

4
COMUNE DI ARNARA
(FROSINONE)

PIANO
REGOLATORE
GENERALE

Il presente elaborato è stato depositato presso la Segreteria Comunale in libera visione del pubblico dal 15/3/1994 al 15/4/1994.

ARNARA li 20/7/1994

Comitato Tecnico Consultivo Regionale
Sottosezione - Urbanistica e Assetto del Territorio
17/3 00 LUG. 1998
Voto n. 211 del 30 LUG 1997
IL SEGRETARIO
F.to Arch. W. BIGNISANTI

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Dott. Armando Colagiacomo)

PROGETTISTA : ING RIZIERO SANTANGELI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APRILE 1993

REGIONE LAZIO - Assessorato Ambiente
Visto di Compatibilità Geomorfologica
Art. 13 legge 2/2/1974 n. 64

Il Dirigente dell'Ufficio 72/1
(Dr Geol. Francesco Nolasco)

F.to illegibile

Adottato dal Consiglio Comunale del 20/01/94 n. 2
Pubblicata dal 10/02/94 al 24/02/94

Per c.c. per uso amministrativo

Arnara

Il Segretario
(Dott. A. Colagiacomo)

IL Sindaco
(Dott. L. Verrelli)





NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- PARTE I- DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Contenuto ed applicazione del P.R.G.C. -

L'intero territorio comunale è soggetto, ai sensi della Legge Urbanistica n.1150 del 17.08.1942 come modificata dalla L. 06.08.1967 n.765, alla disciplina urbanistica dettata dal presente Piano Regolatore Generale del Comune di Arnara costituito dai seguenti elaborati:

- Norme tecniche di attuazione
- Assetto e zonizzazione del territorio (1:5000)
- Zonizzazioni (scala 1:2000)

Nel caso di non perfetta identità grafica tra i diversi elaborati di zonizzazione, prevale quanto riportato nell'elaborato a scala 1:2000.

Il P.R.G. disciplina:

- la destinazione d'uso del suolo;
- gli strumenti urbanistici di attuazione;
- gli indici di fabbricabilità;
- le tipologie edilizie;
- la tutela dei beni culturali ed ambientali;
- la localizzazione delle attrezzature pubbliche;
- la localizzazione delle infrastrutture viarie;
- la localizzazione dei servizi;
- la localizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art.2 - Trasformazioni urbanistiche ed edilizie -

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale è disciplinata dal presente P.R.G. oltre che dalle vigenti leggi statali e regionali e dalle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale ed altri Regolamenti Comunali in quanto compatibili.



UNALE
[Signature]
[Stamp]

- PARTE II - INDICI ed INTERVENTI -

Art.3 - Parametri ed indici urbanistico-edilizi -

Al fine della corretta applicazione delle norme di P.R.G. nelle singole zone di seguito specificate, si definiscono i seguenti parametri ed indici:

-SUPERFICIE TERRITORIALE "St": rappresenta la superficie dell'intera zona omogenea al lordo di strade e spazi pubblici.

-SUPERFICIE FONDIARIA "Sf": è la parte di area asservita o da asservire alla costruzione, al netto degli spazi destinati all'uso pubblico e servizi previsti in P.R.G. o dagli strumenti urbanistici di attuazione.

-SUPERFICIE COPERTA "Sc": è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, fatta eccezione di cornicioni, gronde, pensiline e balconi.

-SUPERFICIE LORDA ABITABILE : è la somma delle superfici dei locali abitabili ed accessori ai diversi piani, misurate al lordo delle murature.

-LOTTO MINIMO "Lm": rappresenta la superficie minima d'intervento per la proposta di lottizzazione o edificazione.

-ALTEZZA DEL FABBRICATO "H": è la differenza tra la quota del terreno dal quale emerge il fabbricato e la quota di estradosso del solaio di copertura (nel caso di copertura a terrazzo) ovvero la quota d'imposta del tetto (linea di intersezione tra intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio) con la prescrizione che la quota di imposta della copertura non può superare di 40 cm l'estradosso dell'ultimo solaio.

Nel caso di edifici su terreni in pendenza, l'altezza massima a valle può superare l'altezza del fabbricato di massimo 3.50 m.

-NUMERO DI PIANI "N": è la somma dei piani fuori terra, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, fatta eccezione del piano di sottotetto, purché non destinato o destinabile ad uso abitativo e con altezza media non superiore a 2.20 m, e dell'eventuale unico piano seminterrato e/o interrato ammesso.

-VOLUME EDIFICABILE "V": è rappresentato dal volume del solido emergente fuori terra (al lordo delle murature) calcolato dal piano del terreno circostante, secondo le si-



stemazioni del progetto approvato, all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto.

Il volume è calcolato come sommatoria dei prodotti della superficie lorda abitabile di ciascun piano per l'altezza relativa al piano stesso misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti.

Vanno inoltre compresi nel volume edificabile tutti i volumi lordi delle parti interrato o parzialmente interrato se adibite a residenza, uffici o attività produttive.

Vanno, invece esclusi dal computo i volumi tecnici (come definiti dalla C.M.LL.PP. n°2474 del 31.01.73) ed i porticati pubblici e/o privati.

-INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE "IfT": è costituito dal rapporto tra il Volume Edificabile e la Superficie Territoriale, qualunque ne sia la destinazione.

$$\text{IfT} = V/\text{St} \quad (\text{mc/mq})$$

-INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA "IfF" : è costituito dal rapporto tra il Volume Edificabile sul lotto e la Superficie Fondiaria del lotto stesso.

$$\text{IfF} = V/\text{Sf} \quad (\text{mc/mq})$$

-INDICE DI COPERTURA "IC": è costituito dal rapporto tra la Superficie Coperta degli edifici realizzati sul lotto e la Superficie Fondiaria del lotto stesso.

$$\text{IC} = \text{Sc}/\text{Sf}$$

-DISTANZA DALLE STRADE "Ds": è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, esclusi gli aggetti dei balconi, dal punto più sporgente del perimetro della proiezione in pianta dell'edificio al ciglio della strada.

Si intende ciglio della strada, ai sensi del D.M. 01.04.1068 n°1404, il limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Per le distanze in corrispondenza di incroci vale quanto stabilito dall'art.5 della citata C.M. n°1404/68.

-DISTANZA DAI CONFINI "Dc": è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, esclusi gli aggetti dei balconi, dal punto più sporgente del perimetro della proiezione in pianta dell'edificio ai confini di proprietà o lotto.

-DISTACCO TRA EDIFICI "De": è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, esclusi gli aggetti dei balconi, tra i punti più sporgenti dei perimetri delle proiezioni in pianta degli edifici.



-AREA a PARCHEGGIO PRIVATO "Pp): rappresenta la superficie, coperta o scoperta, da destinare a parcheggio a norma dell'art 41-sexies della L.1150/42 e relative modifiche ed integrazioni; sono escluse dal calcolo le aree stradali e di pertinenza delle strade stesse.

Art.4 -Definizione degli interventi -

Al fine di consentire una corretta applicazione delle prescrizioni di zona si definiscono i seguenti interventi sugli edifici esistenti:

a) Interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

b) Interventi di MANUTENZIONE STRAORDINARIA: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino cambi di destinazione d'uso.

c) Interventi di RESTAURO, RISANAMENTO IGIENICO e CONSOLIDAMENTO: si intende rispettivamente per:

"restauro", quelle opere che, pur provvedendo alle esigenze igieniche e di abitabilità dell'immobile, tendono non solo alla conservazione dell'edificio nella sua unità formale-strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonico-decorativi, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di superfetazioni degradanti;

"risanamento igienico", quelle opere necessarie a dotare ogni unità abitativa, senza variazione della sua tipologia e dimensione originaria, di servizio igienico o al suo miglioramento;

"consolidamento" quelle opere necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti fondazioni, strutture portanti e coperture, e che non comportino modifiche ed alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio; detti interventi non dovranno comunque né modificare i profili dell'edificio, né alterare le linee dei tetti, le pendenze, le finestre, ecc. (ad eccezione di quelle modifiche necessariamente derivanti dall'applicazione della Legge sismica del 02.02.1974 n°64).

