona dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti nonchè dell'apparato decorativo superstite, evitando di integrare quello mancante delle parti superstiti, delle strutture originarie, verticali e orizzontali (queste ultime nel caso di volte e solai in legno pregevoli;
- b) conservazione dei collegamenti originali supersti

- ti in tutte le facciate e al livello stradale;
- c) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - d) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti purchè ciò non comporti l'alterazione del profilo altimetrico originario;
 - e) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di columi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
 - f) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente;
 - g) possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate, ad eccezione di quelle che abbiano originario valore architettonico;
 - h) possibilità di traslazione dei solai privi di valore architettonico;
 - i) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, neppure applica

cando la precedente norma della traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;

- l) possibilità di realizzare incrementi della S_u non oltre i 10 mq., per opere di adeguamento igienico-sanitario e di integrazione funzionale;
- m) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la compresione storica dell'edificio.

In tale zona è altresì consentita la demolizione e ricostruzione di edifici di epoca recente per i quali non è giustificabile l'obbligo di conservazione, anche parziale, e per i quali è consentita la demolizione e ricostruzione.

Le autorizzazioni a demolire un edificio saranno concesse soltanto unitamente al rilascio della concessione per lo edificio da ricostruire. I nuovi edifici saranno progettati tenendo presente la problematica culturale dell'inserimento nell'ambiente storico.

Il volume utile consentito è pari a quello esistente, calcolato senza tenere conto delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire.

L'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti.

Qualora si renda indispensabile la demolizione senza ricostruzione, per il recupero a verde pubblico degli spazi relativi, o perchè la presenza di quelle volumetrie è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico sanitario, o delle superfetazioni e sovrastrutture.

Le aree risultanti dalla demolizione saranno sistemate a verde pubblico se a ciò espressamente destinate nelle tavole di PRG in scala 1:2000 o per piani particolareggiati o di recupero o saranno sistemate a verde privato in base a specifico progetto sempre che ciò sia previsto nelle tavole di PRG in scala 1:2000 o nei piani particolareggiati o nei piani di recupero.

Nella zona di ristrutturazione restauro e risanamento per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali il Sindaco potrà imporre alla proprietà la esecuzione delle opere (rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi ecc.) che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti.

Negli interventi di manutenzione, come nei restauri e nei risanamenti, è fatto obbligo almeno nelle parti degli edifici in contatto con l'atmosfera esterna ed in quelle interne che presentano caratteristiche architettoniche originarie, di utilizzare materiali tradizionali per le mura

ture, le tinteggiature, le coperture.

Di regola gli oneri di urbanizzazione primaria consisteranno nell'ammodernamento, nel rispristino, nella ricostruzione e nella sistemazione delle opere di urbanizzazione preesistente e saranno oggetto di prescrizioni specifiche contenute sia nella Convenzione o nell'Atto d'obbligo, sia nella concessione.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno determinati da specifica delibera del Consiglio Comunale.

Il contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'Art. 3 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Salvo nel caso che sia obbligatorio un intervento preventivo, il proprietario potrà sempre corrispondere gli oneri di urbanizzazione secondaria sostitutivi nella misura prescritta da specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

In assenza dell'attuazione di strumenti urbanistici preventivi, sono consentiti interventi limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al consolidamento, al restauro conservativo, alla ristrutturazione edilizia per sole opere interne e agli interventi necessari alla tutela della incolumità pubblica.

Art. 35 Zone di completamento.

Sono le zone residenziali esistenti o in via di completamento che non presentano valori storico-ambientali e che sorte frammentariamente risultano prive di adeguata funzionalità e necessario coordinamento.

Tali zone devono essere ricondotte ad un adeguato livello

urbanistico e funzionale, e perciò dotate di servizi, attrezzature pubbliche, spazi verdi garantendo il raggiungimento di una equilibrata densità di popolazione, correggendo i principali difetti di viabilità ed edificazione.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali, istituzioni ed attrezzature;
- c) associazioni politiche sindacali, culturali;
- d) attrezzature a carattere religioso;
- e) ristoranti, bar, alberghi, pensioni, locande, locali di divertimento, cinematografi;
- f) commerci al dettaglio;
- g) uffici pubblici e privati;
- h) garages sia pubblici che privati;
- i) artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti per una superficie utile non superiore all'esistente;

Nelle aree dotate di opere di urbanizzazione e non sottoposte a intervento preventivo, è ammesso l'intervento diretto. In questo caso i relativi allineamenti saranno stabiliti dal Consiglio Comunale sentita la commissione edilizia ed i competenti organi tecnici comunali.

