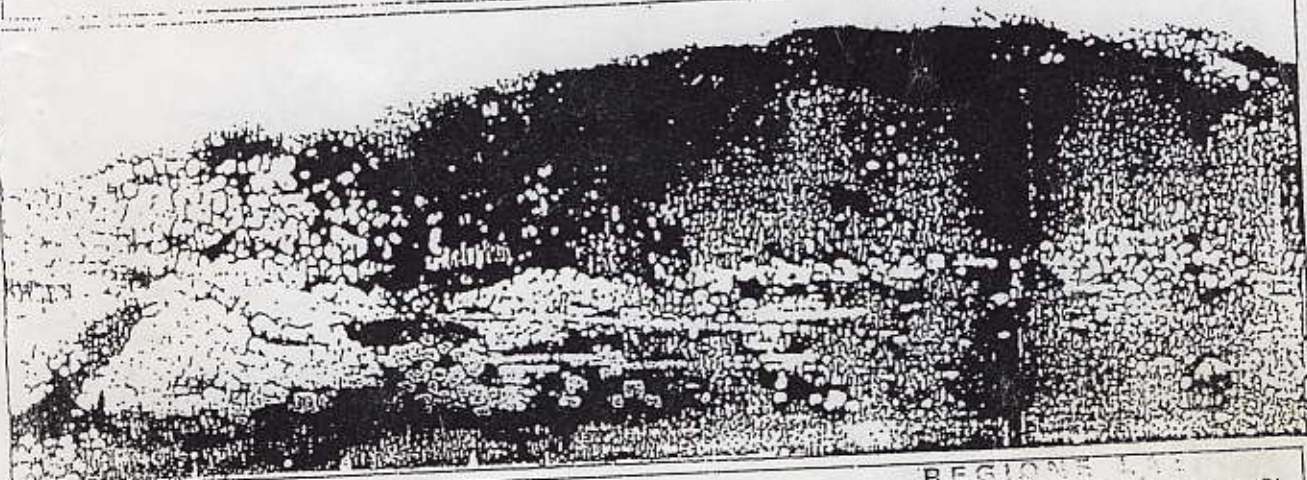


COMUNE DI SERRONE

PIANO

REGOLATORE GENERALE



ALLEG. 2

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO AMBIENTE
VISTO DI COMPATIBILITÀ GEOMORFOLOGICA
ART. 3 legge 2/2-1974 n. 64

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

NORME TECNICHE

I PROGETTISTI

ARCH. POCE GIUSEPPE

ARCH. RUFA ANTONIO

ADOTTATO
DELIBERA

APPROVATO IL

SINDACO

IL SEGRETARIO

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO AMBIENTE
UFFICIO DEL SERVIZIO AMBIENTALE

Visto con riferimento al n. 1002

di 2287 in pari data.

Frosinone, il 22/01/1992

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Ing. Paolo De Santis)



ART. 19
ART. 7
ART. 5

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità delle norme e degli elaborati grafici	pag. 1
Art. 2 - Norme generali sulla disciplina urbanistica	pag. 2
Art. 3 - Opere soggette a concessione comunali	pag. 3
Art. 4 - Tipi di intervento edilizio	pag. 5
Art. 5 - Insediamenti residenziali - Prescrizioni	pag. 14
Art. 6 - Insediamenti produttivi secondari - Prescrizioni generali	pag. 17
Art. 7 - Insediamenti produttivi terziari, commerciali, turistici e sanitari	pag. 18
Art. 8 - Viabilità e parcheggi pubblici - Prescrizioni generali	pag. 21
Art. 9 - Parcheggi privati	pag. 26
Art. 10 - Opere di urbanizzazione	pag. 28

TITOLO II - TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 11 - Controllo del Comune sulle scelte di progetto	pag. 30
Art. 12 - Tutela del verde negli insediamenti urbani e produttivi	pag. 32

Art.13 - Tutela del Cimitero	pag. 33
Art.14 - Tutela delle zone archeologiche e di pregio storico-ambientale	pag. 34
Art.15 - Tutela dell'ambiente rurale e delle aree boscate	pag. 35
Art.16 - Tutela delle terre ad uso civico	pag. 36

TITOLO III - AZZONAMENTO

Art.17 - Suddivisione del territorio comunale in zone	pag. 42
Art.18 - Zone omogenee "A" edificate di inte- resse storico	pag. 44
Art.19 - Zone omogenee "B" edificate	pag. 48
Art.20 - Zone omogenee "C"	pag. 51
Art.21 - Zone omogenee "D"	pag. 54
Art.22 - Zone omogenee "E"	pag. 58
Art.23 - Zone omogenee "F" - Attrezzature e servizi urbani territoriali	pag. 66
Art.24 - Zone speciali "G" per attrezzature e spazi pubblici	pag. 68
Art.25 - Zone speciali "H" per verde privato	pag. 70
Art.26 - Zone speciali "I"	pag. 72

TITOLO IV - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art.27 - Modalità di attuazione del P.R.G.	pag. 73
Art.28 - Strumenti di attuazione primari	pag. 74
Art.29 - Strumenti di attuazione secondari	pag. 75

Art.30 - Piani Particolareggiati di Esecuzione di iniziativa pubblica	pag. 76
Art.31 - Piani di recupero	pag. 78
Art.32 - Piani Particolareggiati di iniziativa privata o Piani di Lottizzazione	pag. 79
Art.33 - Convenzioni per i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata	pag. 82
Art.34 - Convenzioni speciali	pag. 84
Art.35 - Intervento edilizio diretto (Concessione a costruire)	pag. 85
Art.36 - Progetti comunali speciali	pag. 87
Art.37 - Utilizzazione degli indici delle unità di intervento	pag. 88
Art.38 - Destinazioni d'uso	pag. 89
Art.39 - Concessioni e costruzioni in contrasto con il P.R.G.	pag. 90

* * *

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

PREMESSA

La cartografia di base su cui è stata operata la zonizzazione del P.R.G. è composta come segue:

- un rilievo aerofotogrammatico in scala 1:5000 fornito dall'Amministrazione aggiornato al 1987 comprendente l'intero territorio comunale;
- n.4 basi cartografiche in scala 1:2000 che inquadrano, per una migliore lettura, le zone più urbanizzate del territorio comunale, così suddivise:
 - . Zona di S.Quirico n.2 tavole
 - . Zona del centro di Serrone e della Forma n.1 tavola
 - . Zona comprendente l'agglomerato urbano sviluppatosi lungo la SS. 155 Direzione Piglio - Fiuggi, n.1 tav..

Tali basi sono state elaborate prendendo come supporto le basi usate per la redazione del precedente P.R.G. e provvedendo ad aggiornarle manualmente sulla scorta dei rilievi aerofotogrammetrici in scala 1:2000 effettuati nell'anno 1987.

Si precisa che i rilievi aerofotogrammetrici in scala 1:2000 non interessano integralmente gli ambiti compresi nelle suddette tavole.

Per i motivi detti, in caso di eventuali discordanze, per quanto riguarda la consistenza edilizia riportata nelle elaborazioni alle varie scale, fa fede la tavola della zonizzazione in scala 1:5000.

Art. 1 - FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme disciplinano la fabbricazione e le trasformazioni d'uso delle aree dell'intero territorio comunale secondo le indicazioni contenute nel Piano Regolatore Generale redatto in base agli artt. 7 e 8 della Legge Urbanistica 17/08/1942 n.1150, modificata ed integrata con Legge 6/8/1967 n. 765 del 19/11/1968 n. 1187 e tenuto conto di quanto previsto dalla Legge 22/10/1971 n. 865 della Legge 28/1/1977 n.10, dalla Legge 5/8/1978 n. 457 e dalla Legge 25/3/1982 n. 94, Legge 28/2/95 n. 47 e Legge 8/8/85 n. 431.

Il Piano Regolatore Generale verrà in seguito indicato semplicemente P.R.G..

Art.2 - NORME GENERALI SULLA DISCIPLINA URBANISTICA

La fabbricazione e le trasformazioni d'uso del territorio sono soggette, oltre che alla disciplina del P.R.G., alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, nonché alle previsioni dei P.T.P. ed alle altre leggi e regolamenti vigenti in materia.

L'approvazione del P.R.G. comporta l'annullamento del Programma di Fabbricazione e relative Norme di attuazione.

Art. 3 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE COMUNALE

Fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come da art. 48 della Legge 5/8/1978 n.457, e di restauro, come da art.7 della Legge 25/3/1982 n.94, sono soggetti a concessione da parte del Sindaco tutti gli interventi edilizi di cui all'art.4 delle presenti Norme.

Sono inoltre soggette a concessione tutte le opere aventi carattere precario anche se eseguite su aree di proprietà demaniale (stazioni di servizio, depositi e magazzini temporanei, ecc.) e tutte le opere relative alla realizzazione di infrastrutture (strade, fognature, muri di sostegno, elettrodotti, ecc.), alla escavazione per la formazione di invasi artificiali, alla perforazione di pozzi di qualsiasi natura, ai movimenti di terra.

L'obbligo di richiedere concessione vale anche nei confronti delle opere eseguite da Enti Pubblici, salvo quanto disposto dall'art. 29 della Legge 17/8/1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni.

3.1 - In conformità con quanto prescritto dall'art.18 lett.B della normativa di tutela del P.T.P., ogni domanda di autorizzazione o concessione edilizia nonché per le opere pubbliche, dovrà essere cor-

redata da specifico progetto delle aree di pertinenza, con particolare riferimento alle sistemazioni del verde. Schermatura di manufatti, dei terrazzamenti e rilievi in genere.

ART.4 - TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO

Per ciascuna area libera e per ciascuno edificio esistente, il P.R.G. indica le modalità di intervento edilizio consentito o prescritto.

Nei casi in cui le presenti Norme non prescrivano specifiche modalità di intervento si intende ammesso, nel rispetto delle destinazioni e degli indici edilizi di P.R.G., qualsiasi intervento, salvo i casi di costruzioni in contrasto con il P.R.G. di cui al Titolo IV art.39.

Ai fini della disciplina degli interventi edilizi relativi sia alle aree libere che agli edifici esistenti, vengono definiti i seguenti tipi di intervento.

1 - Nuova costruzione

Si definiscono "nuova costruzione" tutti gli interventi edificatori che vanno ad interessare, permanentemente o meno, aree libere oppure comportano ampliamenti, sopra-elevazioni che determinano la formazione di nuovi piani praticabili e demolizione e ricostruzione di costruzioni esistenti.