-PARTE III- ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Art.5 - Strumenti di attuazione del P.R.G.-

Per l'attuazione del P.R.G.C., l'Amministrazione Comunale si avvale delle disposizioni legislative vigenti e delle disposizioni urbanistiche che verranno emanate successivamente; in particolare, verranno utilizzate le facoltà concesse dalle seguenti Leggi e Decreti:

Legge del 17.08.1942	n° 1150
" " 18.04.1962	n° 167
" " 29.09.1964	n° 847
" " 06.08.1967	n° 765
" " 19.11.1968	n° 1187
" " 01.06.1971	n° 291
" " 28.10.1971	n° 865
" " 02.02.1974	n° 64
" " 27.06.1974	n° 247
" " 28.01.1977	n° 10
" " 03.01.1978	n° 1
" " 05.08.1978	n° 457
" " 28.02.1985	n° 47
" " 03.01.1989	n° 13
" " 24.03.1989	n° 122
Circ.Min.LL.PP. del 28.10.1967	n° 3210
Decreto Ministeriale del 01.04.1968	n° 1404
" " " 01.04.1968	n° 1444
" " " 27.07.1971	
" " " 05.07.1975	
Legge Reg.Lazio del 12.06.1975	n° 72
" " " 18.06.1975	n° 74
" " " 18.09.1977	n° 35
" " " 28.07.1978	n° 35
" " " 16.10.1980	n° 1
" " " 02.05.1980	n° 28
" " " 28.04.1983	n° 27
" " " 05.01.1985	n° 4
" " " 21.05.1985	n° 76
" " " 02.07.1987	n° 36
" " " 09.03.1990	n° 27


Il P.R.G. si attua mediante:

- Piani Particolareggiati di Esecuzione
- Piani di lottizzazione e di completamento
- Concessioni Edilizie singole

Art.6 - Piani Particolareggiati di Esecuzione-

La redazione dei Piani Particolareggiati di Esecuzio-





ne, demandata esclusivamente all'Amministrazione Comunale, dovrà avvenire nel rispetto della vigente normativa ed in conformità alle specifiche prescrizioni del P.R.G..

Nella formazione di detti Piani saranno ammesse modifiche di dettaglio al P.R.G. purché non ne sia snaturata l'impostazione, non vi sia aumento dei volumi complessivi e vengano rispettate le dotazioni di spazi pubblici e servizi di cui al presente P.R.G..

All'atto della stesura dei Piani si procederà alla verifica degli indici territoriali e fondiari mediante rilievi diretti.

Art.7 - Piani di Lottizzazione Convenzionata
e Piani di completamento -

7.1- I proprietari delle aree, singolarmente o riuniti in consorzio, possono proporre all'Amministrazione Comunale Piani di lottizzazione e Piani di Completamento di zone già edificate e comprendenti una pluralità di costruzioni.

7.2- Detti Piani dovranno essere redatti nel rispetto delle norme del P.R.G. e dell'art.28 della Legge Urbanistica come modificato dall'art.8 della L.765 del 06.08.1967 e dovranno interessare una superficie minima di 4.000 mq, salvo diverse prescrizioni di zona.

7.3- Il progetto di lottizzazione, da sottoporre all'approvazione dell'Autorità Comunale che ha facoltà di apportare modifiche ed integrazioni, dovrà essere redatto da ingegnere o architetto abilitato e contenere:

- planimetria catastale, certificati catastali attuali con l'indicazione dei relativi proprietari;
- titolo di proprietà e, nel caso di consorzio, atto costitutivo dello stesso;
- relazione tecnico illustrativa dei criteri tecnici ed urbanistici adottati nella progettazione e verifica degli indici di piano e degli standards;
- estratto del P.R.G. e della relativa normativa;
- planimetrie catastale dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:2000 ed estesa per almeno 50 m oltre il perimetro dell'area interessata, con sovrapposizione delle zonizzazioni di P.R.G. e relativi computi dimostrativi delle superfici ricadenti nelle diverse zone;
- rilievo topografico con dati plano-altimetrici dello stato attuale e di progetto, in scala non inferiore a 1:500;
- tavole di piano, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, la viabilità interna veicolare e pedonale, la sistemazione verde, le aree di sosta e parcheggio, la pubblica illumina-



SEGRETERIA COMUNALE
D. I. A. B.

zione, le reti fognanti-idriche-gas ed eventuali altre opere di urbanizzazione previste, i distacchi, ecc.;

-tavole indicanti l'ubicazione, le caratteristiche plano-volumetriche e tipologiche, la destinazione d'uso di tutti gli edifici di progetto e/o esistenti;

-relazione geomorfologica della zona interessata;

-progetto esecutivo e relativo computo metrico estimativo di tutte le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria previste sulla base dei prezzi unitari regionali vigenti per la realizzazione delle oo.pp.;

-frazionamento catastale per le aree da cedere gratuitamente al Comune come da Convenzione;

-eventuale altra documentazione (foto, relazioni, particolari, ecc.) ritenuta utile per una migliore individuazione del Piano o richiesta dall'Ente.

7.4- Nella formazione di detti Piani è ammessa una diversa ubicazione delle strade a servizio, previste dal P.R.G., esclusivamente nel caso in cui il Piano interessi l'intera zona.

7.5- L'autorizzazione comunale alla lottizzazione sarà subordinata alla stipula di una convenzione, approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge e da trascriversi a cura del proprietario, che preveda, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo:

a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo punto 2 e comunque precisate dall'art.4 della L.n.847 del 29.09.64, nonché la cessione gratuita, o l'eventuale monetizzazione nel caso che non fosse possibile la cessione per assenza di tali aree all'interno della lottizzazione stessa, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria dei limiti di cui al successivo punto c;

b) la realizzazione, a sua completa cura e spesa in un tempo fissato dall'Amministrazione Comunale che non potrà eccedere i dieci anni, di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie alla lottizzazione e compresi gli allacci alle relative reti comunali:

-strade residenziali e percorsi pedonali;

-spazi di sosta e parcheggio;

-rete fognante bianca e nera;

-rete idrica;

-rete di distribuzione dell'energia elettrica;

-rete di distribuzione del gas (se possibile);

-pubblica illuminazione;

-spazi di verde attrezzato;

c) l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione, in atto o futura, di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; oneri che l'Amministrazione



IL SEGRETARIO COMUNALE
(A. E. D.)

ne Comunale determinerà in relazione all'entità dell'insediamento, alle sue caratteristiche (indici di utilizzazione, tipologie, localizzazione dell'intervento, ecc.), alla stessa entità delle opere previste e con predeterminazione dei criteri generali di valutazione;

ai sensi dell'art.44 della L.n.865 del 22.10.71, si considerano opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunale;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezz. culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere e attrezzature sportive.

d) il trasferimento gratuito al Comune, previo collaudo ed accettazione delle opere da parte del Comune, di tutte le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti b-c e la cessione gratuita delle aree di cui al precedente punto a; detti trasferimenti e cessioni dovranno avvenire, con l'assunzione a carico del lottizzante di tutte le spese contrattuali e consequenziali, entro il termine fissato dall'Amministrazione Comunale e comunque entro un periodo che non potrà eccedere i dieci anni;

e) il prestare una cauzione pari al valore delle opere di urbanizzazione previste in progetto nelle forme e modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale; detta cauzione potrà essere ridotta in corso d'opera in relazione alla parte di opere realizzate e regolarmente collaudate ed accettate dal Comune; parimenti detta cauzione potrà essere incassata dal Comune in caso di mancato adempimento degli obblighi assunti in Convenzione;

f) l'impegno a curare l'efficienza e la manutenzione delle opere di urbanizzazione realizzate fino alla regolare consegna delle stesse al Comune con l'obbligo di versare, nel termine di 30 gg. dalla richiesta, la somma che il Comune, su parere dell'ufficio tecnico, ritenesse necessaria per ultimare a regola d'arte e nel rispetto della normativa vigente le opere in progetto ed eccedente il deposito cauzionale di cui al punto e;

g) versare, nei modi e nei tempi stabiliti dall'Amministrazione Comunale, la quota parte degli oneri di cui al punto c e la monetizzazione di cui al punto a;

h) osservare, nella realizzazione delle opere di urbanizzazione in progetto, tutte le prescrizioni di leggi e regolamenti vigenti al momento della realizzazione e quelle ulteriori prescrizioni eventualmente impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale o da altri Enti interessati.

7.6- Il rilascio da parte del Sindaco dell'autorizzazione alla lottizzazione potrà avvenire solo dopo che siano intervenuti:



IL SEGRETARIO COMUNALE

- l'approvazione del progetto e dello schema di convenzione da parte del Consiglio Comunale con Deliberazione approvata dalla Commissione Regionale di Controllo;
- il nulla osta dei competenti organi regionali;
- stipula della convenzione e sua trascrizione a cura e spese del lottizzante; detta stipula potrà avvenire anche successivamente al rilascio dell'autorizzazione che, in tal caso, avrà efficacia subordinata alla stipula stessa.