La concessione è subordinata alla stipula di atto d'obbligo con i contenuti delle presenti norme;

- densità territoriale = 180 ab/ha

- area residenziale	= 70% ;
- I_t = indice territoriale	= 1,5 mc/mq;
- I_f = indice fondiario	= 1,80 mc/mq;
- Altezza massima	= 12;
- K = indice di copertura	= 1/3 ;
- lotto minimo	= 300 ;
- d_f	= 10;
- d_c	= 5 ;
- area istruzione	= 2,5 mc/ab ;
- att. int. camere	= 1 mq/ab;
- parcheggi	= 1,25 mc/ab;
- aree pubbliche parco	= 4,50 mq/ab;

Art. 36 Zone residenziali di espansione.

Sono le zone a prevalenza destinate a nuovi complessi insediativi.

In tali zone sono permesse solo destinazioni di uso compatibili con le funzioni residenziali, sono escluse da tali zone: impianti ed edifici industriali, ospedali sanitari, cliniche, stalle, capannoni per depositi di materiali e merci, mattatoi, officine meccaniche a carattere industriale e quanto altro in contrasto con le funzioni residenziali.

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;

- b) servizi sociali;
- c) Attrezzature per il commercio al dettaglio, uffici e studi professionali, limitatamente ad una superficie max del 6,25% (pari a 20 mc), della superficie utile complessiva dell'intervento.
- d) uffici pubblici e privati;
- e) alberghi e pensioni;
- f) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti.

In queste zone il PRG si attua un intervento preventivo secondo le indicazioni delle tavole di piano.

La relativa concessione è subordinata alla stipula di convenzione di cui all'art. 14 delle presenti norme.

L'intervento preventivo potrà avvenire per iniziativa del comune che potrà avvalersi di quanto previsto dall'art. 16 della Legge Urbanistica e dell'applicazione della Legge n. 167 del 18/8/1962 o per iniziativa privata.

Il Comune inoltre potrà invitare i proprietari delle aree ricadenti nella zona a riunirsi in consorzi il cui scopo sarà quello di realizzare il programma, distribuendo proporzionalmente oneri e vantaggi dell'urbanizzazione.

I proprietari possono presentare di loro iniziativa un piano particolareggiato (lottizzazione) stipulando apposita Convenzione col Comune estesa all'intera area o/a parte di area.

I proprietari dei terreni compresi nelle aree sono tenuti a cedere pro quote, le superfici stradali, quelle destinate a parchi e giardini, quelle destinate a servizi di interesse collettivo e sono altresì tenuti a contribuire alle spese di realizzazione di vie, di spazi pubblici in relazione al valore dei terreni inclusi nei rispettivi comparti.

Le opere a carico dei proprietari sono le seguenti:

- esecuzione del tracciato stradale;
- definitiva pavimentazione dei marciapiedi e delle vie;
- esecuzione delle reti fognanti;
- drenaggi;
- illuminazione pubblica;
- distribuzione dell'acqua e dell'elettricità;
- messa a dimora di alberature e di spese di giardinaggio.

La cessione delle aree delle opere suddette avverrà senza corrispettivo con imputazione del valore di tali opere a scomputo del contributo di miglioria specifica.

Agli effetti delle operazioni da compiere si stabiliscono le seguenti zone:

$C_1 - C_2 - C_3 - C_4 - PEEP$.

Minimi inderogabili per servizi:

- area istruzione = 4,50 mq/ab;
- centro quartiere = 2 mq/ab;
- verde pubblico = 9 mq/ab;
- parcheggi = 2,5 mq/ab.

1) C_1 - Zona di espansione residenziale.

In tali zone i proprietari delle aree riuniti in consorzi come singoli proprietari dovranno presentare al comune un piano di lottizzazione e stipulare apposita Convenzione sulla base di quanto detto nella voce generale "espansione residenziale". La Convenzione dovrà essere estesa alla intera area.