In caso di ampliamento o sopraelevazione,

l'intervento di nuova costruzione si intende limitato al Volume ed alla Superficie utile derivanti da tali operazioni.

In caso di demolizione e ricostruzione, l'intervento di nuova costruzione è riferito al Volume ed alla Superficie utile derivanti dalla ricostruzione.

2 - Manutenzione ordinaria

Sono interventi di manutenzione ordinaria di cui alla lettera a) dell'art.31 Legge 457/78, 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.

Per finiture degli edifici si intendono i seguenti elementi: manti di copertura; grondaie e discendenti acque piovane, intonaci e tinteggiature, infissi e chiusure esterne ed interne, rivestimenti e pavimenti limitatamente al manto superficiale, provvedimenti volti ad impedire l'assorbimento di umidità dal suolo; per impianti tecnologici si intendono i seguenti elementi: impianti di riscaldamento e condizionamento, impianti elettrici e del gas, impianti idrico-sanitari, impianti ascensore; per manutenzione o integrazione degli impianti tecnologici, si intende la sostituzione di

parti delle apparecchiature o delle condotte usurate o guaste o l'eventuale aggiunta di elementi tecnologici quali apparecchi sanitari mancanti, nuovi corpi riscaldanti, serbatoi, dispositivi di sicurezza.

E' pertanto esclusa dall'intervento di manutenzione ordinaria la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari e nuovi servizi tecnologici quali centrali termiche, impianti di riscaldamento, ecc..

3 - Manutenzione straordinaria

Sono interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lettera b) dell'art. 31 Legge 457/78, quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i Volumi e le Superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Per parti strutturali degli edifici si devono intendere singole travi di tetti, solai o scale, architravi di porte e finestre, singoli piedritti, spalle di aperture esistenti nei muri anche se portanti.

L'intervento di manutenzione straordinaria non può comportare lo spostamento di quota di coperture, solai e scale.

La realizzazione o integrazione di servizi igienici e tecnologici, intendendosi come tali quelli definiti al precedente punto 2, può consistere, in aggiunta a quanto definito al medesimo punto 2, nel destinare ex-novo un locale esistente a servizi igienico-sanitari o tecnologici, ovvero nell'ampliare o modificare locali già adibiti a tale funzione mediante lo spostamento di pareti non portanti; non può viceversa comportare la creazione di nuovi servizi igienici e la loro riduzione, se tale operazione è preordinata ad una nuova destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

4 - Restauro e risanamento conservativo

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alla lettera C dell'art.31 Legge 457/78 quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo

edilizio.

Sono elementi tipologici dell'organismo la disposizione e la configurazione dei collegamenti verticali e orizzontali, il numero dei piani dell'edificio e la loro gerarchia, la disposizione delle strutture portanti e la gerarchia degli spazi che queste determinano, la conseguente partitura delle facciate e degli ambienti, le caratteristiche delle aperture, il rapporto degli edifici con gli spazi scoperti di loro pertinenza, con gli spazi pubblici esterni e con gli edifici contigui, le caratteristiche degli spazi esterni e relativa gerarchia, sono elementi formali dell'organismo i rapporti dimensionali degli elementi costruttivi, i materiali e gli elementi di finitura e relativa disposizione, il disegno delle parti architettoniche, le decorazioni esterne e interne, i colori degli intonaci, dei rivestimenti e delle tinteggiature, le opere applicate all'edificio quali inferriate, infissi, lampioni, statue, bassorilievi, ecc.; sono elementi strutturali dell'edificio i muri portanti sia esterni che interni nella loro dimensione, forma e consistenza, i solai, i sistemi di contenimento delle spinte orizzontali, il tipo di fondazione, i sistemi di copertura, le relazioni statiche con gli edifici attigui.

Con l'intervento di restauro e risanamento conservativo gli elementi strutturali dell'organismo possono essere consolidati, con aggiunta di componenti di

rinforzo o legamenti ripristinati, qualora essi elementi fossero stati distrutti o profondamente trasformati: rinnovati qualora le precarie condizioni esistenti non ne consentano il consolidamento. ^{RP}

In caso di rinnovamento si potrà procedere con la sostituzione di singole parti con componenti di natura diversa all'originaria, ma l'elemento nella sua struttura complessiva deve essere conservato; la sostituzione totale di elementi come sopra definiti configura l'intervento di ristrutturazione edilizia di cui al successivo punto 5 del presente articolo.

Per inserimento di elementi accessori e di impianti richiesti dalle esigenze dell'uso si deve intendere, oltre alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici mancanti di cui al precedente punto 3 del presente articolo, anche la realizzazione, ove possibile o necessaria per assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio alle esigenze dell'uso attuale e comunque nel completo rispetto dei Volumi e delle Superfici utili esistenti, dei seguenti elementi aggiuntivi rispetto a quelli propri della tipologia originaria: corpi scala, locali di disimpegno, opere necessarie a rendere agibili sottotetti esistenti quando le altezze interne ne consentano l'utilizzazione, chiusure interne o esterne, divisioni in senso verticale o orizzontale di ambienti di dimensioni eccessive per l'uso previsto quando la partitura architettonica lo

consente; l'inserimento di tali elementi aggiuntivi in ambienti notevoli per partitura architettonica o decorativa dovrà avvenire nel rispetto di tali caratteristiche e con l'uso di adeguate tecnologie, in modo da consentire la visione e di permettere, in qualsiasi momento, il ripristino della situazione originaria.

Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono gli elementi che risultano tali in base all'analisi storico-critica della sua consistenza e che col proprio prodursi hanno compromesso o peggiorato le originarie condizioni igieniche, funzionali, statiche e formali dell'organismo edilizio.

Dall'intervento di restauro o risanamento conservativo non può derivare aumento di Volume. Aumenti di Superficie utile sono ammessi solo se conseguenti alle operazioni di cui al presente punto 4.

5 - Ristrutturazione edilizia

Sono interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 31 Legge 457/78 quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio,

l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

L'intervento di ristrutturazione edilizia non può comportare la demolizione o ricostruzione integrale dell'edificio né può portare alla modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Dall'intervento di ristrutturazione edilizia non può derivare aumento di Volume, mentre invece è ammesso l'aumento di Superficie Utile.

6 - Ristrutturazione urbanistica

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art.31 Legge 457/78, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

7 - Demolizione

L'intervento consiste nella demolizione dell'edificio e nell'esecuzione di opere esterne di sistemazione morfologica delle unità edilizie eventualmente inte-

ressate dalla costruzione oggetto dell'intervento di demolizione e delle aree scoperte, comprese quelle rese tali dal medesimo intervento di demolizione.

8 - Opere interne

Le opere interne di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n.47, riguardano in particolare tutti gli interventi che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superficie utili e del numero delle unità immobiliari, non modificchino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera "A" dell'art.2 del D.M. 2 aprile 1968, pubblicato nella G.U. n.97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione e lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

Art.5 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI - PRESCRIZIONI

Si intendono per insediamenti residenziali i seguenti tipi:

- 5.1 - Edifici unifamiliari, cioè costituiti da un solo alloggio con accesso indipendente dalla strada con eventuale giardino privato annesso.
Detti edifici possono essere isolati, abbinati o raggruppati in aderenza (edifici a schiera).
- 5.2 - Edifici plurifamiliari, cioè appartamenti sovrapposti, con area scoperta di uso comune.
- 5.3 - Complessi di alloggi minimi attrezzati di cucina e servizi igienici, comunque raggruppati, dotati di servizi comuni centralizzati, secondo l'uso comune denominati "RESIDENCE".

Alle abitazioni unifamiliari possono essere annessi locali destinati a:

- botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza o compatibili con essa;
 - uffici privati e/o pubblici;
- a condizione che la Superficie utile dei detti locali

non superi il 50% della Superficie utile dell'abitazione annessa.

Negli edifici per abitazioni plurifamiliari possono essere inseriti locali destinati, oltre che alle attività di cui al comma precedente, a:

- pubblici esercizi;
- attrezzature ricreative e culturali;
- negozi o altre attrezzature commerciali;

a condizione che la loro Superficie utile non superi complessivamente il quinto di quella destinata ad alloggi e a condizione che le attività, cui detti locali sono destinati, non presentino inconvenienti tali da contrastare con il carattere dell'edificio o di quelli circostanti o da impedirne il normale svolgimento delle funzioni abitative.

In ogni caso le Superfici ed i Volumi a destinazione accessoria sono da computarsi entro la volumetria ammessa per l'edificio.

Rapporti diversi tra le quantità di edilizia, residenziale e non, sono stabiliti per le zone omogenee.

Le aree scoperte, di pertinenza degli edifici residenziali, devono essere sistemate, per almeno la metà della Superficie, a prato e/o con alberi di alto fusto.

Non è consentita in dette aree la costruzione di rimesse e ripostigli, anche se realizzati con elementi prefabbricati, sempre che le rispettive volumetrie non

siano comprese nelle quantità ammesse dalle presenti Norme e non siano coordinate architettonicamente con ²⁴il fabbricati principale.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali plurifamiliari, possono essere recintate verso le strade veicolari indicate nel P.R.G., allo scopo di impedire incontrollati accessi di veicoli e proteggere il gioco dei bambini; possono inoltre essere recintate lungo i confini con aree a destinazione non residenziale o con i lotti di pertinenza di abitazioni unifamiliari.

Art. 6 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SECONDARI
PRESCRIZIONI GENERALI

Si intendono per insediamenti produttivi secondari i seguenti tipi:

- 6.1 - insediamenti manifatturieri;
- 6.2 - insediamenti per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- 6.3 - insediamenti per attività ausiliari a servizio dei mezzi di produzione e di trasporto;
- 6.4 - depositi di materie prime e prodotti finiti;
- 6.5 - industrie per la lavorazione di minerali non metalliferi;
- 6.6 - insediamenti artigianali di servizio ovvero riguardanti la fornitura diretta di servizi vari di riparazione, manutenzione, riproduzione e confezione, alla comunità locale e agli utenti della strada.

Per l'attuazione degli insediamenti su elencati l'Amministrazione Comunale potrà in qualsiasi momento e in qualsiasi zona omogenea essi siano consentiti ai sensi del Titolo III delle presenti Norme, adottare Piani per le aree destinate a insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 28/10/1971 n.865.