7.7- L'autorizzazione alla lottizzazione consente esclusivamente la vendita frazionata dell'area (secondo le modalità ed il frazionamento previste nel piano), la realizzazione dei servizi e degli impianti previsti, la sistemazione degli spazi a verde; essa non autorizza la costruzione degli edifici previsti, per i quali dovrà essere richiesta idonea Concessione Edilizia secondo le modalità e procedure previste dalla vigente normativa e dal Regolamento Edilizio.

7.8- Il Comune può, sulla base del P.R.G. e senza necessità del Piano Particolareggiato, invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e può redigerlo d'ufficio ove i proprietari non aderiscano; in tal caso si applicano le disposizioni dell'ultimo comma dell'art.28 della L.1150 del 1942 e le relative spese di progettazione saranno a carico dei proprietari stessi; restano comunque valide le prescrizioni e gli oneri stabiliti in precedenza per la lottizzazione.

Art.8 - Concessione Edilizia singola -

Nelle zone e nei casi in cui il P.R.G. prevede l'edificazione con semplice Concessione Edilizia, essa è comunque subordinata alle seguenti condizioni:

- che l'area interessata sia dotata delle opere di urbanizzazione primaria;
- che siano rispettati tutti gli indici e le prescrizioni di P.R.G., degli altri Regolamenti Comunali e delle disposizioni di leggi in vigore;
- che sia dimostrato il diritto di proprietà del richiedente la concessione.

Ove l'area interessata sia priva di alcune opere di urbanizzazione primaria, è fatto obbligo al richiedente di assumersi tutti gli oneri per la realizzazione di tali opere e la relativa cessione delle stesse al Comune, se ritenute dall'Ente necessarie ed idonee all'uso collettivo.

Art.9 - Concessioni già rilasciate -

Con l'entrata in vigore del P.R.G. decadono le concessioni già rilasciate ed in contrasto con le previsioni di Piano, salvo che i relativi lavori abbiano già avuto inizio e vengano comunque completati entro tre anni.



- PARTE IV -
- ZONIZZAZIONI e PRESCRIZIONI DI ZONA -

Art.10 - Norme di carattere generale -

Ai sensi ed agli effetti delle Leggi 1150/42 e 765/67 e del Decreto Ministeriale n°1444 del 2.04.1968, l'intero territorio comunale, ai fini della destinazione d'uso urbanistica, è stato suddiviso in Zone Territoriali Omogenee.

Per ognuna di dette Zone, contraddistinte nelle tavole di P.R.G. con diversa campitura, hanno valore le norme e le limitazioni di seguito specificate.

Le prescrizioni che seguono, da recepire nel Regolamento Edilizio Comunale, valgono su tutto il territorio comunale in aggiunta alle Norme per ogni specifica Zona, in quanto con esse compatibili:

a) le destinazioni d'uso di tutti gli edifici e delle singole aree interessate dal progetto di lottizzazione deve risultare da atto di vincolo registrato al quale sarà subordinato il rilascio delle relative Concessioni Edilizie;

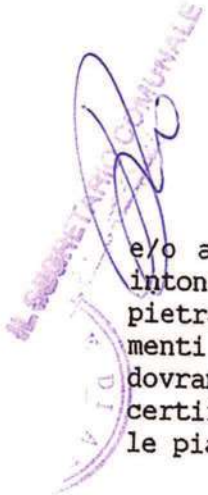
b) per gli edifici privati esistenti ricadenti in zone per le quali è prescritta l'attuazione esclusivamente mediante intervento urbanistico preventivo o destinate a verde pubblico, a servizi o attrezzature pubbliche, sino all'approvazione dei relativi Piani di attuazione, saranno consentite esclusivamente opere di manutenzione, restauro, risanamento igienico, consolidamento statico e sarà vietato ogni intervento di modificazione delle consistenze attuali; in sede di redazione dei relativi Piani di attuazione verrà valutata la possibilità di altri interventi;

c) per le aree non edificate e di pertinenza dei singoli edifici in progetto, la Concessione Edilizia è subordinata all'accettazione del vincolo di inedificabilità da parte del proprietario per sé, successori ed aventi causa;

d) per le aree ricadenti in zone edificabili con diversi indici di edificabilità è consentito raggiungere il lotto minimo sommando all'area prevalente quella residua su altra zona confinante; la cubatura edificabile è pari alla somma delle cubature consentite nelle singole zone;

e) nel Centro Storico e nelle zone di ampliamento contigue, nella realizzazione dei paramenti esterni di tutti i prospetti, dovranno essere adoperati materiali che si uniformino ai colori ed alle caratteristiche degli edifici esistenti;



 f) è vietato rilasciare il certificato di abitabilità e/o agibilità ad edifici che non abbiano le pareti esterne intonacate e tinteggiate o rifinite con paramenti esterni in pietrame a faccia vista o simili o comunque presentino elementi visibili in contrasto con il decoro urbano; parimenti dovranno essere completate prima del rilascio del suddetto certificato le opere di sistemazione esterna, i parcheggi e le piantumazioni previste nel progetto autorizzato;

g) nelle zone con destinazione residenziale sono proibite attività artigianali rumorose o che richiedano lavorazioni o depositi di sostanze nocive;

h) la copertura degli edifici, ad esclusione di quelli ricadenti nelle zone "D" ed "F", dovrà essere a tetto con volumi tecnici contenuti nelle falde o comunque con esse armonizzati; il manto di copertura dovrà, salvo più restrittive prescrizioni di zona, essere realizzato con coppi alla romana o altri elementi in cotto; è comunque vietata ogni copertura in materiale plastico o in lamiera;

i) per i locali non abitabili eventualmente compresi nel sottotetto è consentito realizzare prese di luce in falda con esclusione di ogni oggetto o elemento fuori falda.

l) la pendenza delle falde non dovrà superare il 50% e la linea di colmo non potrà superare i 4.00 m dall'estradosso del solaio di controsoffittatura;

m) per tutti gli edifici è consentita la realizzazione di un solo piano interrato o seminterrato, purché nel rispetto delle altezze come prescritte per ogni zona; si considera interrato il piano o la parte di piano che presenta tre pareti interamente interrate ed una sola parete fuori terra; i lati interrati del perimetro esterno del piano interrato possono sporgere al massimo di 1.50 m dai corrispondenti lati del sovrastante perimetro dell'area coperta dell'edificio al solo scopo di realizzare un'intercapedine coperta per la parte di edificio interrato;

n) non possono essere consentiti portici ed altre superficiali coperte di area coperta complessiva che superi il 25% della superficie lorda abitabile consentita.

In aggiunta a quanto detto, esclusivamente per edifici che prospettano su aree destinate a "spazi pubblici attrezzati" e "verde pubblico attrezzato" e limitatamente ai piani terra destinati ad attività commerciali, è consentito realizzare, sul lato che prospetta su detti spazi e fermo restando ogni altro indice e parametro di zona, un porticato (transitabile ed a servizio di detti locali) di lunghezza pari al lato dell'edificio e larghezza di 4 m.



IL SINDACO COMUNALE

o) non è consentito sovrapporre superfici accessorie (sottotetto praticabile, ecc.) a porticati;

p) ogni proposta di nuova edificazione e/o di ampliamento dell'esistente dovrà contenere le indicazioni della sistemazione delle aree libere e prevedere per esse la piantumazione di alberi in ragione di 1 albero ogni 30 mq;

q) per tutte le aree libere su cui sia consentito la lavorazione o il deposito di materiali viene prescritta la realizzazione di una barriera di verde che ne impedisca la visione dagli spazi pubblici o privati adiacenti;

r) ove è consentito procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, l'intervento è possibile a condizione che non vi siano variazioni di volume e la destinazione d'uso sia compatibile con le prescrizioni di zona; con tale intervento è consentita una diversa ubicazione planimetrica purché siano rispettate le distanze, i distacchi e le altezze prescritte; per tali interventi il rilascio della concessione edilizia è subordinato al preciso rilevamento dei volumi e delle superfici lorde attraverso documentazione catastale integrata da documentazione grafica e fotografica;

s) su tutto il territorio comunale è vietato utilizzare aree, comunque destinate, per lavorazione e/o deposito di rottami di qualsiasi genere;

t) le destinazioni a stalla, concimaia, deposito ed accumulo di prodotti agricoli è consentita esclusivamente nelle zone territoriali di tipo "E";

u) i valori di distacco, distanze, numero di piani ed altezze indicati per l'edificazione nelle diverse zone devono intendersi validi purché non contrastanti con i valori minimi prescritti dalla L.64/74 per le zone sismiche e relativi decreti applicativi;

v) il rilascio di tutte le Concessioni Edilizie, è subordinato al documentato rispetto delle vigenti norme per il superamento delle barriere architettoniche; parimenti, il rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità è condizionato alla verifica tecnica dei relativi accorgimenti previsti in progetto;

w) qualsiasi intervento su edifici esistenti è subordinato alla dimostrazione della legittimità dell'esistente.