- I.F. = 0,54 mc/mq I.T. = 0,45 mc/mq
- lotto minimo 1500 mq;
- altezza max ml. 7,5 dal piano di campagna.

Superficie max copribile escluso porticati 1/8 oppure 1/10 dell'area del lotto secondo le più particolari indicazioni delle tav. n° 10 - 11 - 12 - 13 "zonizzazione delle aree di espansione".

2) C_2 - Zona di espansione residenziale.

Riuniti in consorzio o come singoli, i proprietari devono presentare al comune una apposita Convenzione sulla base di quanto enunciato nella voce generale. La lottizzazione con la relativa Convenzione potrà essere estesa anche a

parte di area purchè essa parte non sia minore di mq.

6.000

- I.F. 0,90 mc/mq

I.T. 0,72 mc/mq

- lotto minimo 1000 mq;

- altezza max 7,5 ml.

Superficie max copribile compreso porticati 1/3 dell'area del lotto.

3) C₃ - Espansione residenziale.

In tale zona i proprietari delle aree riuniti in consorzi e come singoli proprietari dovranno presentare al Comune un piano di lottizzazione e stipulare apposita Convenzione sulla base di quanto precisato nelle norme generali per le zone di espansione. La lottizzazione e Convenzione potrà essere estesa anche a parte di area purchè essa parte non sia minore di mq. 4.000

- I.F. 1,35 mc/mq

I.T. 1,00 mc/mq

- lotto minimo 1000 mq;

- altezza max 10 ml

4) C₄- Espansione residenziale.

In tali zone i proprietari delle aree dovranno presentare al Comune un piano di lottizzazione e stipulare apposita

convenzione sulla base di quanto enunciato nelle norme generali.

La lottizzazione e convenzione potranno essere estese anche a parte di area purchè non inferiore a mq. 4000:

- | | | | |
|----------------|------------|------|------------|
| - I.F. | 1,53 mc/mq | I.T. | 1,10 mc/mq |
| - lotto minimo | 500 mq; | | |
| - altezza max | 11 ml. | | |

Superficie max copribile 1/3 del lotto

PEEP Nella zona C4 sono ammesse anche le aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare
- L. 167/62 e L. 865/71, con l'indice territoriale, I.T. = 1,10 mc/mq.

- | | |
|--------|----------|
| - I.F. | 3 mc/mq. |
|--------|----------|

Art. 37. Zone per attività commerciali e turistiche

Sono quelle zone utilizzate per impianti complessi nuovi o esistenti destinati o al commercio o al turismo.

Oltre le residenze singole e collettive potranno essere previste in tali aree attrezzature per lo sport ed il tempo libero per lo spettacolo e per il commercio

I complessi esistenti con disponibilità di area devono scomputare superfici e volumi a quelli già esistenti.

Indice di copertura 15% area

altezze max ml 10,00

IF mq 1,20

d.c. ml 5,00

d.f. ml 10,00

Aree per servizio e per attrezzature per lo sport e il tempo libero (piscine, tennis; giardini, parcheggi, ecc.)

t. 38 Zone industriali.

In queste zone il PRG si attua attraverso piano attuativo preventivo. Per gli edifici esistenti, il rilascio della concessione per ampliamenti, sopraelevazioni ed ammodernamenti nella misura massima del 30% della cubatura esistente, è subordinata a stipula di convenzione ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme e nel rispetto di quanto sotto indicato.

Sulle aree predette sono vietate le case di abitazione eccetto che per il personale dirigente e di custodia.

Gli edifici industriali possono sorgere su appezzamenti non inferiori a 5000 (cinquemila) mq. debbono risultare staccati dai confini per una misura pari all'altezza della fronte del fabbricato verso il confine e comunque non inferiore a ml. 10, possono coprire 1/3 dell'area a disposizione ed avere un'altezza massima di ml. 15. Attorno alle zone industriali dovranno essere predisposte aree a verde e lungo i confini dei singoli lotti piantati file di alberi in preferenza pioppi o cipressi formanti cor

tina di protezione. Tutti gli stabilimenti dovranno essere dotati di opportuni impianti di depurazione a norma di legge.