Art.7 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI TERZIARI COMMERCIALI,
TURISTICI E SANITARI

Si intendono per insediamenti produttivi i seguenti tipi:

- (7.1) - insediamenti per attività commerciali al minuto e per la grande distribuzione;
- 7.2 - insediamenti per attività commerciali all'ingrosso;
- (7.3) - insediamenti ricettivi alberghieri di qualsiasi tipo e categoria;
- (7.4) - pubblici esercizi e ritrovi;
- 7.5 - insediamenti ricettivi precari;
- 7.6 - attrezzature ed insediamenti per complessi turistici;
- (7.7) - insediamenti sanitari.

Per l'attuazione degli insediamenti su elencati, l'Amministrazione Comunale potrà in qualsiasi momento e in qualsiasi zona omogenea essi siano consentiti ai sensi del Titolo III delle presenti Norme, adottare Piani per le aree destinate a insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 28/10/1971 n.865.

Gli insediamenti commerciali al minuto e all'ingrosso e cioè negozi, supermercati, grandi magazzini e depositi, potranno essere autorizzati nel

quadro delle previsioni del Piano di Commercio redatto ai sensi delle vigenti Leggi.

Il rilascio delle concessioni è consentito a condizione che sia presentata dal richiedente la documentazione attestante l'avvenuto rilascio o trasferimento di licenza commerciale.

Nell'ambito dell'area di pertinenza di ciascuna attrezzatura, quando la stessa non sia area pedonale, dovranno essere sistemati parcheggi auto nella misura indicata dal successivo art.9.

Per insediamenti alberghieri si intendono le attrezzature ricettive che comportano servizi di cucina centralizzati, il consumo dei pasti e il soggiorno in locali comuni, che possono essere situati in edifici diversi da quelli dove si trovano le camere.

Gli spazi esterni di soggiorno coperti da tettoie in strutture diverse dai semplici tendoni, non sono computati nella Superficie utile.

Nell'area di pertinenza degli insediamenti alberghieri dovranno essere previsti spazi di parcheggio nella misura indicata al successivo art.9.

Per insediamenti ricettivi precari si intendono i campeggi per tende o roulotte.

Le aree adibite a tale uso dovranno essere organizzate come segue:

- posti tenda, dotati di prese luce e delimitati, della misura di mq. 60 per le tende di tipo familiare e di

- mq.40 per le tende a uno o due letti;
- posti per roulotte o automezzi attrezzati, dotati di prese acqua e luce, della misura minima di mq.60;
 - spazi comuni recintati di verde attrezzato adeguato;
 - servizi igienici e lavaggio stoviglie razionalmente distribuiti nella misura di un WC e un lavandino ogni 3 posti-tenda, una doccia ogni 4 posti-tenda;
 - spazi di soggiorno coperti, di cui il 50% chiusi, nella misura di mq. 1,00 per posto letto;
 - i parcheggi relativi alle tende dovranno essere concentrati in prossimità dell'accesso al campeggio nella misura di un posto auto ogni tenda familiare o ogni due tende piccole.

Dovranno inoltre essere rispettati tutti i regolamenti esistenti in materia, emanati dalle competenti autorità.

Art. 8 - VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI
PRESCRIZIONI GENERALI

Nelle tavole del P.R.G. sono indicate:

- le strade e gli svincoli relativi;
- i principali parcheggi pubblici;
- le zone di rispetto stradale.

Il P.R.G. classifica le strade in due gruppi:

- viabilità interna ai centri abitati o di interesse locale;
- viabilità di interesse generale.

La viabilità interna e di interesse locale si distingue in:

8.1 - Viabilità urbana principale e minore

E' costituita dalle strade di attraversamento dei centri abitati e delle strade di connessione fra le stesse.

Le strade a servizio di nuovi insediamenti residenziali o di lottizzazioni artigianali devono avere una sezione minima di m. 9,00: se a fondo cieco devono avere piazzola di ritorno con parcheggio.

8.2 - Viabilità di interesse locale

Sono le strade con funzioni prevalentemente agricole.

Quelle comunali sono classificate di tipo D ai fini dell'applicazione del D.I. 1/4/1968 n.1404.

Queste ultime dovranno risultare percorribili in qualunque condizione metereologica, per un'ampiezza di carreggiata non inferiore a m. 6,00.

La viabilità di interesse generale è classificata come segue:

8.3 - Grande viabilità

Con funzione prevalentemente intercomunale e intercomprensoriale.

Sono classificate di tipo C ai fini dell'applicazione del D.I. 1/4/1968 n.1404.

Sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G. o attraverso nuove immissioni, purché dette immissioni distino non meno di 300 m. dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G..

Rientrano nella presente categoria le seguenti direttrici:

- Strada Statale n.155 declassata ad interna urbana;
- Strada Provinciale Paliapese.

8.4 - Media viabilità

Con funzione prevalentemente di collegamento fra i centri abitati del Comune e di questi con le zone agricole.

Sono classificate di tipo D ai fini dell'applicazione del D.I. 1/4/1968 n.1404.

Sono accessibili mediante normali immissioni di strade o accessi privati che dovranno distare fra loro e dagli accessi preesistenti o previsti dal P.R.G. non meno di 100 metri.

Rientrano nella presente categoria:

- La direttrice che collega la zona P.E.E.P. della Forma con la SS.155;
- la direttrice che collega la S.S. 155 con la comunale Fosso Merago a quote più basse a servizio delle vasta zona agricola e dei servizi di verde attrezzato urbano nonché la zona P.I.P. mantenendo un andamento pressoché parallelo alla S.S. 155 nel tratto che attraversa La Forma;
- Strada Provinciale Via Forenze - Via S. Quirico.

8.5 - Parcheggi pubblici principali

In aggiunta a quelli prescritti dall'art.18 della Legge 6/8/1967 n.765 e dal successivo art.10 delle presenti Norme, i parcheggi a servizio degli insediamenti esistenti sono indicati nelle tavole di P.R.G..

Le dimensioni del "posto macchina" sono di metri 5,00 x mt. 2,50; i posti autocarro devono essere accoppiati in modo da consentire anche la sosta di autotreni.

8.6 - La fasce di rispetto stradale

Si intendono per fasce di rispetto stradale le zone attorno alla viabilità per le quali valgono le prescrizioni di arretramento stabilite dai D.I. 1/4/1968 n.1404, per tutti i casi esclusi quelli descritti alle zone B, C e D di cui ai successivi articoli delle presenti Norme.

Le indicazioni di P.R.G., relative alle opere di cui al presente articolo, vanno considerate di massima per la definizione degli svincoli, la esatta configurazione dei tracciati, la larghezza delle carreggiate, ma hanno valore vincolante fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere.

Valore vincolante hanno anche la posizione degli svincoli, la larghezza delle zone di rispetto e la gerarchia stradale che comportano nonché lo sviluppo di massima dei tracciati.

8.7 - Costruzioni stradali

In conformità con quanto prescritto dall'art. 18e delle norme di tutela del Piano Paesistico per la costruzione di nuove strade i soggetti abilitati alla realizzazione dovranno provvedere all'arredo della strada e delle relative aree di occupazione nonché degli spazi di sosta mediante alberature o altre idonee sistemazioni verdi.

Art. 9 - PARCHEGGI PRIVATI

In tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti vanno previsti, in aggiunta ai parcheggi pubblici in cui agli artt. 8 e 10, spazi di parcheggio nelle quantità prescritte per i diversi tipi di insediamento dalla seguente tabella 1 che fa parte integrante del presente articolo.

Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in area di pertinenza dell'edificio, oppure promiscuamente o, nell'ambito di piani particolareggiati, anche su aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'insediamento con vincolo di destinazione a parcheggio.

Non sono compatibili come spazio di parcheggio privato le autorimesse individuali a box chiusi.

TABELLA I

SPAZI PER PARCHEGGIO PRIVATO DA RICAVARE NELL'AREA DI
PERTINENZA DI COSTRUZIONI ED ATTREZZATURE

Tipo d'insediamento	Sup. parcheggi privati
Residenziale	Un posto auto per ciascun appartamento, anche se costituito da una sola camera e in ogni caso non meno di 10 mq. ogni 60 mq. di Superficie utile (Su).
Supermarket, centri di vendita o altri insediamenti commerciali	mq. 10 ogni 20 mq. di Sup. ut. lorda
Insediamenti alberghieri	Un posto auto ogni due camere e comunque non meno di 10 mq. ogni 40 mq. di Sup. ut. (Su).
Magazzini di deposito	mq. 10 di parcheggio ogni 100 mq. di Sup. ut. (Su).
Cliniche private Ristoranti ed affini Teatri, cinematografi e luoghi di divertimento	(mq.10 di parcheggio ogni 20 mq. di Superficie utile (Su)
Nel caso di impianti scoperti o comunque non chiusi (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco, ecc.) al fine dell'applicazione del presente articolo, dovrà essere conteggiata come Superficie utile l'area riservata al pubblico sia a sedere che in piedi.	
Impianti industriali o artigianali, attrezzature, private, sportive e ricreative	mq. 10 per 200 mq. di area del lotto, computata al netto della superficie stradale.

Art.10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono opere di urbanizzazione primaria le seguenti:

- a) strade residenziali o a servizio degli insediamenti produttivi;
- b) spazi di sosta o parcheggio pubblico;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) rete telefonica;
- h) spazi liberi di verde attrezzato.

Sono opere di urbanizzazione secondaria le seguenti:

- i) asili nido e scuole materne;
- l) scuole dell'obbligo;
- m) mercati e centri commerciali di quartiere;
- n) impianti, uffici ed attrezzature comunali;
- o) chiese ed altri edifici religiosi;
- p) impianti sportivi;
- q) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- r) aree verdi.

Ai sensi delle presenti Norme sono "strade residenziali" le strade necessarie a dare accesso ai

singoli insediamenti.

Non sono considerate "strade residenziali" tutte le strade esterne ai centri abitati classificate nelle categorie C e D ai sensi del D.I. 1/4/1968 n.1404, nonché la viabilità principale urbana di cui al precedente art.8.

TITOLO II - TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 11 - CONTROLLO DEL COMUNE SULLE SCELTE DI PROGETTO

Il P.R.G., per quanto riguarda i problemi di progetto di edifici, di insediamenti e di infrastrutture, assume il principio che la costruzione, anche se frutto di iniziativa privata, rappresenta una modifica dell'ambiente che supera, per durata e rapporti con la collettività, l'ambito delle decisioni personali del committente e del progettista, ed ha quindi preminente interesse pubblico.