Art.11 - ZONA "Aa" - CENTRO STORICO -
CONSERVAZIONE e RISANAMENTO

La zona è costituita dall'agglomerato urbano con particolari caratteristiche storico-artistico e di pregio ambientale.

- ATTUAZIONE -

Allo scopo di un recupero a fini abitativi e di servizi, l'intera zona sarà oggetto di Piani Particolareggiati o Piani di Recupero, redatti ed attuati a norma della L.457 del 05.08.1978, che potranno anche essere realizzati gradualmente sulla base di un'unità minima di intervento pari ad un isolato.

- DESTINAZIONI AMMESSE -

Nella zona, di carattere prevalentemente residenziale, sono ammesse, purché non contrastanti con i caratteri tipologici e formali dei singoli organismi, le seguenti ulteriori destinazioni d'uso:

- negozi ed esercizi pubblici;
- case-albergo con massimo 10 camere;
- uffici pubblici e privati, scuole;
- banche e studi professionali;
- attività artigianali (escluse le nocive o moleste)
- magazzini e depositi (ai piani terra o interrati);
- attività religiose;
- attività socio-culturali, di ritrovo e spettacolo.

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI -

E' vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere, anche provvisorie o prefabbricate, giardini, cortili, chiostrine ed in genere tutti gli spazi liberi.

E' vietata la sostituzione delle attuali coperture a tetto con coperture differenti da quelle tipiche del Centro Storico; parimenti è vietato sostituire i manti di copertura a coppi alla romana con materiali di diversa tipologia e intonacare gli attuali edifici con muratura in pietra a vista.

- INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA di PIANI ATTUATIVI -

In assenza di Piani di Recupero o Particolareggiati saranno ammissibili i seguenti interventi volti alla conservazione e risanamento dell'esistente:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria;
- b) Interventi di manutenzione straordinaria;
- c) Interventi di restauro, risanamento igienico e di consolidamento;



d) Opere di adattamento a nuove destinazioni d'uso, nei limiti della L.R.Lazio n°36 del 02.07.1987, qualora compatibili con il carattere urbanistico-storico-artistico del complesso edilizio;

e) Interventi di manutenzione, restauro e risanamento delle infrastrutture viarie, degli impianti pubblici, delle zone a verde e dell'arredo urbano.

f) Restauro, riadattamento funzionale e cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti per la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse collettivo (scuole, musei, centri culturali-sociali-assistenziali, centri per lo sport o lo svago, ecc.);

g) Interventi di messa a dimora di alberi e piante nelle aree libere interne ed esterne ed interventi migliorativi delle esistenti zone a verde, pubbliche e private.

h) Interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, purché venga mantenuta la destinazione d'uso residenziale e siano disciplinati da convenzione o da atto unilaterale d'obbligo, trascritto a cura del Comune e spese dell'interessato, di impegno a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune e di concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge n.10/77.

Art.12 - ZONA "Ab" - CENTRO STORICO - PROTEZIONE e INTEGRAZIONE

Comprende le aree urbane che, per caratteristiche ambientali ed ubicative, sono da considerarsi integrative e protettive dell'agglomerato urbano.

In detta zona sono in essere sia edifici di recente realizzazione e di scarso valore architettonico e ambientale, sia vecchie costruzioni in mediocre e cattivo stato di conservazione (in alcuni casi si tratta di ruderi non facilmente recuperabili alle antiche strutture edilizie).

- ATTUAZIONE -

Allo scopo di un recupero a fini abitativi e di servizi, è necessaria la redazione di Piani di Recupero o Piani Particolareggiati, redatti ed attuati a norma della L.457 del 05.08.1978, che potranno interessare singole sottozone ed essere realizzati gradualmente sulla base di un'unità minima di intervento pari ad un isolato.

ALLEGATO COMUNICAZIONE

Nella redazione di tali Piani verrà valutata il possibile recupero delle antiche strutture edilizie o l'eventuale abbattimento dei ruderi, tenendo comunque conto della necessità di rimarginare il tessuto urbano alterato e di dotare di attrezzature e servizi (verde e parcheggi) le aree di risulta dalle demolizioni; il Piano dovrà peraltro prevedere gli interventi sugli esistenti edifici di recente realizzazione atti a renderli compatibili con le caratteristiche architettoniche-ambientali del Centro Storico.

- DESTINAZIONI AMMESSE -

Nella zona, di carattere prevalentemente residenziale, sono ammesse, purché non contrastanti con i caratteri tipologici e formali dei singoli organismi, tutte le destinazioni di cui alla zona "Aa" ed inoltre:

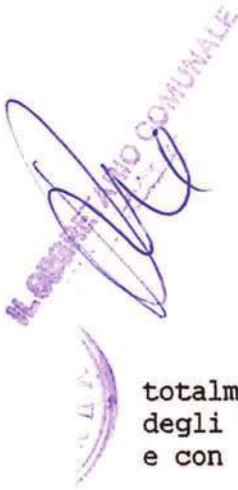
- rimesse per autoveicoli;
- attrezzare le aree libere da costruzioni con impianti sportivi, per il tempo libero e lo svago, purché tali impianti non comportino danneggiamento delle alberature esistenti e comportino la realizzazione di costruzioni a servizio (spogliatoi, posti di ristoro, locali a servizio dell'impianto) di altezza max di 3.50 m e superficie non superiore al 5% della superficie dell'area.

- INTERVENTI IN ASSENZA DI PIANI ATTUATIVI -

In assenza di Piani di Recupero o Particolareggiati e nelle zone esterne a detti Piani saranno ammissibili i seguenti interventi:

- a) interventi già definiti per la zona "Aa";
- b) per le costruzioni realizzate nel periodo post-bellico, di scarso o nullo valore storico-architettonico ed ambientale, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, come definita dalla L.457 del 05.08.1978, purché non venga variata la volumetria esistente e l'intervento miri all'adeguamento dell'edificio alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche tradizionali del Centro Storico.





Art.13 - ZONA "B" -
SATURAZIONE e RISTRUTTURAZIONE

Le zone "B" sono le parti del territorio comunale già totalmente o parzialmente edificate, con superficie coperta degli edifici superiore al 12,5% della sup. fondiaria di zona e con densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq.

-ATTUAZIONE -

In tale zona è facoltà dell'Amministrazione individuare particolari aree da sottoporre a Piani Particolareggiati.

L'attuazione normale è per intervento edilizio diretto.

- DESTINAZIONI AMMESSE -

Nelle zone "B" la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale con possibilità delle destinazioni ammesse per la zona "Ab".

- INTERVENTI AMMESSI -

E' consentita la costruzione in aderenza purché siano rispettati le dotazioni minime di aree a parcheggio e le altre disposizioni relative a distanze, altezze e numero di piani.

Oltre agli Interventi già previsti per la zona "Ab" è consentito procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a condizione che non vi siano variazioni di volume e vengano rispettati i distacchi e le distanze prescritti per la zona.

Per le costruzioni residenziali già esistenti, e purché non siano intervenuti frazionamenti della proprietà successivamente alla data di adozione del P.R.G., è consentito un ampliamento "una tantum" per l'adeguamento igienico-funzionale dell'abitazione, nei seguenti limiti massimi:

-incremento di volume e superficie del 30% per le attuali unità di superficie netta inferiore a 90 mq;

-incremento di volume e superficie del 15% sull'eccedenza ai 90 mq per le attuali unità di superficie netta compresa tra 90 e 110 mq.

Tale ampliamento è comunque consentito a condizione che siano rispettate le disposizioni in merito a distanze, altezze e destinazioni d'uso delle aree e non venga variato il numero di unità abitative.