E' sottinteso che gli stabilimenti esistenti non ancora attrezzati in maniera idonea e sufficiente dovranno adeguarsi entro tre mesi dalla adozione del presente piano.

E' assolutamente vietata ogni discarica di residui e rifiuti industriali sia solidi che liquidi o aerei in fiumi, corsi d'acqua, fossi, marrane e nell'atmosfera.

Il rilascio della concessione è subordinata alla presentazione da parte dell'imprenditore di idoneo progetto di impianto di depurazione per l'opificio ed all'impegno sottoscritto dall'imprenditore di realizzarlo e renderlo funzionante prima dell'entrata in vigore dell'opificio.

Le aree industriali del piano ASI dovranno essere riconsiderate alla luce dell'individuazione di aree di interesse archeologico e perciò vincolate; comunque dovranno essere soggette a piano di utilizzazione preventivamente approvato dal comune e dalla sovrintendenza di competenza.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione territoriale $U_f = 2000 \text{ mq/Ha}$
- b) altezza max $H = 10,00 \text{ ml.}$ escluso volumi tecnici;
- c) parcheggi $I \text{ mq/mq } S_u$ di cui 30% di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria S_f .

In queste zone il PRG si attua attraverso piano attuativo preventivo. Per gli edifici esistenti, il rilascio della concessione per ampliamenti, sopraelevazioni ed ammodernamenti, è stabilita nella misura massima del 30% della cubatura esistente ed è subordinata a stipula di convenzione ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme e nel rispetto di quanto sotto indicato.

Per le nuove costruzioni l'indice di utilizzazione territoriale è pari a $U_f 0,15 \text{ mq/mq}$.

In tali zone è consentito l'insediamento di attività artigianali come depositi, magazzini, autorimesse, laboratori e botteghe per artigiani e simili con annesses residenze che saranno strettamente legate all'attività produttiva e pertanto è ammessa la coesistenza, anche nello stesso edificio di abitazioni ed attività artigianali, perchè vengono con i necessari provvedimenti, eliminando le cause di molestia.

Le costruzioni possono sorgere su lotti minimi di mq. 1000 per un'altezza massima di ml. 7 qualora vi si abbini anche la residenza dell'artigiano essa deve essere compresa volume che scaturisce da tale rapporto.

Indice fondiario $I_f = 1,00 \text{ mc/mq}$

Distacco confini $d_c = 7,00 \text{ ml}$

Art. 41 Borghi agricoli (nuclei spontanei e nucleo agricolo)

Nuclei o borghi preesistenti che presentano valore storico ambientale, nuclei insediativi sorti spontaneamente, di una certa consistenza, dovranno attenersi alle seguenti disposizioni.

Alle costruzioni esistenti, legittimamente autorizzate o sorte prima del 1967, all'interno del perimetro è concesso per adeguamenti funzionali e igienico sanitari ad ammodernamento un aumento del 10% della cubatura esistente, purchè non in contrasto con le norme del PTP e la L.R. 24/98. Le zone così perimetrate dovranno essere oggetto di recupero urbanistico attuato in conformità alla Legge 457/78 o di piano particolareggiato attuativo. Dotare di opportuni servizi (standard urbanistici), verde pubblico, parcheggi pubblici ed eventualmente se considerati necessari servizi comuni, in misura minima di mq 18 per abitante insediato o da insediare, come previsto da D.M. 1444/63. I piani urbanistici dovranno essere redatti in conformità ai seguenti indici e parametri:

- Distacco dai confini - d.c. = 5,00 ml
- Distacco fabbricati - d.f. = 10,00 ml
- Indice fondiario - I.f. = 1,50 mc/mq
- Indice territoriale - I.t. = 1,00 mc/mq.

Possono essere demoliti e ricostruiti i fabbricati fatiscenti totalmente privi di interesse storico o culturale in conformità agli indici e parametri su menzionati.

Art. 42 Norme riguardanti la godibilità generale delle attrezzature delle strutture edilizie.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche in particolare deve farsi riferimento al D.M. 236/86, alla nota L. 104/92 e al D.P.R. 503/96.

Devono intendersi stralciate tutte le dizioni e normative contenute nelle N.T.A. in contrasto con quelle introdotte d'ufficio, anche se non espressamente richiamate nelle presenti modifiche.