Il controllo comunale si articola a norma del P.R.G. nei seguenti momenti:

- Stesura dei Piani Particolareggiati di Esecuzione e dei Piani di Recupero, che rappresentano il massimo momento di dibattito sull'ambiente e di integrazione fra esigenze particolari degli utenti e scelte del P.R.G..
- Iter delle lottizzazioni o Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata che non devono rappresentare una imposizione alla collettività di scelte progettuali private, ma realizzarsi in collaborazione tra progettista e Comune e sanzionarsi in Consiglio Comunale.
- Emanazione da parte del Comune di normative

riguardanti aspetti particolari quali: l'esecuzione con criteri unificati di opere di urbanizzazione, recinzione, sistemazione delle aree verdi di uso pubblico, coperture ecc..

- Esame dei progetti sotto i vari aspetti in cui si manifesta l'interesse pubblico:

- . validità funzionale del patrimonio edilizio;
- . validità funzionale degli insediamenti agricoli;
- . riduzione degli sprechi particolari e sociali nelle costruzioni;
- . la eliminazione dell'inquinamento;
- . la tutela dell'equilibrio idraulico e geologico;
- . il controllo delle riserve idriche ed energetiche;
- . la tutela delle alberature;
- . la tutela dell'ambiente rurale;
- . la tutela del paesaggio;
- . la continuità del carattere ambientale degli abitati esistenti.

Art.12 - TUTELA DEL VERDE NEGLI INSEDIAMENTI URBANI E
PRODUTTIVI

In tutti gli insediamenti urbani e produttivi, ed in modo speciale nelle aree residenziali e di uso pubblico, devono essere curate particolarmente le alberature ed il verde.

Le piante esistenti devono essere salvaguardate; quelle abbattute per far luogo alle costruzioni, previo rilievo (nel rapporto 1:100) e regolare Nulla Osta allegato alla concessione, devono essere sostituite con altre di uguale essenza e di altezza non inferiore a metri 3 poste a dimora nelle aree libere del lotto.

La quantità di alberature di alto fusto esistente o da porre a dimora non dovrà essere inferiore a due piante, di altezza non inferiore a mt.3, ogni 100 mq. di superficie fondiaria non edificata.

L'Amministrazione Comunale potrà, di volta in volta, indicare le essenze consigliate e quelle non ammesse.

Art.13 - TUTELA DEL CIMITERO

Nell'ambito delle aree di rispetto del Cimitero, definite da apposito perimetro, non sono consentite nuove costruzioni.

Ad eccezione di costruzioni a carattere provvisorio, per la vendita di fiori ed oggetti di culto e l'onoranza dei defunti. Da localizzarsi comunque nell'apposita area di sosta prevista nel piano.

Per gli eventuali edifici esistenti, è consentita previa autorizzazione Comunale, la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art.14 - TUTELA DELLE ZONE ARCHEOLOGICHE E DI PREGIO
STORICO-AMBIENTALE

Per le aree libere non è ammesso alcun tipo di edificazione. Eventuali interventi di manutenzione o restauro conservativo sono ammessi solo previa autorizzazione del ministero dei beni culturali.

Art.15 - TUTELA DELL'AMBIENTE RURALE E DELLE AREE
BOScate

Le aree di uso agricolo sono soggette alle prescrizioni di conservazione dell'ambiente di cui al presente articolo ed a quelle che eventualmente saranno stabilite da apposite Delibere Comunali.

E' vietato sopprimere fossati e corsi d'acqua facenti parte del sistema di irrigazione o di scolo e di estirpare siepi o alberature a loro protezione.

Le strade vicinali interpoderali devono essere mantenute a cura e spese dei proprietari frontisti.

E' vietata la discarica o l'immagazzinamento all'aperto di materiali industriali di rifiuto, senza autorizzazione del Comune.

Qualsiasi intervento nelle aree boscate dovrà avere scopi di servizio (miglioramento delle infrastrutture, miglioramento o creazione delle strutture antiincendio, creazione di condizioni favorevoli alla riduzione dei costi di esborso, ecc.) e di utilizzazione produttiva, questa ultima regolata dai criteri colturali previsti dalle Norme di polizia forestale.

Le prescrizioni di cui al comma precedente vanno estese anche alle piante isolate o raggruppate di particolare pregio botanico e/o ambientale, il cui abbattimento, previsto solo in casi eccezionali, dovrà essere sempre autorizzato dal Sindaco.

Art.16 - TUTELA DELLE TERRE AD USO CIVICO

Rientrano tra gli oggetti di cui all'art.1 della legge 8/8/1985, n.431 e pertanto soggette alle norme del piano paesistico:

- le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione, anche se imputate alla titolarità dei suddetti Enti;
- le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- le terre possedute a qualunque titolo da Università e Associazioni agrarie comunque denominate;
- le terre pervenute agli Enti di cui ai precedenti punti a seguito di scioglimenti di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni nelle materie regolate dalla legge 16/6/27, n.1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art.22 della stessa legge n.1766/1927;
- le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per le quali non sia intervenuta la

liquidazione di cui agli articoli 5 e seguenti della legge n.1766/27.

Ai fini del vincolo le aree di proprietà collettiva sono identificate sulla base delle risultanze delle verifiche demaniali depositate presso l'Archivio del Commissariato di Roma e dell'Ufficio Amministrativo Usi Civici regionale ritualmente pubblicate, dei provvedimenti di assegnazione a categoria commissariali o regionali, degli accertamenti recepiti in sentenze passate in giudicato o depositati in procedimenti in corso con riconoscimento dei diritti delle popolazioni, oppure, in mancanza, alla luce della cartografia regionale o dei dati emergenti dalla storia catastale dei terreni dagli Statuti e regolamenti locali e dai ruoli dei canoni eventualmente riscossi.

Le terre private gravate da uso civico identificate sulla base delle decisioni passate in giudizio e degli accertamenti peritali depositati presso il Commissariato di Roma e presso l'Ufficio amministrativo regionale, o in mancanza, alla luce della dichiarazione di cui all'art.3 legge n.1766 del 1927 e all'articolo 1 del R.D. 26/2/1928, n.332, annotate nell'apposito registro esistente presso i suddetti organi, di cui all'art. 5 R.D. n.332/1928, oppure, per i terreni con usi in esercizio alla data di entrata in vigore della legge n.1766/27, non oggetto di dichiarazione, dagli Statuti e

regolamenti locali.

Per le terre oggetto di controversie le fonti di cui ai precedenti comma cessano di aver efficacia con passaggio in giudicato della decisione negativa.

La tutela di cui alle presenti norme ha la finalità principale di assicurare il libero e pieno esercizio dei diritti civili quale mezzo essenziale per la conservazione dei valori tipici e tradizionali del territorio, per il mantenimento del rapporto tra il territorio e la generalità della popolazione che ne trae godimento, per conciliare le esigenze della produttività dei beni territoriali con l'utilizzazione delle tecniche più moderne e di forme di gestione collettiva per vasti comprensori, per preservarne il territorio dalla frammentazione fondiaria e dal conseguente degrado.

Quando l'esercizio di taluni degli usi consentiti (ad esempio: legnatico, cavapietre o tufi, pesca, caccia, ecc.) risulti del tutto incompatibile con i divieti posti per tutela ambientale, l'esercizio medesimo è condizionato, sulla domanda degli Enti o utenti interessati, all'adozione dei provvedimenti della competente autorità regionale che trasferiscano gli usi su territori che lo consentono con pari agevolezza o altrimenti garantiscano utilità equivalenti.

L'uso civico che attenga ad attività estrattive, anche se compatibile, sarà comunque sottoposto a procedura di valutazione di impatto ambientale: le conces-

sioni demaniali sulle terre civiche aventi il medesimo oggetto e conseguenti a mutamento di destinazione, debitamente autorizzato ex articolo 12 legge 1766/27, saranno comunque consentite solo se in grado di garantire, mediante idoneo piano con le necessarie valenze ambientali, l'integrale recupero del demanio all'uso collettivo, e sempre subordinatamente alla destinazione del corrispettivo della concessione o dell'attività dei concessionari per il potenziamento del godimento collettivo sul restante territorio.

Gli usi civici di caccia e pesca sono consentiti nelle zone altrimenti protette con i limiti previsti dalla normativa generale o particolare applicabile alla zona.

Gli altri usi civici nelle zone altrimenti protette saranno esercitate con i limiti ivi stabiliti per le singole zone del presente piano con conseguente conforme modifica dei regolamenti vigenti.

Nei terreni di proprietà collettiva o privati gravati da usi civici, non altrimenti tutelati da norme più restrittive del presente piano è normalmente esclusa l'attività edificatoria di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale od industriale, salvo che ragioni di interesse della popolazione non consentono, in armonia con la disposizione dell'art.1 e 2 della legge regionale 3/1/1986, n.1, tale diversa destinazione.

Gli interventi sono ammessi sempre che sussista la possibilità della conversione degli usi civici in altri ambiti territoriali dell'Ente e con il rispetto della procedura autorizzativa di cui all'art.12 della legge n.1766/27.

Potranno, sui medesimi terreni, essere realizzate opere pubbliche, previa autorizzazione regionale ex art. 12 citato, a condizione che non risulti impedita la fruizione degli usi civici, che non sia arrecato danno all'assetto esteriore delle località, non sia lesa la destinazione naturale delle parti residue e sempre che sussista la specifica autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela ambientale.

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

- vengano comunque rispettate le norme stabilite per le zone agricole e per quelle boscate nel presente piano;
- venga predisposto dall'Ente interessato un piano di utilizzazione dei beni medesimi da sottoporre all'approvazione dell'Assessorato all'Agricoltura e Foreste e dell'Assessorato all'Ambiente;
- vengano rispettati i criteri di coltivazione eventualmente dettati per le aree agricole del

presente piano;

- venga evitato il frazionamento fondiario, privilegiando la concessione demaniale dei beni e Cooperative di utenti in grado di garantire l'attuazione del piano di cui al punto primo o promuovendo la formazione di Consorzi di utenti che comunque garantisca l'accorpamento fondiario.