- INDICI e PARAMETRI DI ZONA -

Lotto minimo:	Lm = 600 mq
Indice di fabbr.Fondiarria	IfF= 1,1 mc/mq
Indice massimo di Copertura	IC = 1/6
Numero massimo di piani	N = 2
Altezza massima	H = 7,5 m
Distanza dalla strada < 7 m	Ds = 5,0 m
" " " > 7 m	= 7,5 m
Distanza dai confini	Dc = 5,0 m
Distacco tra edifici	De = 10,0 m
Area a parcheggio privato	Pp = 1 mq/10 mc

Art.14 - ZONA "C1" -
ESPANSIONE E RICOSTRUZIONE

Le zone "C1" sono le parti del territorio comunale destinate a nuovi complessi insediativi ed attualmente non edificate o con limitatissima edificazione.

-ATTUAZIONE -

L'edificazione nella zona si attua mediante Piani Particolareggiati o Piani di lottizzazione e completamento, come definiti nei precedenti artt. 6 e 7 e con le modalità in essi prescritte.

Nei Piani urbanistici preventivi verranno stabiliti i modi e la possibilità di realizzazione di cubature non residenziali (negozi, botteghe artigiane, uffici, ecc.) sia all'interno delle singole unità sia in edifici isolati.

Dette cubature "non residenziali" dovranno comunque essere contenute nel limite del 15% del totale consentito.

- DESTINAZIONI AMMESSE -

Nelle zone "C1" la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale, ma vi saranno consentiti, se previsti nei Piani Particolareggiati, anche:

- negozi ed esercizi pubblici;
- uffici pubblici e privati;
- studi professionali;
- attività artigianali (escluso le nocive o moleste)
- attività socio-culturali e religiose;
- magazzini e depositi;
- autorimesse pubbliche e/o private.



SECRETARIO COMUNALE

- INTERVENTI AMMESSI -

E' consentita la costruzione in aderenza purché siano rispettati le dotazioni minime di aree a parcheggio e le altre disposizioni relative a distanze, altezze e numero di piani.

Per gli edifici esistenti è consentito, oltre agli Interventi di cui al precedente art.4, effettuare gli interventi che mirano all'adeguamento alle prescrizioni di zona.

- INDICI e PARAMETRI DI ZONA -

Lotto minimo:	Lm = 3.000 mq
Indice di fabbr.Fondiarria	Iff= 0,4 mc/mq
Indice massimo di Copertura	IC = 1/6
Numero massimo di piani	N = 2
Altezza massima	H = 7,5 m
Distanza dalla strada < 7 m	Ds = 5,0 m
" " " > 7 m	= 7,5 m
Distanza dai confini	Dc = 5,0 m
Distacco tra edifici	De = 10,0 m
Area a parcheggio privato	Pp = 1 mq/10 mc

Art.15 - ZONA "C2" -

COMPLETAMENTO e RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Le zone "C2" sono le parti del territorio comunale, prevalentemente piccoli nuclei rurali disseminati nel territorio ed aventi una propria identità storica e culturale, già dotate delle principali opere di urbanizzazione e totalmente o parzialmente edificate, con superficie coperta degli edifici inferiore al 12,5% della sup. fondiaria di zona e con densità territoriale inferiore a 1,5 mc/mq.

L'individuazione di tali zone è stata effettuata allo scopo di ordinare e condizionare l'espansione edilizia in quelle piccole zone già compromesse da un'edificazione spontanea e disordinata a ridosso delle strade.

-ATTUAZIONE -

In tale zona è facoltà dell'Amministrazione individuare particolari aree da sottoporre a Piani Particolareggiati.

In assenza di tale individuazione, è consentita l'edificazione per mezzo di intervento diretto con rilascio della singola Concessione Edilizia per la costruzione di nuovi edifici o la ristrutturazione di quelli esistenti, a condizione che esistano o vengano realizzate, a cura e spese del



IL SEGRETERIO COMUNALE

richiedente, tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.10 della L.765/67 e le stesse vengano cedute gratuitamente al Comune, con scomputo dai relativi oneri di urbanizzazione, purché ritenute dall'Ente necessarie ed idonee all'uso collettivo.

- DESTINAZIONI AMMESSE -

Nelle zone "C2" la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale, ma vi saranno consentiti anche, nel limite del 15% della cubatura consentita:

- negozi ed esercizi pubblici;
- uffici pubblici e privati;
- studi professionali;
- attività artigianali (escluso le nocive o moleste)
- attività socio-culturali e religiose;
- magazzini e depositi;
- autorimesse pubbliche e/o private.

- INTERVENTI AMMESSI -

E' consentita la costruzione in aderenza purché siano rispettati le dotazioni minime di aree a parcheggio e le altre disposizioni relative a distanze, altezze e numero di piani.

Oltre agli Interventi già previsti per la zona "Ab" è consentito procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a condizione che non vi siano variazioni di volume e vengano rispettati i distacchi e le distanze prescritti per la zona.

Per le costruzioni residenziali già esistenti, e purché non siano intervenuti frazionamenti della proprietà successivamente alla data di adozione del P.R.G., è consentito un ampliamento "una tantum" per l'adeguamento igienico-funzionale dell'abitazione, nei seguenti limiti massimi:

- incremento di volume e superficie del 30% per le attuali unità di superficie netta inferiore a 90 mq;
- incremento di volume e superficie del 15% sull'ecceденza ai 90 mq per le attuali unità di superficie netta compresa tra 90 e 110 mq.

Tale ampliamento è comunque consentito a condizione che siano rispettate le disposizioni in merito a distanze, altezze e destinazioni d'uso delle aree e non venga variato il numero di unità abitative.



IL SINDACO COMUNALE

- INDICI e PARAMETRI DI ZONA -

Lotto minimo:	Lm = 1.000 mq
Indice di fabbr.Fondiarria	Iff= 0,6 mc/mq
Indice massimo di Copertura	IC = 1/5
Numero massimo di piani	N = 2
Altezza massima	H = 7,5 m
Distanza dalla strada < 7 m	Ds = 5,0 m
" " " > 7 m	= 7,5 m
Distanza dai confini	Dc = 5,0 m
Distacco tra edifici	De = 10,0 m
Area a parcheggio privato	Pp = 1 mq/10 mc

Art.16 - ZONA "C3" -
EDILIZIA ECONOMICA e POPOLARE

La zona "C3" è quella riservata all'espansione residenziale pubblica.

-ATTUAZIONE -

L'edificazione nella zona si attua mediante Piani per l'Edilizia Economica e Popolare.

Nei P.E.E.P. verranno stabiliti i modi e la possibilità di realizzazione di cubature non residenziali (negozi, botteghe artigiane, uffici, ecc.) sia all'interno delle singole unità sia in edifici isolati; i volumi non residenziali devono comunque essere compresi entro il limite del 15% della cubatura totale consentita.

L'attuazione è demandata, secondo le procedure e le disposizioni della vigente normativa (L.167/62, L.847/64, L.865/71 e successive modifiche ed integrazioni) a diversi operatori:

- IACP (per l'edilizia pubblica sovvenzionata);
- Enti, Cooperative, Imprese (edilizia convenzionata)

- DESTINAZIONI AMMESSE -

Nelle zone "C3" la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale, ma vi saranno consentiti, se previsti nei P.E.E.P, anche:

- negozi ed esercizi pubblici;
- studi professionali;
- attività artigianali (escluso le nocive o moleste)
- attrezzature collettive.



IL SEGRETARIO COMUNALE

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI -

E' consentita la costruzione in aderenza purché siano rispettati le dotazioni minime di aree a parcheggio e le altre disposizioni relative a distanze, altezze e numero di piani.

- INDICI e PARAMETRI DI ZONA -

Lotto minimo:	Lm = 4.000 mq
Indice di fabbr.Fondiaria	Iff= 1,0 mc/mq
Indice massimo di Copertura	IC = 1/6
Numero massimo di piani	N = 2
Altezza massima	H = 7,5 m
Distanza dalla strada < 7 m	Ds = 5,0 m
" " " > 7 m	= 7,5 m
Distanza dai confini	Dc = 5,0 m
Distacco tra edifici	De = 10,0 m
Area a parcheggio privato	Pp = 1 mq/10 mc

Art.17 - ZONA "C4" -
INSEDIAMENTI TURISTICO-ALBERGHIERI

La zona "C4" è la zona riservata agli insediamenti di carattere turistico-alberghieri.

A servizio della zona sono già previste in P.R.G. aree specifiche con destinazione a verde attrezzato, per servizi e parcheggi.

-ATTUAZIONE -

L'edificazione nella zona si attua mediante Progetto planovolumetrico interessante una area minima di 6.000 mq. o l'intera area.

Nella redazione del Progetto deve essere prevista e convenzionata la realizzazione, a cura e spese del richiedente, di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.10 della L.765/67 e la relativa cessione non onerosa al Comune, purché l'Ente ne riconosca l'utilità pubblica e l'idoneità realizzativa.

- DESTINAZIONI AMMESSE -

Nelle zone "C4" la destinazione d'uso è esclusivamente di tipo turistico-residenziale per insediamenti alberghieri e residences, con possibilità di realizzare:

- negozi ed esercizi pubblici;
- attrezzature collettive per lo sport e lo svago.



12. SEGRETERIA COMUNALE

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI -

Oltre alle zone a verde pubblico già previsto nelle zone adiacenti, almeno il 50% della Superficie del lotto deve essere destinata a verde privato, a parco, a parcheggio o attrezzature per lo sport ed il gioco; la Superficie Fondiaria è quindi costituita dal 50% della superficie del lotto.

- INDICI e PARAMETRI DI ZONA -

Indice di fabbr.Territoriale	I _{fT} = 0,30 mc/mq
Lotto minimo:	L _m = 6.000 mq
Indice di fabbr.Fondiaria	I _{fF} = 0,6 mc/mq
Indice massimo di Copertura	IC = 1/5
Numero massimo di piani	N = 3
Altezza massima	H = 10,5 m
Distanza dalla strada	D _s = 8,0 m
Distanza dai confini	D _c = 7,5 m
Distacco tra edifici	D _e = 10,0 m
Area a parcheggio privato	P _p = 1 mq/10 mc

Art.18

- ZONA "D1" -
INSEDIAMENTI ARTIGIANALI

E' la zona riservata agli insediamenti produttivi di carattere artigianale e per la commercializzazione dei relativi prodotti.

-ATTUAZIONE -

In tale zona l'edificazione si attua previo Piano per Insediamenti Produttivi redatti a norma dell'art.27 della L.865/71.

In assenza di tale Piano, è consentita l'edificazione per mezzo di Piano di Lottizzazione Convenzionata di cui al precedente art.7, interessante un'area di almeno 4.000 mq o l'intera area, redatto nel rispetto della vigente normativa e delle prescrizioni urbanistiche che di seguito si specificano.

- DESTINAZIONI AMMESSE -

Nelle zone "D1" la destinazione d'uso è esclusivamente di tipo artigianale, commerciale-artigianale o per piccole industrie e relativi depositi, rimesse ed attrezzature di carattere sociale e ricreativo a servizio della zona stessa, con possibilità di destinare a:



Il Segretario Comunale

- uffici e residenze connessi con l'attività artigianale svolta, fino al massimo del 20% della superficie consentita e purché l'intervento proposto sia unitario e realizzato contestualmente.

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI -

Una superficie pari al 10% della superficie del lotto deve essere destinata a spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici e ceduta gratuitamente al Comune.

Le costruzioni dovranno essere dotate, in aggiunta agli spazi pubblici di cui in precedenza, di spazi di sosta, di manovra e di scarico necessari alle esigenze della produzione ed ubicate all'interno del lotto stesso.

Sono vietati insediamenti produttivi che comportino lavorazioni o depositi di sostanze nocive.

L'edificazione dei locali accessori e degli uffici consentiti potrà avvenire solo contestualmente o successivamente alla realizzazione del complesso produttivo.

Non sono consentiti scarichi in fognature e/o canali senza la preventiva depurazione secondo le disposizioni singolarmente impartite dall'ufficio sanitario competente e dalle vigenti normative di carattere igienico-sanitario.

E' possibile edificare con altezze superiori a quelle prescritte esclusivamente le opere e gli impianti tecnologici strettamente necessari ai tipi di lavorazione da effettuare.

Eventuali depositi all'aperto sono consentiti esclusivamente se le relative aree sono provviste di idonee barriere di verde che ne impediscano la visione dall'esterno; è vietata qualsiasi copertura con lamiere o materiali plastici

- INDICI e PARAMETRI DI ZONA -

Indice di fabbr.Territoriale	I _{FT} = 0,5 mc/mq
Lotto minimo:	L _m = 2.000 mq
Indice di fabbr.Fondiarìa	I _{FF} = 0,6 mc/mq
Indice massimo di Copertura	IC = 1/2,5 = 40%
Numero massimo di piani	N = 2
Altezza massima	H = 8,0 m
Distanza dalla strada	D _s = 8,0 m
Distanza dai confini	D _c = 5,0 m
Distacco tra edifici	D _e = 10,0 m
Area a parcheggio privato	P _p = 1mq/10mc



Il Segretario Comunale

Art.19 - ZONA "D2" -
ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO

E' la zona del territorio destinata ad impianti e servizi privati di interesse collettivo.

-ATTUAZIONE -

E' consentita l'edificazione per mezzo di intervento diretto, redatto nel rispetto della vigente normativa e delle prescrizioni urbanistiche che di seguito si specificano.

- DESTINAZIONI AMMESSE -

- Nelle zone "D2" le destinazione d'uso ammesse sono:
- uffici pubblici e privati per Istituzioni sociali, culturali, assistenziali, sanitarie o Enti Pubblici;
- sale per spettacolo e di svago;
- attrezzature sportive e turistiche private.
- attrezzature commerciali e direzionali.

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI -

Una superficie pari ad almeno 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda dei pavimenti degli edifici previsti deve essere destinata a spazi pubblici, verde pubblico, attività collettive e parcheggi pubblici e ceduta gratuitamente al Comune; di detta superficie almeno il 50% deve essere destinata a parcheggio (in aggiunta a quello privato ai sensi dell'art 41-sexies modificato della L.Urbanistica).

E' consentita la costruzione in aderenza purché siano rispettati le dotazioni minime di aree a parcheggio e le altre disposizioni relative a distanze, altezze e numero di piani.

- INDICI e PARAMETRI DI ZONA -

Lotto minimo:	Lm = 1.500 mq
Indice di fabbr.Fondiarria	Iff= 0.6 mc/mq
Indice massimo di Copertura	IC = 1/4 = 25%
Numero massimo di piani	N = 2
Altezza massima	H = 8.0 m
Distanza dalla strada	Ds = 5,0 m
Distanza dai confini	Dc = 5.0 m
Distacco tra edifici	De = 10,0 m
Area a parcheggio privato	Pp = 1mq/10mc



LEGGE COMUNALE

Art.20

- ZONA "E" -
AGRICOLA

E' la zona del territorio comunale destinata ad attività agricole e di allevamento con possibilità edificatorie strettamente connesse allo svolgimento dell'attività stessa.

- ATTUAZIONE -

L'edificazione nella zona si attua mediante intervento diretto con rilascio di singola Concessione Edilizia.

- DESTINAZIONI AMMESSE -

Le destinazioni d'uso consentite in detta zona, connesse allo svolgimento delle attività agricole e/o di allevamento, sono esclusivamente:

- residenziali agricole;
- attrezzature agricole e/o di allevamento;
- attrezzature per l'agriturismo.

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI -

Non è consentita l'apertura e lo sfruttamento di cave, nonché alcuna attività connessa allo sfruttamento delle risorse minerarie.

E' esclusa ogni lavorazione di tipo insalubre ai sensi del D.M. 12.02.71, installazione di impianti di demolizione auto e relativi depositi, ogni attività industriale o artigianale nociva per l'agricoltura e l'allevamento.

All'interno della cubatura residenziale ammessa, e senza variazione dell'indice di edificazione, è possibile destinare parte dei locali a piccole attività artigianali e/o commerciali.

- INTERVENTI AMMESSI -

Oltre agli Interventi già previsti all'art.4 è consentito procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, senza cambio di destinazione, a condizione che non vi siano variazioni di volume e vengano rispettate le distanze prescritte per la zona.

E' consentito realizzare serre con impianto precario e con Indice di Copertura massimo pari a 1/5.

Per le costruzioni residenziali già esistenti, e purché non siano intervenuti frazionamenti della proprietà succes-



sivamente alla data di adozione del P.R.G., è consentito un ampliamento "una tantum" per l'adeguamento igienico-funzionale dell'abitazione, nei seguenti limiti massimi:

-incremento di volume e superficie del 30% per le attuali unità di superficie netta inferiore a 90 mq;

-incremento di volume e superficie del 15% sull'eccedenza ai 90 mq per le attuali unità di superficie netta compresa tra 90 e 110 mq.

Tale ampliamento è comunque consentito a condizione che siano rispettate le disposizioni in merito a distanze, altezze e destinazioni d'uso delle aree e non venga variato il numero di unità abitative.