TITOLO III - AZZONAMENTO

Art. 17 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONA

Il P.R.G. suddivide il territorio comune secondo la seguente classificazione:

- Zone Territoriali Omogenee, ai sensi del D.M. 2/4/1968 n.1444;
- Zone speciali.

Le Zone Territoriali Omogenee sono:

ZONE OMOGENEE "A" - di interesse storico-ambientale.

ZONE OMOGENEE "B" ~~edificate~~.

ZONE OMOGENEE "C" - per insediamenti residenziali.

Comprendono le sottozone C1.

ZONE OMOGENEE "D" - per insediamenti produttivi.

Comprendono la sottozona D1, D2 e D3.

ZONE OMOGENEE "E" - per usi agricoli.

ZONE OMOGENEE "F" - per attrezzature di interesse generale.

Le Zone Speciali sono:

ZONE SPECIALI "G" - per attrezzature pubbliche.

Comprendono le sottozone G1, G2 e G3.

ZONE SPECIALI "H" - per verde privato.

Comprendono le sottozone H1 e H2. H3.

ZONE SPECIALI "I" - di rispetto stradale, cimiteriale, paesaggistico, storico-ambientale, di rispetto al Centro-Storico, al Depuratore ed alle sorgenti.

Comprendono le sottozone I1, I2, I3, I4, I5 e I6. I7.

Art.18 - ZONE OMOGENEE "A" EDIFICATE DI INTERESSE
STORICO

Il P.R.G. definisce Zone Omogenee "A" le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che sono considerate, per tali caratteristiche, parte integrante di essi.

Tali aree sono interne al perimetro del Centro Storico così come definito sulle tavole di P.R.G.; tale perimetro vale come perimetrazione delle zone di recupero così come definite al Tit. IV della Legge 5/8/1978 n.457.

Le zone A sono soggette a vincolo di conservazione e risanamento ai sensi dei successivi commi del presente articolo.

Il risanamento si attua mediante interventi volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico degli insediamenti storici ed il relativo tessuto viario, nonché a mantenere la popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e sociali.

Le destinazioni ammesse sono, residenza, botteghe artigianali di servizio alla residenza o compatibili con essa, uffici, pubblici servizi, attrezzature ricreative e culturali, negozi e altre attività commerciali.

E' anche ammesso il mantenimento della destinazione ad allevamento familiare in quegli edifici che hanno tale destinazione alla data di adozione delle presenti Norme compatibili con le Norme igienico-sanitarie.

E' consentito il mantenimento delle destinazioni ed attività produttiva artigianale esclusivamente di servizio che non dia luogo ad esalazioni ed inquinamenti e a rumorosità incompatibili con la residenza.

Nelle zone "A" il P.R.G. si attua o per intervento edilizio diretto o previo Piano di Recupero secondo quando prescritto dal presente articolo.

Valgono in ogni caso le seguenti disposizioni:

- a) non è ammessa l'occupazione, con costruzioni sia interrate che in elevazione degli spazi liberi esistenti.
- b) Sono ammessi interventi comunali che, sulla base di progetti esecutivi unitari interessanti uno o più isolati e le relative aree pubbliche (Progetti Comunali Speciali), abbiano lo scopo di predisporre la manutenzione di immobili, l'arredo ed il restauro di spazi ed edifici pubblici e (la utilizzazione di aree libere secondo le prescrizioni di P.R.G.).
- c) Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto o giardino, salvo per le operazioni previste nel quadro degli interventi di cui al precedente punto, o in Piani di Recupero.
- d) E' prescritta la conservazione delle alberature esistenti.

- e) Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali, verificatisi anche dopo l'adozione del P.R.G., potranno essere utilizzate a scopo edilizio solo nell'ambito dei Piani di Recupero.
- f) Non sono ammesse demolizioni, anche parziali, che modifichino tracciati stradali esistenti, salvo specifiche indicazioni contenute nel P.R.G. o in Piani di Recupero.
- g) Potranno essere gradualmente eliminate le "superfe-tazioni edilizie", anche se la loro eliminazione può comportare la non osservanza del precedente punto f). In caso di crollo parziale o totale di tali superfe-tazioni, non sarà ammessa la loro ricostruzione.
- Si intende per "superfetazioni":
- le aggiunte ad edifici residenziali non autorizzate o comunque prive di valore architettonico quali: tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad uso di autorimessa;
 - i capannoni ad uso artigianale nonché i depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura non autorizzata di tettoie o mediante la copertura di aree cortilive.
- h) Nell'ambito del Centro Storico l'intervento edilizio diretto può avere per oggetto esclusivamente una singola unità edilizia, composta da uno o più unità catastali, costituenti storicamente o attualmente una unità funzionale per la presenza di parti o servizi

di uso comune quali ingresso, atrii, scale, giardino o area cortiliva.

- l) Gli interventi su più di una unità edilizia come sopra definita possono avvenire solo nell'ambito dei progetti di cui al precedente punto b), o Piano di Recupero.
- m) Non è consentito nell'ambito della zona "A" l'aumento dei Volumi e delle superfici esistenti, se non nei limiti previsti dalle definizioni degli interventi edilizi e dalle successive prescrizioni particolari di cui al presente articolo.

In attesa dei Piani di Recupero sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui al precedente art.4, lettere 2, 3.

Art. 19 - ZONE OMOGENEE "B" EDIFICATE

Le zone omogenee "B" comprendono le parti del territorio edificate, nei limiti di cui all'art.2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 (vedi allegato n.1).

- 1) Nell'ambito di tali zone sono comunque consentiti sugli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione, edilizia e urbanistica.
Interventi di ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e ristrutturazione urbanistica sono consentiti nei limiti precisati nel presente articolo.
- 2) Nel caso di interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sopraelevazione o ampliamento; le destinazioni d'uso dovranno essere quelle indicate al precedente art.5.
- 3) Possono essere consentiti ampliamenti di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. con destinazione d'uso di cui al precedente art.7 ai punti 7.1 - 7.3 - 7.4 - 7.7, nei limiti precisati nel presente articolo.
- 4) Le distanze fra pareti finestrate di nuovi edifici o ampliamenti e pareti di edifici antistanti non potranno in nessun caso essere inferiori a m.10.
- 5) Nella zona "B", in caso di ristrutturazione edilizia

o urbanistica è consentita la ricostruzione in
aderenza ove esista accordo trascritto tra
proprietari confinanti.

- 6) Gli interventi in zona B secondo l'entità dei lavori previsti possono essere assentiti attraverso autorizzazione o Concessione edilizia diretta.
- 7) Per le nuove costruzioni la distanza minima dalle strade sarà di m. 3,50; l'Amministrazione potrà concedere distanze inferiori nel rispetto comunque degli allineamenti dei fabbricati esistenti attraverso apposito verbale di linee e quote redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 8) Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente piano gli eventuali ampliamenti possono essere effettuati anche mantenendosi sull'allineamento degli stessi purché sia garantita (la massima distanza esistente dalle strade).
- 9) Con particolare riferimento alle aree situate in loc. Colle Muro, sulla S.S.155 ai confini con il Comune di Figlio e nel centro di Serrone lungo i tornanti a quota 680 lungo la via Forese verso S. Quirico, e in località Pantano, e quelli a quota 800, le quali sono gravate da usi civici, così come risulta dalle Tav. n.30 e 31, la prevista destinazione di zona dovrà essere confermata e convalidata a seguito delle procedure e delle autorizzazioni di cui alla legge 3/1/86 n.1 e comunque la medesima area ai fini della

destinazione del Piano resta definita come zona BS in cui è possibile l'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- 10) Per le aree di zona B ricadenti nel vincolo idrogeologico, potranno essere assentiti i lavori di cui ai commi precedenti solo dopo esplicito nulla osta degli Uffici Regionale e/o Statali preposti.

Le zone "B" sono suddivise nelle seguenti sottozone:

Sottozona B1

Sono ammessi interventi di nuova costruzione e tutti gli interventi di cui all'art.51 della legge 457/78 nel rispetto delle volumetrie esistenti e comunque con un f_i non superiore a $2 \frac{mc}{mq}$. H. 10,50 mt.

Sottozona B2

Sono ammessi interventi di nuova costruzione e tutti gli interventi di cui all'art.31 della legge 457/78 nel rispetto delle volumetrie esistenti e comunque con un f_i non superiore a $1,50 \frac{mc}{mq}$. - H 10,50 mt.

ZONE 'B'
Rapporto di copertura verificato

SERRONE	LA FORMA	S.S.155 PER FIUGGI	S.QUIRICO	NUCLEI IN ZONA AGRICOLA
sup.edific. ÷ mq.21.850	sup.edific. ÷ mq.51.440	sup.edific. ÷ mq.9.250	sup.edific. ÷ mq.10.100	sup.edific. ÷ mq.30.200
sup.lotti ÷ mq.73.440	sup.lotti ÷ mq.290.000	sup.lotti ÷ mq.54.000	sup.lotti ÷ mq.52.000	sup.lotti ÷ mq.182.000
0,298 > 0,125	0,177 > 0,125	0,171 > 0,125	0,194 > 0,125	0,166 > 0,125

ZONE 'B'
Densità fondiaria media verificata

SERRONE	LA FORMA	S.S.155 PER FIUGGI	S.QUIRICO	NUCLEI IN ZONA AGRICOLA
cub.edific. ÷ mc.167.100	cub.edific. ÷ mc.470.000	cub.edific. ÷ mc.90.000	cub.edific. ÷ mc.85.000	cub.edific. ÷ mc.287.000
sup.lotti ÷ mq.73.440	sup.lotti ÷ mq.290.000	sup.lotti ÷ mq.54.000	sup.lotti ÷ mq.52.000	sup.lotti ÷ mq.182.000
2,27 > 1,5	1,62 > 1,5	1,66 > 1,5	1,63 > 1,5	1,57 > 1,5

Art. 20 - ZONE OMOGENEE "C"

Il P.R.G. definisce zone omogenee "C" le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate.

Tali zone sono suddivise nelle seguenti sottozone:

C1 - Aree residenziali di espansione.

C2 - Aree residenziale destinate all'Edilizia Economica e Popolare.

Nelle zone "C" sono ammesse oltre a destinazioni residenziali permanenti e stagionali, destinazioni non residenziali qualitativamente diverse rispetto alle prescrizioni del precedente art. 5.