Esclusivamente per la realizzazione di costruzioni indispensabili per lo svolgimento delle attività agricole o di allevamento (stalle, rimesse di attrezzi, ecc.) è consentito, fermi restando tutti gli altri limiti di zona, costruire sul Lotto minimo di 4.000 mq.

Per i soggetti, singoli o consorziati, abilitati all'esercizio dell'attività agrituristica e che dispongano di un'area minima di 5 Ha destinata ad attività produttive agricole e/o di allevamento è consentito procedere ad ampliamenti, ristrutturazioni edilizie, cambi di destinazione d'uso e/o realizzazione di nuovi edifici da destinare alle attività strettamente connesse con l'agriturismo (locali di ristoro, adeguamento delle residenze e degli impianti, locali per la vendita e la commercializzazione dei prodotti, locali per attività ricreative, ecc.) anche su lotti minimi accorpatisi di 4.000 mq e con indice di fabbricabilità complessivo di 0,1 mc/mq.

In tal caso, la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata in progetto e vincolata agli scopi previsti con trascrizione del vincolo nei modi e forme di legge.

- INDICI e PARAMETRI DI ZONA -

Lotto minimo:	Lm = 10.000 mq
Indice di fabbr.Fondiarria max	IfF= 0,1 mc/mq
di cui: per residenze al massimo	0,03 mc/mq
Indice massimo di Copertura	IC = 1/25
Numero massimo di piani	N = 2
Altezza massima	H = 7,5 m
Distanza dalla strada	D.M.1404/68
Distanza dai confini	Dc = 5,0 m
Distacco tra edifici	De = 10,0 m
Area a parcheggio privato	Pp = 1mq/10mc



- ATTREZZATURE PUBBLICHE DI CARATTERE COLLETTIVO -
- ATTREZZATURE per L'ISTRUZIONE

Sono le aree, individuate con diverse campiture negli elaborati di P.R.G.C. e di seguito specificate, destinate alla realizzazione di attrezzature ed impianti pubblici o di interesse collettivo.

In tali aree vi è consentita la realizzazione di "servizi collettivi" comunali e di zona quali:

- uffici pubblici (biblioteche, delegazioni, ecc.);
- sale riunioni e convegni;
- uffici di istituzioni pubbliche;
- zone a verde attrezzato di quartiere;
- parcheggi pubblici;
- scuole ed attrezzature scolastiche;
- altre attrezzature di carattere collettivo.

E' consentito inoltre la costruzione di edifici con utilizzazione a "Centro Polifunzionale di quartiere".

Detti "Centri Polifunzionali di quartiere" sono costituiti da un complesso edilizio idoneo ad ospitare: Delegazioni Comunali, Biblioteca, Sale riunioni, etc.

Trattandosi di interventi pubblici o comunque connessi ad un uso collettivo, l'attuazione avverrà mediante redazione di progetto esecutivo per OO.PP. nelle forme e modi di legge.

Salvo deroghe, ulteriori prescrizioni e disposizioni di legge, in tali zone si propongono i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità	If = 2.0 mc/mq
Numero massimo di piani	N = 2
Altezza massima	H = 8,0 m
Distanza dalla strada < 7 m	Ds = 5,0 m
" " " > 7 m	= 7,5 m
Distacco tra edifici	De = 10,0 m

E' consentito edificare in aderenza ad altri edifici e sul confine di zona.





Art.22

- ZONA "F2" -

- ATTIVITA' SANITARIE -

L'area è riservata a centri sanitari ed attrezzature per l'infanzia e la terza età.

-DESTINAZIONI AMMESSE-

Vi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- case di cura;
- centri per anziani;
- centri per l'infanzia;
- attività per sport e svago connesse ai precedenti.

-ATTUAZIONE-

Ogni intervento è subordinato all'approvazione di un progetto planovolumetrico ed alla stipula di una convenzione che preveda la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Nella redazione del Progetto deve essere prevista e convenzionata la realizzazione, a cura e spese del richiedente, di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.10 della L.765/67 e la relativa cessione non onerosa al Comune, purché l'Ente ne riconosca l'utilità pubblica e l'idoneità realizzativa.

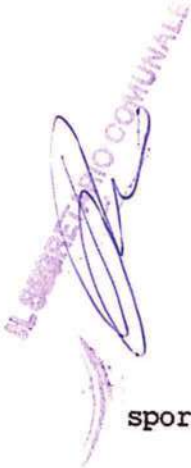
-PRESCRIZIONI PARTICOLARI-

Oltre alle zone a verde pubblico già previsto nelle zone adiacenti, almeno il 50% della Superficie del lotto deve essere destinata a verde privato, a parco, a parcheggio o attrezzature per lo sport ed il gioco; la Superficie Fondiaria è quindi costituita dal 50% della superficie del lotto.

Con idonea convenzione tra Ente e privati, potrà essere consentita l'utilizzazione, a tempo predeterminato e nelle forme e modalità stabilite dalle vigenti leggi, della parte di territorio di proprietà comunale.

-INDICI e PARAMETRI DI ZONA

Indice di fabbr.Territoriale	I _{fT} = 0,3 mc/mq
Lotto minimo:	L _m = 4.000 mq
Indice di fabbr.Fondiaria max	I _{fF} = 0,6 mc/mq
Indice massimo di Copertura	IC = 1/6
Numero massimo di piani	N = 3
Altezza massima	H = 10,5 m
Distanza dalla strada	D _s = 8,0 m
Distanza dai confini	D _c = 5,0 m
Distacco tra edifici	D _e = 10,0 m
Area a parcheggio privato	P _p = 1mq/10mc



Art. 23

- ZONA "F3" -

- ATTREZZATURE SPORTIVE -

Sono le aree già parzialmente utilizzate per impianti sportivi (campo di calcio e centro sportivo).

Su tali aree è consentito procedere ad interventi di integrazione delle attrezzature sportive (atletica, tennis, piscina, pallacanestro, bocce, ecc.), alla realizzazione di spazi a parcheggio e verde attrezzato ed edifici per attrezzature sportive e servizi.

Trattandosi di interventi pubblici o comunque connessi ad un uso collettivo, l'attuazione avverrà mediante redazione di progetto esecutivo per OO.PP. nelle forme e modi di legge.

Salve deroghe, ulteriori prescrizioni e disposizioni di legge, in tali zone si propongono i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità	If = 1.0 mc/mq
Numero massimo di piani	N = 2
Altezza massima	H = 8,0 m
Distanza dalla strada < 7 m	Ds = 5,0 m
" " " > 7 m	= 7,5 m
Distacco tra edifici	De = 10,0 m

E' consentito edificare in aderenza ad altri edifici e sul confine di zona.

Art.24

- ZONA "F4" -

- ATTIVITA' per il CULTO -

E' la zona destinata agli edifici per il culto ed attività connesse.

Nelle specifiche zone di P.R.G.C. è consentito realizzare:

- edifici per il culto;
- edifici ed attrezzature per attività connesse;
- abitazioni dei ministri del culto.

Trattandosi di interventi connessi ad un uso collettivo, l'attuazione avverrà mediante redazione di progetto esecutivo per OO.PP. nelle forme e modi di legge.

Salvo deroghe, ulteriori prescrizioni e disposizioni di legge, in tali zone si propongono i seguenti indici:

IL SEGRETARIO COMUNALE

Indice di fabbricabilità	If = 2.0 mc/mq
Numero massimo di piani	N = 2
Altezza massima	H = 8,0 m
Distanza dalla strada < 7 m	Ds = 5,0 m
" " " > 7 m	= 7,5 m
Distacco tra edifici	De = 10,0 m

E' consentito edificare in aderenza ad altri edifici e sul confine di zona.

Art.25

- ZONA "F5" -

- SPAZIO PUBBLICO ATTREZZATO -

E' la zona destinata a piazze, spazi pubblici attrezzati per il ritrovo, attrezzature di quartiere, parcheggi.

E' consentita, nelle aree indicate in P.R.G. la costruzione di edifici con utilizzazione a "Centro Polifunzionale di quartiere".

Detti "Centri Polifunzionali di quartiere" sono costituiti da un complesso edilizio idoneo ad ospitare: Delegazioni Comunali, Biblioteca, Sale riunioni, etc.

Trattandosi di interventi pubblici o comunque connessi ad un uso collettivo, l'attuazione avverrà mediante redazione di progetto esecutivo per OO.PP. nelle forme e modi di legge.

E' consentito inoltre, previa autorizzazione e convenzionamento con l'Ente, ubicare nella zona chioschi mobili di vendita.

Art.26 - PARCHEGGI A LIVELLO E MULTIPIANO -

Su tali aree è consentita la sola realizzazione di parcheggi pubblici.

Nelle aree in pendenza destinate a parcheggio e comunque nelle aree a servizio delle zone "A" è consentita la realizzazione di parcheggi fino a 2 piani interrati o seminterrati con le seguenti prescrizioni:

-l'edificio deve essere interrato ed a livello con gli spazi pubblici a confine;

-realizzazione di una barriera di verde, su tutti i

lati visibili della struttura, che ne impedisca la visibilità dall'esterno dell'area;

- sistemazione a verde attrezzato o a spazi per lo svago della copertura piana dell'edificio.

Trattandosi di interventi pubblici o comunque connessi ad un uso collettivo, l'attuazione avverrà mediante redazione di progetto esecutivo per OO.PP. nelle forme e modi di legge.

- Centro culturale polivalente.

Esso è costituito dall'area del Castello per la cui utilizzazione di dovrà procedere ad esproprio, o a convenzione con altri Enti e/o privati che ne possano garantire il restauro e il reintegro delle strutture, con il diritto d'uso previsto.

L'intero complesso dovrà essere oggetto di un progetto unitario di intervento, che, ne preveda l'utilizzazione per centro per attività socio-culturali, musicali, mostre, spettacoli teatrali.

Art.27 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO -

In tali zone sono consentite esclusivamente le piantumazioni e le opere necessarie alla fruizione del verde (percorsi pedonali e ciclabili, piazzole ed aree di svago, aree di gioco per bambini, ecc.) ed attrezzature sportive.

E' consentita la realizzazione di chioschi mobili per il ristoro e la vendita e l'eventuale realizzazione di piccoli edifici a servizio delle attrezzature sportive.

L'area utilizzata per gli edifici non deve comunque superare il 2% della superficie totale e gli edifici non devono avere altezza superiore a 3,50 m.

Art.28 - VERDE PRIVATO -

In detta zona è consentita esclusivamente la sistemazione dell'attuale verde con la realizzazione di parchi privati, giardini, orti, ecc. mediante sistemazioni di aree e nuove piantumazioni.

E' vietata ogni nuova edificazione.

Per le costruzioni esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui al precedente art.4.

Il Comune di...
CANTONE DI...
CANTONE DI...
CANTONE DI...

Art.29 -AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI-

a) - VINCOLO CIMITERIALE -

E' vietata ogni costruzione, indipendentemente dalla destinazione d'uso; è consentita la sola realizzazione di strade e di parcheggi ad uso del cimitero stesso.

b) - AREA DI RISPETTO DEI DEPURATORI -

E' vietata ogni costruzione, indipendentemente dalla destinazione d'uso; è consentita la sola realizzazione di impianti di depurazione, strade, parcheggi e barriere di verde.

c) - VINCOLI STRADALI -

Salvo quanto disposto per le singole zone, si applicano le disposizioni per il rispetto delle fasce stradali di cui al D.M. n.1404 del 01.04.1968 e le disposizioni del vigente Codice Stradale.

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni edificazione, mentre sono consentiti, purché non ostacolino il traffico e la visibilità, parcheggi scoperti, reti idriche e fognanti, canalizzazioni varie interrate, raccordi stradali, aree a verde.

E' peraltro consentita la demolizione e ricostruzione di attuali edifici ricadenti nella fascia di rispetto con dislocazione oltre la fascia stessa, senza aumento di volume e con il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso.

d) - AREE di RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA -

La parte di territorio compreso nella fascia di 150 m dai corsi d'acqua pubblici sono inedificabili; vi sono consentiti esclusivamente interventi infrastrutturali e di pubblico interesse purché preventivamente autorizzati dal competente organo preposto alla tutela.

Per le costruzioni già esistenti sono possibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e consolidamento statico.

E' peraltro consentita la demolizione e ricostruzione di attuali edifici ricadenti nella fascia di rispetto con dislocazione oltre la fascia stessa, senza aumento di volume e con il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso.

REGOLAMENTO COMUNALE

Art.30 - DA USI CIVICI -

Il territorio comunale non è gravato da usi civici

Art.31 - RECUPERO ABUSIVISMO EDILIZIO -
L.47/85 e L.R.Lazio 28/80

Trattasi delle costruzioni realizzate in assenza di prescritte autorizzazioni e regolamentate dalla L.47/85, dalla L.Regione Lazio n° 28/80 e relative integrazioni e norme di attuazione.

Considerato che:

-l'abusivismo sul territorio è costituito da una pluralità di costruzioni abusive singole non costituenti nuclei ai sensi della L.28/80;

-trattasi essenzialmente di abusivismo abitativo di necessità e/o per usi connessi all'attività svolta con assenza di abusivismo speculativo;

- su tutto il territorio comunale esistono le principali opere di urbanizzazione o è prevista in P.R.G. la loro integrazione nelle aree maggiormente interessate;

-il fenomeno riveste notevole rilevanza socio-economica, ma non comporta la compromissione di spazi destinati a finalità pubbliche;

-i volumi abusivamente realizzati sono stati considerati nell'attuale stato di fatto e della loro esistenza si è tenuto conto nel proporzionamento delle attrezzature e dei servizi collettivi;

si ritiene possibile l'integrale recupero urbanistico degli abusivi con le localizzazione dei servizi e delle attrezzature effettuate in P.R.G. e con le prescrizioni che seguono.

- PRESCRIZIONI per il RECUPERO DELLE COSTRUZIONI -

Le costruzioni abusive ricadenti nelle zone territoriali destinati alla residenza o ad attività agricole- artigianali-commerciali sono sanabili anche in deroga alle prescrizioni ed indici prescritti per le singole zone territoriali purché la destinazione d'uso sia compatibile con quelle prescritte e le distanze ed i distacchi rispettino la vigente normativa per le zone sismiche e quanto prescritto dalla L.47/85.

Per le costruzioni abusive ricadenti in zone vincolate (zone di rispetto del nastro stradale, zone di rispetto dei corsi d'acqua, ecc.) il recupero è possibile solo previo parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

Restano comunque vincolanti tutte le disposizioni impartite con la L.47/85 ed in particolare quelle in merito alla non sanabilità di alcune opere (artt.32-33), ai procedimenti previsti per l'ottenimento della sanatoria (art.33 e seguenti) ed alle facoltà ed obblighi dei comuni (art.30).

AL SIG. SINDACO COMUNALE



INDICE



PARTE I -DISPOSIZIONI GENERALI-	pag.	1
Art.1-Contenuto ed applicazione del P.R.G.C.-		1
" 2-Trasformazioni urbanistiche ed edilizie-		1
PARTE II -DEFINIZIONE di INDICI ed INTERVENTI-		2
Art.3-Parametri ed indici urbanistico-edilizi-		2
" 4-Definizione degli interventi-		4
PARTE III -ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.-		5
Art.5-Strumenti di attuazione del P.R.G.-		5
" 6-Piani Particolareggiati di Esecuzione-		5
" 7-Piani di Lottizzazione Convenzionata e Piani di Completamento-		6
" 8-Concessione Edilizia singola-		9
" 9-Concessioni già rilasciate-		9
PARTE IV -ZONIZZAZIONI e PRESCRIZIONI DI ZONA-		10
Art.10-Norme di carattere generale-		10
" 11-Zona "Aa"-Centro Storico-		13
" 12- " "Ab"-Protezione e Integrazione-		14
" 13- " "B" -Saturazione e ristrutturazione-		16
" 14- " "C1"-Espansione e ricostruzione-		17
" 15- " "C2"-Completamento e ristrutturazione-		18
" 16- " "C3"-Edilizia Economica e Popolare-		20
" 17- " "C4"-Insed. nti turistico-alberghieri-		21
" 18- " "D1"-Insediamenti Artigianali-		22
" 19- " "D2"-A. private interesse collettivo-		24
" 20- " "E" -Agricola-		25
" 21- " "F1"-Aree e Attr.interesse collettivo		27
" 22- " "F2"-Attività sanitarie-		28
" 23- " "F3"-Attrezzature sportive-		29
" 24- " "F4"-Attrezzature per il culto-		29
" 25- " "F5"-Spazio Pubblico Attrezzato-		30
" 26- -Parcheggi-		30
" 27- -Verde pubblico attrezzato-		31
" 28- - " privato-		31
" 29- -Aree sottoposte a vincoli:		
Vincolo cimiteriale		32
Area di rispetto depuratori		32
Vincolo stradale		32
Aree rispetto corsi d'acqua		32
" 30- - "usi civici"		33
" 31- -Recupero abusivismo edilizio-		33
INDICE		35