Sono infatti ammessi anche edifici con destinazione produttiva turistica e commerciale di cui al precedente art.7 ai punti 7.1, 7.3, 7.4 e 7.7.

Sottozona C1

Nella sottozona C1 il P.R.G. si attua mediante piano di lottizzazione privata o P.P. di iniziativa pubblica riguardante l'intera estensione di zona.

It = ^{0,3}0,40, Hmax = 9,50, standard minimi mq. 18/ab.

Potranno considerarsi proposte di lottizzazione per estensioni non inferiori a mq. 4.000 previa adozione da parte dell'Amm.ne Comunale, di un piano quadro di riferimento generale esteso a tutta la zona dove si dimostri la possibilità a razionale lottizzazione per le

residue aree della zona.

Nella proposta dovrà dimostrarsi che le aree riservate agli standards di cui al D.M. 2/4/68 n.1444 e successive integrazioni potranno risultare facilmente accorpabili e razionalmente utilizzabili nell'ambito dell'intera zona.

Per abitazioni legittimamente esistenti o che risultino essere state in corso di ultimazione alla data del conferimento dell'incarico della redazione del P.R.G. (10/12/1990) e fatti salvi in ogni caso gli effetti e le procedure di cui alla legge 47/85 è possibile, al fine di adeguare lo standard igienico funzionale, operare gli interventi di cui all'art. 22 punto 4, comma 3° sul lotto di pertinenza asservito quale risultava dalla condizione catastale alla stessa data del 10/12/1990.

Per quanto riguarda l'insula C1 n.7 di Serrone in conformità al calcolo della cubatura prevista per il fabbisogno insorgente, deve intendersi che la potenzialità edificatoria della norma stessa è data dall'applicazione dell'indice territoriale di zona sull'intera sua superficie senza computare la cubatura dell'albergo in essa perimetrata per ragioni di integrazione e continuità territoriale.

Con particolare riferimento alle aree situate sulla via Forese, all'ingresso di San Quirico (parte dell'insula C1 numero 1 di San Quirico) e al Centro di Serrone alla quota 730 le quali risultano come terre gravate da uso civico (Tavola n.32), la

prevista destinazione di zona dovrà essere confermata e convalidata a seguito delle procedure e delle autorizzazioni di cui alla legge regionale 3/1/86 n.1.

Sottozona C2

Le sottozone C2 evidenziano nelle tavole di P.R.G. le aree destinate ai Piani per l'Edilizia Economica e Popolare.

In tali sottozone vanno comunque rispettate i seguenti indici:

$It = 0,90$; $H = 10,50$; standard minimi 18 mq/ab.

Limiti di distanza tra fabbricati

Nelle zone omogenee "C" la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a m.10.

La distanza fra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli a motore (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici ed insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza maggiorata di:

- mt. 5,50 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;
- mt. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra mt. 7,00 e mt. 15,00.

Per le aree di zona C gravate da vincolo idrogeologico è necessario che i lavori da eseguirsi siano assentiti dagli uffici Regionale e/o Statali preposti prima di rilascio della Concessione ed edificare.

Art.21 - ZONE OMOGENEE "D"

Le zone omogenee "D" sono destinate al completamento, alla riqualificazione ed alla realizzazione di insediamenti secondari e di insediamenti produttivi terziari, come indicato nelle sottozone in cui le zone omogenee "D" sono suddivise:

- D1 - Sottozone per insediamenti produttivi secondari esistenti e di nuova edificazione.
- D2 - Sottozona destinata agli insediamenti ricettivi all'aperto.

Sottozona D1

In tale sottozona sono ammessi i soli insediamenti produttivi secondari di cui all'art.6.

Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi solo previo Piano di aree per insediamenti produttivi di iniziativa pubblica, ai sensi della Legge 28/10/1971 n. 865.

$S_m = 2.000 \text{ mq.}$

$H \text{ massima} = 7,50$

$I_t = 1,50 \text{ mc/mq.}$

$I_f = 0,50 \text{ mc/mq. per abitazione}$

$1,50 \text{ mc/mq. per stabilimento.}$

Le tettoie, anche se completamente sprovviste di ponti di tamponamento, verranno conteggiate per intero.

Il Piano di aree per Insediamenti Produttivi dovrà prevedere una dotazione di spazi pubblici e di uso

pubblico esclusa la viabilità interna pari almeno il 10% della superficie; di tali spazi almeno un quarto dovrà essere costituito da parcheggi pubblici, un quarto da servizi aziendali e due quarti da verde attrezzato.

Il costo di costruzione dei servizi aziendali grava, come quello delle altre opere di urbanizzazione primaria, su chi costruisce i nuovi edifici aziendali.

Limiti di distanza tra i fabbricati

La distanza tra pareti finestrate non deve essere inferiore al minimo assoluto di mt.10,00.

Non si considerano pareti finestrate ai fini di tale Norma le aperture, poste ad un'altezza dal suolo superiore a mt. 4,00 e/o facenti parte di sistemi di copertura con illuminazione dall'alto quali "Scheds" o similari.

Fabbricati e/o recinzioni devono rispettare la misura di 10,00 mt. di arretramento della strada sulla quale si aprono gli accessi agli impianti, da adibirsi a verde e/o a parcheggio promiscuo.

Distanza dai confini

La distanza dai confini con aree esterne all'intervento, non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo assoluto di mt. 5,00; ai sensi della presente Norma si considerano edifici anche i muri di recinzione di altezza superiore a mt. 1,80.

La costruzione a confine di pareti non finestrate è sempre ammessa qualora esista accordo trascritto tra i proprietari confinanti.

Attività esistenti

Per i fabbricati esistenti in detta zona e in altre zone del territorio comunale, al momento dell'adozione del P.R.G., le cui attività rientrano all'art. 6 ai punti 6.1 - 6.2 - 6.3 - 6.6. E' consentito un aumento massimo della superficie coperta pari al 40% nel rispetto comunque delle norme di distanza dai fabbricati, dalle strade, dai confini e di altezza massima della zona in cui il fabbricato ricade.

Sottozona D2

Tale sottozona è destinata ad insediamenti ricettivi precari all'aperto: campeggi per tende o roulotte così come definiti all'art. 7.5 delle presenti norme.

Oltre alle prescrizioni dettate al precedente art.7, nella sottozona D4 il numero delle piazzole destinate ad allestimenti o mezzi mobili o fissi per il pernottamento, che non siano di proprietà dei turisti, non potrà essere superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

L'attuazione degli interventi dovrà in ogni caso essere accompagnata da una convenzione da stipularsi fra soggetto attuatore ed Amministrazione comunale, che

regoli i tempi e modi di uso delle aree e delle attrezzature.

Interventi di nuova edificazione per le attrezzature e gli edifici destinati alla attività di gestione e di servizio di tale insegnamento, potranno essere autorizzati nel rispetto di:

$I_t = 0,10 \text{ mc/mq.}$

$H = 6,50 \text{ m.}$

Distanza dai confini m.5,00

Distanza dalle strade m.10,00

E' altresì ammessa la destinazione a residenza esclusivamente per il personale di sorveglianza.

Art.22 - ZONE OMOGENEE "E"

Sono considerate zona "E" le parti del territorio comunale destinate all'esercizio dell'attività produttiva agricola ovvero la zona dove si svolgono o si possono svolgere le seguenti attività:

agricoltura

- zootecnia
- forestazione
- lavorazioni o trasformazioni connesse all'agricoltura o alla zootecnia
- difesa del suolo e dell'ambiente
- utilizzazione ricreativa delle risorse naturali e ambientali.

Nelle zone "E" il P.R.G. disciplina:

- a) attribuzione degli interventi produttivi agricoli;
- b) l'attuazione di opere di urbanizzazione primaria;
- c) la tutela dell'equilibrio idrico-geologico e della rete scolante;
- d) la tutela delle aree boscate;
- e) la tutela delle produzioni di pregio;
- f) la tutela dei beni naturali.

1) Destinazione d'uso

Nelle zone agricole sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

1.1 Abitazioni degli imprenditori agricoli a titolo principale e dei loro familiari.

Si intende imprenditore agricolo a titolo principale (con esclusione di proprietari concedenti) chi si dedica con continuità all'esercizio dell'attività agricola in una azienda ed inoltre dedica a questa attività almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e ricava dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro, risultante dalla propria posizione fiscale. Tale reddito può assommarsi a quello ricavato dall'attività di agroturismo.

1.2 Altre abitazioni nel rispetto degli indici di zona così come successivamente definiti.

1.3 Attrezzature a servizio diretto delle singole aziende agricole o consorzi di aziende; depositi di attrezzi, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per macchine agricole fissi o mobili, silos, locali per la trasformazione aziendale dei prodotti agricoli, cantine.

1.4 Fabbricati adibiti all'allevamento aziendale di bovini, equini, suini, volatili, conigli, animali da pelliccia, ovini e caprini e al deposito per i relativi alimenti.

1.5 Alloggi per il personale dipendente a tempo indeterminato, adibito alla custodia dei manu-

fatti di cui ai punti 1.3.

1.6 Opere e manufatti per la difesa idro-geologica.

2. Soggetti di concessione

La concessione semplice o convenzionata per gli interventi ammessi nelle zone "E", potrà essere ottenuta dai seguenti soggetti singoli od associati:

- proprietari coltivatori diretti;
- proprietari concedenti;
- proprietari conduttori in economia;
- affittuari mezzadro che ai sensi delle Leggi 11/2/1971 e 15/9/1967 n.756, hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere di cui sopra;
- cooperative di conduzione e di servizio;
- proprietari di terreni comunque rispondenti alle norme della zona di che trattasi.

3. Unità di intervento per azienda agricola

Per azienda agricola si intende uno o più appezzamenti di terreno in regolare coltivazione, condotti da un imprenditore agricolo avente le caratteristiche riportate al precedente punto 2.

La richiesta di concessione va riferita a tutta la superficie aziendale goduta in proprietà, affitto, colonia parziaria, usufrutto o altro titolo documentabile.

L'area interessata dall'azienda rimane vincolata

alla concessione per la durata della validità del P.R.G..

Nelle zone agricole in cui l'azienda è caratterizzata da particolare frammentazione della proprietà l'indice di fabbricabilità di cui alle successive sottozone può essere applicato anche con riferimento a lotti non contigui purché i fondi siano situati nello stesso Comune ed intestati catastalmente ad un'unica azienda.

In tali casi, la superficie minima del lotto in cui può essere ammessa l'edificazione è di 10.000 mq..

4. Zonizzazione

Le zone omogenee "E" sono suddivise nelle seguenti sottozone:

E1: Zone agricole che comprendono in prevalenza oliveti, vigneti e terreni in normale avvicendamento colturale.

E2: Zone agricole a prevalente utilizzazione forestale.

Sottozona E1

Nelle sottozone "E1" sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demoli-

zione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, previo verbale di linee e quote da parte dell'Ufficio Tecnico e nuova costruzione con destinazione d'uso 1.1, 1.2 e 1.5 nel rispetto di $I_f = 0,03$ mc/mq., H massima = mt. 7,50. l'appezzamento minimo su cui è consentito l'intervento deve essere di 10.000 mq.

- Demolizione e/o nuova costruzione o ampliamento di edifici con destinazione d'uso 1.3 e 1.4 (ricoveri macchine etc., allevamenti aziendali) nel rispetto di $I_f = 0,07$ mc/mq. e di H massima = mt. 7,00 compreso il volume esistente per i quali non è ammesso cambio di destinazione d'uso.
- Per le costruzioni esistenti nella suddetta sottozona, adibite a residenze ubicate in lotti con superficie inferiore al lotto minimo di 10.000 mq. e che non siano gravati da usi civici è consentito il rilascio di concessione per l'ampliamento delle costruzioni esistenti fino al raggiungimento del limite massimo di 125 mq., utili, purché tale ampliamento non investa le fasce di rispetto stradale e purché il titolo di proprietà dell'immobile del richiedente la concessione di ampliamento sia anteriore alla data di adozione del P.R.G..

Sottozona E2

Le sottozone E2 comprendono:

- Zone agricole a prevalente utilizzazione forestale
- Zone ammesse esclusivamente ad interventi di rimboschimento e di difesa idrogeologica.
- Zona compresa dalla lottizzazione del Monte Scalambra.

Per gli interventi ammessi in tale sottozona si farà riferimento alle norme di tutela del Piano Territoriale Paesistico:

art. n.16 (zone boscate), art. 35 (zone B2), art.34 (zona di Monte Scalambra) di cui si riporta lo stralcio interessato:

"... All'interno della zona A1 del Comune di Serrone, sul Monte Scalambra, interessata da un processo di compromissione territoriale già verificatosi per l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di edificazione, si recepiscono integralmente le prescrizioni stabilite con deliberazione della Giunta regionale n.5935/30 Settembre 86 che si riporta qui di seguito:

Che allo stato attuale risultano costruiti circa 400 lotti dove sono stati realizzati presumibilmente 200.000 mc. che consentono l'insediamento di circa 2.500 persone.

Che, la località, nella "Cartografia delle aree di particolare valore naturalistico" risulta interessata da una lecceta di circa 100 Ha. di interesse vegetazionale e faunistico ed è interessata da un vincolo paesaggistico, posto con Decreto Ministeriale

del 9/10/1956 sul bosco di San Michele con la motivazione che "con i suoi secolari elci, presenta cospicui caratteri di bellezza naturale ed il pregio della realtà".

Che, inoltre, nella perizia effettuata dal Geologo dott. Marcantelli per conto del Comune di Serrone (all. 1,2,3), l'area viene classificata come "potenzialmente instabile".

Che, inoltre, le residenze già costruite risultano sprovviste di impianti adeguati per il rifornimento idrico e della rete fognante;

Che, pertanto al fine preminente della tutela ambientale e del vincolo idrogeologico, si ritiene necessario prescrivere che l'intero comprensorio di Monte Scalambra venga inserito nella zonizzazione del P.D.F. con la destinazione a zona agricola speciale e che in essa, ferma restando la cubatura realizzata legittimamente, l'edificazione dei lotti liberi sia assoggettata alle seguenti norme: lotto minimo di 30.000 mq. ed indice di fabbricabilità fondiaria di 0,01 mc/mq".

Per i fabbricati esistenti, sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è previsto inoltre la possibilità di sistemazione di tutte le aree di pertinenza con lavori di difesa idrogeologica di livellamento di recinzioni, ecc. Ulteriori interventi saranno definite nell'ambito

della redazione di uno specifico Piano di recupero
adaottato secondo le leggi vigenti (Legge 28/72/36).

Art.23 - ZONE OMOGENEE "F" - ATTREZZATURE E SERVIZI
URBANI TERRITORIALI

Le zone omogenee "F" sono destinate ad attrezzature e servizi pubblici di interesse generale e/o sovra-comunale.

Nelle zone omogenee "F", saranno realizzate dagli Enti Pubblici competenti le attrezzature e i servizi indicati mediante simbolo nelle planimetrie di P.R.G..

In esse non è ammessa la residenza.

Sono consentite unicamente le abitazioni strettamente necessarie al personale di sorveglianza.

Le attrezzature, di cui sopra, potranno altresì essere realizzate da soggetti privati previa apposita convenzione di cui all'art.33.

Le zone omogenee "F" sono suddivise in due sottozone: F1 e F2.

Sottozona F1

Comprende le aree destinate ad attrezzature e servizi generali esistenti e di nuova espansione.

Su tali aree è consentito l'intervento di nuova edificazione nel rispetto di:

If massimo = 1,50 mc/mq

H massima = 10,50 mt.

Distanza dal confine: m. 5,00

Distanza dalle strade: m. 10.00

Sottozona F2

Le aree comprese in tale sottozona sono destinate a "Parco urbano" e finalizzate alla conservazione dello stato di natura e del verde.

Sono pertanto inedificabili.

Attraverso un apposito Progetto Speciale Unitario di iniziativa pubblica, l'area potrà essere attrezzata in funzione ricreativa, sociale e paesaggistica con percorsi pedonali, piste ciclabili e piazzole di sosta.

Art. 24 - ZONE SPECIALI "G" PER ATTREZZATURE E SPAZI PUBBLICI

Le zone "G" costituiscono, insieme alle aree da reperirsi all'interno dei nuovi insediamenti residenziali o produttivi, la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico a livello di quartiere e di insediamento.

Tali aree, insieme alla aree F1, sono fissate per assicurare i servizi necessari ad ogni abitante insediato o da insediare secondo la dotazione minima di 18 mq./ab..

Come da D.M. 2/4/1968 n. 1444, le zone "G" sono destinate a far parte del Demanio Comunale salvo diverse disposizioni contenute nelle Convenzioni Speciali di cui all'art.34 delle presenti Norme.

Le zone "G" sono suddivise in tre sottozone: G1, G2 e G3.

Sottozona G1

Tale sottozona è destinata a verde pubblico.

Le aree per il verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi pubblici di quartiere. In tali aree è vietata qualsiasi costruzione stabile; sono ammesse solo costruzioni di carattere provvisorio quali chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini (con esclusione di attrezzature o campi sportivi preclusi al

libero accesso del pubblico), ecc.

Sottozona G2

Tale sottozona è destinata a verde pubblico attrezzato.

Le aree per il verde pubblico attrezzato sono destinate a impianti pubblici per il gioco e lo sport di bimbi, ragazzi e adulti, inseriti nel verde.

Sono ammesse attrezzature sportive coperte e scoperte di qualsiasi tipo.

Per le attrezzature sportive coperte non dovrà essere superato l'indice $I_f = 0,1 \text{ mc/mq.}$

Distanza dai confini: m. 5,00.

Distanza dalle strade: m. 10,00

Sottozona G3

Tale sottozona è destinata a parcheggi pubblici.

Per tutte le sottozone sono da considerarsi indicative le destinazioni d'uso evidenziate nelle tavole di P.R.G..

Art.25 - ZONE SPECIALI "H" PER VERDE PRIVATO

Le zone speciali "H" sono destinate al mantenimento o alla formazione di verde privato e di verde attrezzato privato.

Le zone speciali "H" sono suddivise nelle seguenti sottozone: H1, H2, H3.

Sottozona H1

Le sottozone H1 comprendono sia aree libere che aree in piccola parte edificate con costruzioni a servizio del verde o degli orti.

Gli edifici esistenti nelle zone "H1" potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo con possibilità di ampliamento fino al 20% della superficie per adeguamento igienico sanitario.

In tutte le aree dovranno essere mantenute le alberature esistenti.

Sottozona H2

Tali aree sono destinate ad attrezzature sportive e ricreative esclusivamente private o private aperte al pubblico.

Tali sottozone sono da considerare inedificabili salvo la possibilità di realizzare Servizi strettamente funzionali all'esercizio delle attività sportive, (come

spogliatoi, servizi igienici e di ristoro), sulla base di un progetto unitario interessante l'intera sottozona oggetto di intervento, che sarà redatto nei limiti di:

H max = m. 4,00

If = 0,07 mc/mq.

Distanza dai confini: ml. 5,00

Distanza dalle strade: ml. 10,00

Sottozona H3

Tali aree sono destinate al mantenimento del verde privato boschivo, alla conservazione dello stato di natura e sono inedificabili.

Sono ammesse le normali operazioni agroforestali connesse alla conservazione del bosco.

Art. 26 - ZONE SPECIALI "I"

Sono le zone di rispetto. Comprendono:

- Sottozone I1: rispetto tracciato ferroviario prescritte dai disposti dell'art. 49 e segg. del D.P.R. 11/7/80 n. 753. Su di essa è ammessa soltanto la realizzazione, attraverso concessioni temporanee, di attrezzature a servizio delle strade quali stazioni di servizio, distributori di carburante, alle distanze stabilite da apposita delibera Comunale, con esclusione di edifici a carattere alberghiero o residenziale.
- Sottozone I2: rispetto cimiteriale; con nota del 9/10/91 della USL FR/1 di Anagni (prot. n.1452/11. 9.91) la zona di rispetto cimiteriale ai sensi del R. D. n. 1265/27.7.1934 viene ridotta nei seguenti termini:
 - . 50 mt. oltre il perimetro esterno nelle parti laterali e nella parte a monte;
 - . 100 mt. oltre il perimetro esterno nella parte a valle.
- Sottozone I3: aree soggette a vincolo paesaggistico, ai sensi della Legge n.1497/1939.
- Sottozone I4: area soggetta a vincolo storico-ambientale.
- Sottozone I5: area di rispetto al depuratore.
- Sottozone I6: area di rispetto alle sorgenti.
- Sottozone I7: area di rispetto al centro storico.

Tutte le zone speciali: I3 sono inedificabili.

Per le costruzioni eventualmente ricadenti in tali zone, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

TITOLO IV - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art.27 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

Il Piano Regolatore Generale si attua per mezzo di strumenti di attuazione primari di cui al seguente art. 28 e strumenti attuativi secondari di cui al seguente art. 29.

Gli strumenti di attuazione, siano essi redatti da Enti Pubblici o da Privati, dovranno rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di zona indicate nel Piano Regolare Generale e previste dalle presenti Norme.

Indipendentemente dalla redazione dei Piani Pluriennali di Attuazione sono riservati all'Amministrazione Comunale le prerogative di cui agli artt. 21, 22, 23 e 24 della Legge Regionale 35/78.

Art.28 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE PRIMARI

Sono strumenti di attuazione primari del P.R.G. i Piani Particolareggiati di Attuazione di iniziativa pubblica, che in tutto il territorio Comunale sono decisi e formati dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art.13 e seguenti della Legge 17/8/1942 n.1150.

Sono assimilati ai Piani Particolareggiati d'esecuzione:

- i Piani di Recupero adottati ai sensi della Legge 5/8/1978 n.457;
 - i Piani di Zona adottati ai sensi della Legge 18/4/1962 n.167;
 - i Piani di aree per Insediamenti Produttivi adottati ai sensi della Legge 28/10/1971 n.765, art. 27;
- e tutti gli altri strumenti di esecuzione previsti per Legge che comportino la dichiarazione di Pubblica Utilità.

Art.29 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE SECONDARI

Dove già esiste il Piano Particolareggiato di Attuazione, o dove esso non è prescritto, il P.R.G. si attua secondo quanto specificato al Tit.III delle presenti Norme e nelle Planimetrie, a mezzo di strumenti di attuazione secondari i quali sono:

- 1) Piani di Lottizzazione o Particolareggiati di iniziativa privata;
- 2) Intervento Edilizio Diretto;
- 3) Progetti Comunali Speciali.

Art.30 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE DI
INIZIATIVA PUBBLICA

I Piani Particolareggiati di Esecuzione (indicati nel presente testo con la sigla P.P.D.E.) sono compilati a cura del Comune e adottati dal Consiglio Comunale.

Essi debbono indicare:

- 1) gli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse generale;
- 2) le unità di intervento per la realizzazione di nuovi insediamenti e i comparti comprendenti aree edificate e costruzioni da trasformare con relative speciali prescrizioni;
- 3) le reti stradali veicolari e pedonali, con relativi snodi, esterne alle unità di intervento.

I P.P.D.E. possono indicare anche le reti stradali interne a tali unità;

- 4) gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero a restauro con relative modalità;
- 5) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare per l'attuazione degli insediamenti;
- 6) le altezze degli edifici nei casi non specificati dal P.R.G.;
- 7) distanze tra i fabbricati a precisazione ed integrazione delle disposizioni di cui all'art.9 del D.M. 2/4/1968 n.1444;

- 8) le quote di opere di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento.
- 9) I particolari strumenti di Legge ai quali si intende ricorrere per l'attuazione degli interventi;
- 10) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- 11) gli schemi di convenzione che devono riguardare i rapporti fra il Comune e i Privati, interessati direttamente all'attuazione delle opere di urbanizzazione e l'assunzione dei relativi oneri.

Ciascun Piano Particolareggiato d'Esecuzione deve essere corredato da relazione illustrativa e da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessari all'attuazione del Piano.

Per i Piani d'edilizia economica e popolare ed i Piani per gli insediamenti produttivi sono richiesti esclusivamente gli elementi di cui all'art.4 della Legge 18/4/1962 n.167 e al combinato disposto dell'art.2 - quarto comma della Legge 22/10/1971 n.865.

Art.31 - PIANI DI RECUPERO

I Piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Ai Piani di recupero si applicano le disposizioni ed i contenuti di cui al Tit. IV della Legge 19/8/1978 n. 457. E in caso di recupero di Nuclei abusivi alle disposizioni e contenuti di cui al capo III Legge 47/85; art.8 e seguenti L.R. n.28/1980.

Art.32 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA O
PIANI DI LOTTIZZAZIONE

I Piani Particolareggiati di iniziativa privata ovvero Piani di Lottizzazione sono autorizzati subordinatamente alla stipula di convenzioni fra il Comune ed i privati interessati, che regolino i modi ed i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'assunzione dei relativi oneri.

I Piani Particolareggiati devono contenere i seguenti elementi:

- a) schema di convenzione, contenente oltre le prescrizioni di cui al succ. art.33, la tabella dei dati di progetto con l'indicazione dell'entità dell'intervento dimensionato in superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie utile edificabile, relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste; il Volume edificabile su ogni singolo lotto ed il rapporto di copertura, nonché il numero degli abitanti o degli addetti insediabili con la quantificazione e delimitazione degli standards urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
- b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative Norme di attuazione;
- c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2000 e

- 1:1000 nonché l'elenco catastale delle proprietà;
- d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- e) stato di fatto contenente tra l'altro:
- 1) rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze legnose;
 - 2) costruzioni, manufatti di qualunque genere esistenti;
 - 3) elettrodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
 - 4) viabilità e toponomastica;
 - 5) altri eventuali vincoli;
- f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- g) planimetria di progetto in scala 1:200 o 1:500 indicante numerazione dei lotti, strade, piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici per sosta e parcheggio;
- h) sezioni e profili in scala 1:200 o 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso specificatamente per il piano terreno, dei materiali con le prescrizioni necessarie alla

corrispondenza del progetto alle esigenze reali, ambientali e morfologiche;

- i) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
- l) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, con relativa previsione di spesa;
- m) Norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del Piano, contenenti anche prescrizioni di massima sui materiali esterni da impiegare, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi;
- n) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- o) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno.

Art.33 - CONVENZIONI PER I PIANI PARTICOLAREGGIATI DI
INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

Le convenzioni di cui al secondo comma (punto 11) dell'art.30 e al primo comma dell'art.32 delle presenti Norme, sono stipulate tra il Comune ed i proprietari delle aree interessate o gli aventi al titolo, eventualmente riuniti in Consorzio, e devono prevedere:

- 1) la cessione gratuita al Comune entro i termini stabiliti dalle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, nella misura di un minimo di 18 mq/ab (o addetto) da insediare oppure nella misura di un minimo di mq.18 ogni 100 mc. di nuova edificazione;
- 2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- 3) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- 4) i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione;
- 5) i criteri per la determinazione e la revisione dei

canoni di locazione nonché dei prezzi di cessione degli alloggi;

- 6) nel caso di intervento all'interno delle zone edificate, le condizioni e le garanzie necessarie per la permanenza degli inquilini negli alloggi;
- 7) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per la inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano Particolareggiato o nel progetto di intervento.

Alla convenzione devono essere allegati:

- una planimetria catastale indicante le aree da cedersi e le opere di urbanizzazione da eseguirsi;
- i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente quelle di urbanizzazione secondaria a carico dei privati, completi di preventivo di spesa;
- nel caso in cui l'unità di intervento comprenda diverse proprietà, un piano di riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate.

Le convenzioni, da trascriversi a cura e spese dei privati, devono essere approvate, previa deliberazione consiliare, nei modi e forme di Legge.

Art.34 - CONVENZIONI SPECIALI

Le presenti Norme possono prevedere altre forme di convenzione, aventi comunque lo scopo di definire le modalità con cui gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono posti a carico dei privati o quanto altro l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno inserire nella medesima convenzione.

Art.35 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (CONCESSIONE A COSTRUIRE)

Nei casi in cui non ricorra l'obbligo e non sia riscontrata la necessità di Piani Particolareggiati di Esecuzione, né sia prescritto il Piano di Lottizzazione convenzionato, ovvero P.P. di iniziativa privata, il Sindaco può concedere l'intervento edilizio diretto.

Il rilascio della concessione è subordinato alla verifica, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle seguenti condizioni:

- a) l'area, oggetto della richiesta di intervento, deve essere servita da opere di urbanizzazione primaria;
 - b) ove l'area sia servita solo in parte da opere di urbanizzazione primaria, deve esistere l'impegno del Comune per il completamento delle stesse, previo versamento da parte del privato del corrispettivo in denaro determinato ai sensi della delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione.
 - c) Ove non si verificano le condizioni di cui ai precedenti punti a) oppure b), deve esistere l'impegno del privato a completare le opere di urbanizzazione contemporaneamente alla costruzione.
 - d) Deve essere versato al Comune il corrispettivo in denaro delle opere di urbanizzazione restanti.
- Il versamento di detti contributi può essere sosti-

tuito in tutto o in parte, a richiesta del Comune dalla cessione di immobili, aree o edifici valutati al prezzo di esproprio secondo la Legge 22/10/1971 n.865.

- e) Deve essere dimostrato da parte del richiedente il godimento dei diritti di proprietà o di possesso dell'unità fondiaria di intervento.

Art.36 - PROGETTI COMUNALI SPECIALI

I progetti Comunali per la realizzazione di edifici ed attrezzature pubbliche, l'utilizzazione di aree libere, l'arredo, il restauro o la manutenzione di spazi o edifici pubblici, sono soggetti al parere della Commissione Edilizia e richiedono, nei soli casi previsti dalle Leggi in base alle quali si opera, l'approvazione da parte dei competenti organi regionali.

Art.37 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DELLE UNITA' DI
INTERVENTO

L'utilizzazione totale degli indici It, If o Uf, corrispondenti ad una data superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni sulle superfici, salvo il caso di demolizione o ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistano costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotto edificabili, il rapporto tra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservito, non deve superare gli indici che competono, in base alle Norme, alla nuova porzione edificabile che viene costruita.

Art.38 - DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e negli strumenti urbanistici di esecuzione, in base alle prescrizioni degli articoli precedenti.

Qualunque cambiamento della destinazione d'uso è subordinata alla concessione della variante da parte del Comune.

In caso di abusivo mutamento di destinazione saranno revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali.

Art.39 - CONCESSIONI E COSTRUZIONI IN CONTRASTO CON IL
P.R.G.

Le concessioni per opere edilizie concesse anteriormente alla data in adozione del P.R.G., anche se in contrasto con le prescrizioni del Piano stesso, mantengono la loro validità purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini a norma di Legge.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal P.R.G. non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme.