

**COMUNE di  
CASTELLIRI**

**VARIANTE AL  
PIANO REGOLATORE GENERALE**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**SUPERFICIE TERRIT. Ha 1551**  
**ABITANTI (ISTAT 91) N° 3521**

<b>ENTI DI PROGRAMMAZIONE SOVRACOMUNALE</b>
---

XV COMUNITA' MONTANA

CONSORZIO DI BONIFICA "CONCA DI SORA"

CONSORZIO A.S.I.

PROTEZIONE CIVILE PROVINCIALE

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO (AMBITO N°12)

AUTORITA' DI BACINO

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

## **Art. 1**

### **CAMPO DI APPLICAZIONE**

Le seguenti norme disciplinano l'attuazione del P.R.G.. del Comune Castelliri (FR) con riferimento alle vigenti legislazioni e normative regolamentari in materia urbanistico-edilizia. Le stesse norme recepiscono, altresì, specifiche direttive regionali e sono da considerare parte integrante del Regolamento Edilizio Comunale.

Per tutto quanto non espressamente previsto dall'articolato normativo che segue, valgono le prescrizioni dettate dalle predette legislazioni, regolamenti e direttive.

## **Art. 2**

### **SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE**

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi, l'intero territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

ZONA	A	-	CONSERVAZIONE E RISANAMENTO
ZONE	B	-	RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO
ZONE	C	-	ESPANSIONE
ZONE	D	-	INDUSTRIA ED ARTIGIANATO
ZONE	E	-	ATTIVITA' AGRICOLE
ZONE	F	-	ATTREZZATURE DI SERVIZIO
ZONA	G	-	IMPIANTI SPORTIVI
ZONA	H	-	VERDE
ZONA	P.T.	-	PARCO TERRITORIALE DEL LIRI.

La predetta suddivisione in zone e l'eventuale loro distinzione in sottozone, le cui caratteristiche, destinazioni d'uso e modalità attuative sono stabilite dalle presenti norme, è indicata nel Piano Regolatore Generale con apposita simbologia.

Lo stesso Piano Regolatore individua le aree soggette a vincoli di varia natura dei quali prescrive il rispetto con riferimento alla specifica disciplina di tutela dettata da norme di legge e regolamenti vigenti.

### Art. 3

#### ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale è attuato a mezzo di piani particolareggiati di esecuzione o altri strumenti urbanistici attuativi (Piani di Zona, ex legge n° 167/62, Lottizzazioni Convenzionate, etc.) estesi all'intera zona omogenea, ovvero attraverso Interventi Edilizi Diretti, secondo quanto stabilito dalle presenti norme per ciascuna zona e sottozona.

Nelle zone del territorio comunale dove non sia prescritta la redazione di strumento attuativo si applica l'intervento diretto singolo o per comparti. Nelle zone dove è prescritto lo strumento attuativo, successivamente alla sua approvazione si applica l'intervento diretto.

Nei casi in cui è previsto l'intervento diretto la concessione edilizia è subordinata alla stipula di atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto di asservimento dell'area necessaria alla realizzazione dei volumi.

La utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona nonché fra aree non contermini.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. che risultassero in contrasto con la destinazione di zona o con i parametri edilizi stabiliti dallo stesso P.R.G. potranno subire trasformazioni per essere adeguati alle presenti norme; potranno in ogni caso subire gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione mantenendo inalterato il volume; **è consentito il mantenimento delle attività e delle relative attrezzature esistenti senza possibilità di incrementare la cubatura salvo che per esigenze connesse alla sicurezza degli impianti e degli addetti sulla base di disposizioni di legge in materia**; per la zona A sono cogenti le norme specifiche ad essa relative.

In sede di realizzazione dei piani particolareggiati (o strumenti urbanistici alternativi), laddove presenti, deve essere riservata per servizi, verde e parcheggi pubblici una superficie minima non inferiore a quella stabilita dagli art. 3 e 5 del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444 con le variazioni di cui all'art. 4 dello stesso decreto.

In particolare per le nuove zone residenziali è prevista una superficie minima di spazi pubblici di 18 mq/ab. Per le zone omogenee A e B saranno computate ai fini della determinazione della quantità minima, in misura doppia di quella effettiva.

Per le zone omogenee C, la superficie minima di aree per servizi, verde e parcheggi

pubblici non potrà essere inferiore a 12 mq/ab., dei quali 4 mq/ab. riservati ad attrezzature scolastiche (asili nido e scuole dell'obbligo) qualora queste dovessero risultare carenti rispetto alle effettive esigenze.

Per i nuovi insediamenti industriali ed artigianali (da realizzare nelle zone di P.R.G.) la dotazione di spazi pubblici per ciascun comprensorio, escluse le sedi viarie, non deve essere inferiore al 10% della superficie del comprensorio stesso.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio libero, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi per uso pubblico e la rimanente sistemata a verde.

Nelle zone A e B, qualora venga accertata l'impossibilità di reperire spazi pubblici idonei nella misura di superficie prescritta, la parte residuale di questi può essere localizzata sulle aree limitrofe individuate dal P.R.G. con appropriata destinazione.

Per le destinazioni residenziali, la cubatura realizzabile è determinata sulla base degli indici di edificabilità stabiliti per ciascuna zona dalle presenti norme.

Per quanto riguarda la zona C (Espansione), l'indice di edificabilità territoriale è stato determinato attribuendo ad ogni abitante insediato o da insediare secondo le previsioni di P.R.G. una superficie lorda abitabile di 25 mq. cui corrisponde, per un'altezza interpiano di 3,20 mt, un volume di 80 mc. pro capite.

In caso di altezze interpiano inferiori, comunque entro il limite inderogabile di mt 2,90, l'indice di edificabilità dovrà essere proporzionalmente ridotto secondo il prodotto tra 25 mq. e l'altezza prevista.

Oltre al volume corrispondente all'indice di edificabilità come sopra determinato, può essere consentita, in sede di Piano Particolareggiato, (o altro strumento urbanistico attuativo), una cubatura non superiore al 20% di quella residenziale prevista per destinazioni non residenziali.

Di tale cubatura, una quantità non superiore al 5% del volume residenziale dovrà essere destinata a negozi da realizzare al piano terreno dei previsti edifici, mentre la rimanente quota dovrà essere utilizzata per altre attività compatibili con la residenza in edifici a destinazione unitaria non residenziale permanentemente vincolata a tale uso con atto formale registrato e trascritto.

Nella zonizzazione degli strumenti urbanistici attuativi, vanno osservati i parametri qui di seguito precisati:

D = densità territoriale - indica il numero degli abitanti ammissibile per ettaro.

St = superficie territoriale e cioè la superficie totale del comprensorio soggetto a strumento attuativo sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (Ift).

La St è comprensiva della superficie delle strade preesistenti mentre invece è al netto delle superfici di nuova viabilità.

Sf = superficie fondiaria - si intende la parte edificabile residua della St avendone detratte la S1 e la S2, anche se non indicate in planimetria, ma previste parametricamente dalle norme e sulla quale si applica l'indice di edificabilità fondiario (Iff).

S1 = superficie delle opere di urbanizzazione primaria che comprende le opere di cui all' art.4, 1° comma della legge 29 settembre 1964 n° 847 e cioè:

- strade a servizio degli insediamenti
- spazi di sosta e di parcheggio pubblico
- reti di servizio
- spazi per il verde attrezzato pubblico e territoriale

S2 = superficie delle opere di urbanizzazione secondaria indicate dall'art. 4 - 20 comma della legge N. 847/64 così come integrato dall' art. 44 della legge N° 865/71 e dall' art. 17, comma 44 della legge 11 marzo 1968 N° 67 e cioè:

- asili nido
- scuole d'obbligo
- attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature pubbliche per attività amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative etc. e attrezzature collettive religiose).
- spazi per il verde pubblico e condominiale
- spazi per il verde pubblico di quartiere

Ift = indice di edificabilità territoriale che esprime il volume massimo attribuito ad ogni mq. di superficie territoriale (mc/mq).

Iff = Indice di fabbricabilità fondiaria che esprime il volume massimo attribuito ad ogni mq. di superficie fondiaria.

SI = superficie minima di intervento (lotto minimo).

Sc= superficie coperta, risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature, comprese le parti aggettanti tamponate (bowindows etc.) e con esclusione dei balconi, sporti di gronda,

scaie esterne e porticati di uso privato non superiori al 25% della superficie utile del piano.

Q = rapporto di copertura che definisce il rapporto tra la superficie coperta Sc e la superficie del lotto sul quale andrà ad insistere.

N = numero dei piani fuori terra dell'edificio

Ds = distacco dal ciglio delle strade

Dc = distacco dai confini

Hmax = altezza massima del fabbricato consentita dallo strumento urbanistico (misurata come al successivo art. 4).

Hf = altezza delle fronti del fabbricato (misurata come al successivo art. 4).

VI = indice di visuale libera : è il rapporto che deve esistere tra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona e di proprietà, dai cigli stradali e dalle altre fronti dello stesso edificio e l'altezza Hf delle fronti stesse.

SUP = superficie utile del piano: è la superficie lorda del piano del fabbricato con esclusione dei porticati di uso collettivo, dei balconi e di porticati ad uso privato quando risultano inferiori al 25% della SUP (per le eventuali eccedenze rispetto a detto limite, il computo viene effettuato per la sola parte oltre il 25%)

V = Volume del fabbricato: è la sommatoria dei prodotti delle superficie utili SUP di tutti i piani fuori terra nonché dei piani seminterrati o sottotetto eventualmente abitabili per le relative altezze.

Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano in sede di strumento attuativo.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano in caso di intervento diretto o a seguito di strumento attuativo.

#### **Art. 4**

##### **NORME DI CARATTERE GENERALE**

- 1) I Piani Particolareggiati e gli altri strumenti di attuazione del P.R.G. di iniziativa comunale o privata sono approvati secondo le procedure previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti.
- 2) Gli stessi piani attuativi dovranno indicare le destinazioni d'uso dei fabbricati o di parte di essi, obbligatorie e, ove ritenuto necessario, quelle facoltative, le quali dovranno risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle concessioni edilizie e dei certificati di abitabilità e di agibilità. Eventuali cambiamenti di destinazione di uso di fabbricati e di parti di esso, comunque nell'ambito delle previsioni dei Piani attuativi (e

degli altri strumenti urbanistici) potranno essere motivatamente autorizzati su richiesta del proprietario, previo parere della Commissione Edilizia. Le destinazioni d'uso da indicare negli stessi strumenti attuativi del P.R.G. sono fondamentalmente le seguenti:

*a* - Residenze

*b* - Uffici pubblici statali, parastatali, etc., istituti di diritto pubblico, enti previdenziali, assistenziali, etc.

*c*- Uffici privati e studi professionali.

*d*- Esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio, botteghe per attività artigianali non moleste, attività amministrative di servizio (agenzie, ambulatori, etc.).

*e* - Attrezzature alberghiere.

*f* - Edifici ed attrezzature per il culto, cultura, spettacolo, tempo libero e sport.

*g* - Depositi e magazzini, esercizi commerciali all'ingrosso.

*h* - Autorimesse e parcheggi.

*i* - Manufatti di servizio all'agricoltura e all'industria.

*l* - Impianti ed edifici industriali.

*m* - Servizi pubblici locali

*n* - Servizi pubblici di interesse generale

*o* - Servizi privati

- 3) In tutte le zone di P.R.G., in sede di progettazione per il rilascio di concessioni edilizie o in caso di soluzioni contenute negli strumenti urbanistici attuativi, devono essere riservati ai piani interrati o seminterrati degli edifici o sulle relative aree di pertinenza, parcheggi privati nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione fuori terra nell'osservanza delle prescrizioni di cui all'art 41 sexies della legge n° 1150/42 così come modificato dall'art. 2 – 2° comma - della legge 24 marzo 1989 n° 122 e dalla L. 127/97.
- 4) In tutte le zone di P.R.G., nei casi di costruzione per le quali il rapporto di copertura sia inferiore ad 1/3, devono essere poste a dimora sulle aree di pertinenza alberature in numero di almeno una pianta per ogni 300 mc. costruiti fuori terra. Le alberature, di tipo ornamentale e diffuse nella zona dovranno avere all'impianto un'altezza non inferiore a mt. 4,50.
- 5) Le altezze degli edifici devono essere contenute nella misura stabilita per le varie zone dalle presenti norme e comunque non devono superare quelle massime stabilite dall'art 8 del D.M. N° 1444/68. Esse sono misurate, per ciascuna fronte dell'edificio, come segue:



a) - Copertura a terrazzo

Per differenza tra la quota di calpestio del terrazzo di copertura e la quota del marciapiede o del terreno "post operam" a lato della stessa fronte.

b) - Copertura a tetto

Per differenza tra la quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o dell'imposta del tetto (intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio) qualora questa risulti a quota superiore dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano e la quota del marciapiede o del terreno "post operam" a lato della stessa fronte.

Nei casi di copertura a tetto con pendenza delle falde superiore al 35%, le altezze vanno misurate dal marciapiede o dal terreno "post operam" ai 2/3 della linea di pendenza della falda verso il colmo del tetto.

L'altezza del fabbricato è data dalla media delle altezze delle fronti. L'altezza di ciascun fronte di ogni fabbricato è data dalla media delle altezze del fronte stesso. Nei casi di terreno in pendio l'altezza di ciascuna fronte viene determinata come segue:

- si scompone la fronte in figure geometriche regolari di ciascuna delle quali si determina l'altezza media.
- si calcola l'altezza della facciata come media delle altezze delle figure geometriche in cui è stata scomposta.

L'altezza dell'edificio corrisponde alla media delle altezze calcolate su tutte le fronti.

In nessun caso, l'altezza assoluta di ciascuna fronte dell'edificio può superare del 20%, con limite massimo di mt 2,00, l'altezza consentita dalle norme. Sono esclusi dal computo delle altezze i soli volumi tecnici quali gli impianti tecnologici, gli extracorsa degli ascensori e le canne fumarie.

- 6) Qualsiasi costruzione da realizzare su terreno in pendio non può sviluppare un volume utile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno se pianeggiante e potrà svilupparsi a gradoni secondo l'andamento del terreno, ferme restando le prescrizioni in ordine ai limiti di altezza delle varie fronti stabilite al precedente paragrafo **5**.
- 7) Ai fini della determinazione della superficie dell'area edificabile e del volume su di essa realizzabile non possono essere computate:
- più aree di proprietà dello stesso richiedente la concessione edilizia non contigue o interrotte da Zone e Sottozone con diversa destinazione urbanistica;

- le aree, anche dello stesso proprietario, che per il computo del volume edificabile sono state già asservite ad altre costruzioni.

Nei casi di aree contigue destinate all'edificazione privata, ma con diversa classificazione di zona, può essere consentita la costruzione di un unico corpo di fabbrica anche sulla linea di confine, a condizione che su ciascuna delle due aree insista la quota di cubatura corrispondente al relativo indice di edificabilità e che la destinazione d'uso dell'intero edificio sia consentita in entrambe le aree impegnate.

- 8)** I distacchi dai confini del lotto asservito alla costruzione, o dalla delimitazione di zona (in quest'ultimo caso fatta salva l'ipotesi di cui al secondo comma del precedente paragrafo **7**, non devono essere inferiori alla misura stabilita dalle presenti norme per ciascuna zona nel rispetto delle prescrizioni di cui agli art. 8 e 9 del D.M. n° 1444/68, con le deroghe previste dallo stesso decreto.

I distacchi dal filo stradale devono comunque osservare le disposizioni del D.M. n° 1404/68 e del vigente codice della strada.

I distacchi vanno misurati, in senso ortogonale, dal perimetro dell'area risultante dalla proiezione orizzontale del fabbricato come definita dal parametro Sc (superficie coperta) indicato nell'Art. 3, alla linea di confine corrente lungo lo stesso lato.

- 9)** In tutte le zone di P.R.G. sono esclusi dal computo delle superfici e dei volumi consentiti in base all'indice di edificabilità stabilito dalle presenti norme per ciascuna zona le seguenti voci:

- i volumi o locali tecnici;
- i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri aggetti o elementi di carattere ornamentale e funzionale, quali ad esempio i portali, le canne fumarie e le scalette esterne a giorno;
- i locali interrati alle condizioni e nei limiti appresso indicati;
- i porticati e le gallerie se destinati ad uso pubblico ed a tale destinazione vincolati;
- i porticati e le gallerie ad uso privato, a servizio di civili abitazioni, quando la somma delle superfici delle pareti o parti di esse aperte supera la somma delle superfici delle pareti perimetrali tamponate, comprendendo in queste anche pilastri e altre strutture di sostegno e fino ad una superficie complessiva per singola unità immobiliare corrispondente al 25% della superficie lorda della stessa unità immobiliare. I portici con superficie a pavimento superiore al 25% della superficie della unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente

la misura suddetta.

---

**In tutte le zone suscettibili di edificazione diretta, è ammessa la costruzione di pensiline e/o tettoie a copertura di posti auto esterni alle abitazioni di cui all'art.4 punto 3 delle N.T.A.**

---

Per le tettoie, pensiline e portici si applicano le disposizioni relative ai distacchi fra i fabbricati, dai confini e dal filo stradale.

Sono da considerare volumi o locali tecnici, ai fini della esclusione del computo dei volumi ammessi quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso agli impianti tecnologici a servizio dell'edificio (impianto idrico, elettrico, termico, di ascensore, televisivo, di vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione, intercapedini isolanti, legnaie etc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle Norme Urbanistiche. La ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici devono essere motivate da ragioni tecniche indispensabili.

In particolare e a titolo esemplificativo possono essere considerati "volumi o locali tecnici" per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, quelli occorrenti per contenere il vano scala, la cabina idrica, le canne fumarie e di ventilazione, la cabina per le apparecchiature per gli impianti di riscaldamento e/o condizionamento ed altri impianti tecnici.

Viene considerato, altresì, "volume" o locale tecnico" agli stessi fini di cui sopra, il vano corsa dell'ascensore in base alla normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche anche al fine di incentivare l'installazione di ascensori o impianti simili anche in caso di edifici esistenti o per quelli di nuova costruzione non obbligati alla immediata installazione degli impianti stessi.

Non sono, invece, da considerarsi "volumi o locali tecnici", sempre a titolo esemplificativo, i sottotetti e il vano scala per le parti sottostanti la linea di gronda, gli stenditoi coperti, i bucatoi, i locali di sgombero.

Sono inoltre esclusi dal computo della cubatura o delle superfici, volumi e superfici relativi ai locali del tutto interrati o seminterrati non emergenti dal piano di campagna per più di 0,70m., se destinati a cantine, depositi, ripostigli, autorimesse private, impianti tecnici e vespai di isolamento al servizio dei sovrastanti edifici.

Qualora gli stessi locali siano destinati ad usi diversi (produttivi, per uffici, etc.), i volumi e le superfici ad essi corrispondenti sono computati nella cubatura o superficie ammessi secondo gli indici di P.R.G.. Non possono comunque essere destinati ad abitazione i locali interrati specificando che nel caso di costruzioni su terreno in pendio che abbiano un piano

solo parzialmente interrato, possono essere destinati ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

La superficie dei locali interrati può essere estesa al sottosuolo delle aree di pertinenza dell'edificio e risultare quindi maggiore di quella del piano terreno di quest'ultimo, soltanto se ciò è necessario per soddisfare l'esigenza di spazi per parcheggi privati ai sensi della legge 24 marzo 1989 n° 122. In caso contrario non può risultare superiore alla superficie principale afferente.

- 10)** Nelle zone in cui dalle relative norme siano espressamente consentite costruzioni accessorie, devono intendersi per tali quelle che si aggiungono al fabbricato principale destinato a residenza, ad uffici o ad altra attività. Tali costruzioni non possono comunque risultare di volume o superficie superiore all'edificio principale di cui costituiscono pertinenze ai sensi dell' art. 817 e seguenti del codice civile.

Le costruzioni accessorie potranno essere ubicate in aderenza al fabbricato principale o a filo strada ovvero negli spazi di distacco purché a distanza dai confini interni del lotto non inferiore all'altezza dell'accessorio medesimo, fermo restando l'obbligo del rispetto dei limiti di distanza tra fabbricati stabiliti dall'art. 9 del D.M. n° 1444/68.

Le destinazioni d'uso delle costruzioni accessorie devono essere strettamente correlate all'edificio principale, per cui possono essere consentiti soltanto depositi, impianti tecnologici, autorimesse private, abitazioni del guardiano, nonché piscine, campi da tennis ed altri impianti sportivi privati di uso condominiale. Non possono essere considerate accessorie le costruzioni, anche interrate, non a diretto ed esclusivo uso di costruzioni principali ricadenti nello stesso lotto edificabile.

- 11)** I bowindows e gli altri corpi aggettanti simili debbono essere considerati nel loro effettivo sviluppo volumetrico ai fini della determinazione delle cubature e debbono essere computate nella loro proiezione orizzontale ai fini del calcolo della superficie coperta dell'edificio.

L'aggetto dei bowindows va considerato ai fini della determinazione delle distanze dell'edificio dai confini del lotto, per cui tale aggetto non è consentito all'interno delle zone di distacco prescritte.

- 12)** Nella redazione degli strumenti attuativi del P.R.G. e nella progettazione delle opere edilizie, è fatto obbligo di osservare le prescrizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche stabilite dalla legge 30 marzo 1971 n° 118 e relativo Regolamento di Attuazione, dalla legge 9 gennaio 1989 n° 13, dalla legge 5 febbraio 1992 n° 104 (art. 23) e dalle leggi regionali 12 giugno 1975 n° 72 (art. 4 – ultimo

comma) e 4 dicembre 1989 n° 74.

- 13)** Gli immobili esistenti nel territorio comunale non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definitivo secondo le procedure della Legge 47/85 e successive modifiche, integrazioni e aggiornamenti.

#### **Art. 5**

#### **DEROGA ALLE NORME DI P.R.G.**

Ai sensi dell'art 16 della legge 6 agosto 1967 n° 765, in tutte le Zone di P.R.G. è consentito l'esercizio della facoltà di deroga alle disposizioni di cui alle presenti Norme, con l'eccezione dell'indice di edificabilità stabilito, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

L'autorizzazione è accordata dal Comune previa deliberazione del Consiglio Comunale e previo l'espletamento della procedura di cui all'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n° 1357.

#### **Art. 6**

#### **INTERVENTI SUL PATRIMONIO ESISTENTE**

Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti dalle presenti Norme, si rinvia alle definizioni contenute nell'art. 31 - lettere *a)*, *b)*, *c)* e *d)* della legge 5 agosto 1978 n° 457, come esplicitati dalla circolare dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica n° 45 in data 03/12/99 :

- a) **MANUTENZIONE ORDINARIA** - art.31 - lettera a - L. n° 457/78 : sono gli interventi “ 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”. - Detti interventi comprendono in particolare le opere sotto indicate:
- la demolizione o la ricostruzione, anche totale, di pavimenti;
  - sostituzione con medesimo materiale dei manti di copertura dei terrazzi e dei tetti;
  - la demolizione e ricostruzione, anche totale, di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
  - il rifacimento e la sostituzione di infissi interni ed esterni, senza variazione delle caratteristiche di quelli preesistenti nel fabbricato;
  - la sostituzione od integrazione di impianti tecnici (quali ad esempio elettrici, termici, di ventilazione forzata e relativi ad ascensori o montacarichi) sempre che non

comportino la creazione di nuovi volumi tecnici;

- intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, semprechè eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti e materiali.

Gli interventi di cui sopra non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari, del loro numero e della costruzione tutta.

b) **MANUTENZIONE STRAORDINARIA – art. 31 - lettera b - L. n° 457/78:**

sono “ le opere e 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 modifiche delle destinazioni di uso”.

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano in particolare:

- le opere e gli interventi descritti per la manutenzione ordinaria, compreso il rifacimento e la sostituzione degli infissi esterni, quando comportino modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori ed in generale caratteristiche diverse;
- le opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino in ogni modo aumenti di volume e superfici (quali ad esempio: centrali termiche, impianti di ascensore e volumi tecnici in genere, scale di sicurezza, canne fumarie esterne, recinzioni e sistemazioni esterne, etc.)
- demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, spostamento e costruzione degli stessi per la creazione di servizi (bagni e cucine);
- gli interventi di consolidamento e sostituzione delle strutture portanti verticali ed orizzontali; tali opere non devono comportare alterazione dello stato dei luoghi, delle superfici e dei volumi esistenti;
- interventi su costruzioni destinate ad attività industriali che riguardino qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficacia delle attività produttive;

Le opere e gli interventi di cui sopra non possono comportare modifiche ai volumi e alle superfici complessive e gli interventi stessi non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari della costruzione.

Negli interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa la modifica, nella forma e nella posizione, delle aperture originarie di porte e finestre e la modifica di posizione,

dimensione e pendenza delle rampe di scala.

- c) **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO – art.31 - lettera c - L n° 457/78:**  
 sono gli interventi 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 consentano destinazioni di uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed 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.”

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, per le costruzioni non vincolate dagli strumenti urbanistici, nè dalle disposizioni vigenti a tutela storico-artistica, riguardano in particolare le opere e gli interventi di cui alle lettere a) – b), nell’ambito delle singole unità immobiliari dell’edificio esistente, quando sono finalizzate ad una migliore funzionalità di uso, compresi gli spostamenti dei tramezzi interni e le alterazioni dell’aspetto estetico della facciata delle costruzioni con aperture e rettifiche di preesistenti porte e finestre; e quindi:

- sostituzione parziale o totale delle strutture portanti esterne od interne, fatiscenti o instabili, mediante demolizione o ricostruzione nel rispetto delle caratteristiche formali e strutturali del fabbricato;
- consolidamento statico e risanamento dalla umidità delle strutture murarie;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza modifica delle quote di intradosso delle strutture stesse;
- integrazione e/o realizzazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici;
- demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;
- introduzione di nuove superfici accessorie quali sottotetti, cantine, etc. sempre che non comportino variazioni ai volumi preesistenti.
- Rifacimento di tetti anche con modifica della disposizione e/o orientamento delle falde.
- sistemazione dei parchi e giardini.

Sono classificate nel restauro e risanamento conservativo le opere e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui sopra quando siano preordinati ad un limitato mutamento di destinazione d'uso compatibile con gli immobili e non incidano in modo sostanziale sulle caratteristiche dell'organismo edilizio preesistente.

Fatte salve le disposizioni particolari contenute nel presente P.R.G., sono compatibili con gli immobili quelle modifiche nell'ambito di ciascuna delle destinazioni seguenti riferite alla L.10/1977: residenza – residenza rurale – opere pubbliche di interesse generale- alloggi collettivi categoria catastale B – attività commerciali e direzionali – attività industriali ed artigianali.

d) **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA** - art.31 - lettera d - L. n° 457/78:

sono gli interventi “rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti”.

L'intervento di ristrutturazione edilizia riguarda in particolare:

- Le opere e gli interventi di cui alle lettere a)-b)-c), quando risultino preordinate al mutamento della destinazione dell'immobile con il cambio delle categorie definite nell'ultimo capoverso del punto precedente;
- il mutamento dell'assetto distributivo delle unità immobiliari nell'ambito delle costruzioni e l'alterazione anche parziale del perimetro orizzontale e verticale delle singole unità immobiliari nell'ambito della sagoma delle costruzioni;
- ogni altro intervento rivolto a trasformare gli organismi edilizi, ferme restando le sagome e le superfici lorde globali della costruzione;

A titolo esemplificativo:

- sostituzione parziale o totale delle strutture portanti verticali esterne ed interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai coperture);
- inserimento di elementi strutturali nuovi;
- integrazione e/o realizzazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici;

Gli interventi di ristrutturazione non devono in ogni caso comportare incremento di volume e di superficie lorda.

Come da recenti indirizzi giurisprudenziali, nella ristrutturazione edilizia possono rientrare anche gli interventi consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato.



## Art. 7

### ZONA A - RISANAMENTO E CONSERVAZIONE -

Tale Zona comprende l'area di circa 2.2 ettari delimitata dall'antica cinta di mura ove è presente un complesso edilizio costituito da abitazioni superstiti del terremoto del 1915.

Nella Zona A, qualsiasi intervento è subordinato all'approvazione di un Piano Particolareggiato esteso all'intera Zona, finalizzato al recupero del ruolo storico del complesso nel tessuto edilizio del Centro abitato mediante rivalutazione del potenziale edilizio esistente.

Il Piano Particolareggiato, pertanto, non dovrà consentire nuove volumetrie superiori al 10% di quelle attuali da realizzare comunque attraverso soluzioni architettoniche compatibili con la struttura edilizia esistente.

Eventuali modifiche delle attuali destinazioni d'uso potranno interessare non più del 20% della volumetria complessiva esistente e dovranno risultare compatibili con l'esistente assetto urbanistico-edilizio della Zona.

Nessuna nuova costruzione né incrementi di superfici utili e/o volumi, né interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti in assenza di Piano Particolareggiato.

Prima dell'adozione ed approvazione dello strumento urbanistico attuativo sono ammessi:

- 1) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) interventi di consolidamento statico e restauro: quest'ultimo deve essere indirizzato alla conservazione dell'edificio nella sua unità formale e strutturale, nonché alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed alla eventuale eliminazione di superfetazioni, con divieto di alterazioni delle linee dei tetti e relative pendenze, delle luci esterne e degli aggetti;
- 3) realizzazione di copertura a tetto per gli edifici eventualmente sprovvisti, a condizione che il nuovo tetto venga uniformato per altezza, pendenze e tipologia ai tetti circostanti;

In assenza di Piano Particolareggiato è consentita la ristrutturazione dell'ex sede del Municipio, che potrà essere destinata esclusivamente ad attrezzature di servizio pubblico, e l'intervento di recupero del complesso dei dodici ambienti seminterrati che, pur essendo agibili con accesso da via Muraglione, appartengono storicamente al complesso edilizio soprastante costituente la Zona A. Tali ambienti, che rappresentano la superstite struttura dell'Insula Filiorum Petri di Castelluccio per il deposito delle merci lungo il percorso che dai porti del Tirreno raggiungeva l'Abruzzo attraverso la Valle Roveto, dovranno essere sottoposti ad un organico intervento unitario che ne consenta il riuso nel rispetto del particolare schema

compositivo in origine basato su relazioni con la soprastante struttura insediativa.

In assenza di P.P. sono fatti salvi gli interventi del Comune volti al recupero del centro storico, quali interventi sulla viabilità, illuminazione, arredo urbano e simili.

### **Art. 8- ZONA B**

#### **- RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO-**

Sono definite zone territoriali B le aree urbanizzate completamente o parzialmente, con prevalente destinazione residenziale, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche della zona A(D.M. 1111/68, art.2).

La Zona **B** comprende:

- le aree adiacenti al centro storico totalmente o parzialmente edificate e dotate di opere di urbanizzazione;
- le aree edificate di più recente formazione, prevalentemente ubicate lungo le direttrici stradali e per lo più interne alla perimetrazione previgente al P.R.G., di cui vanno accettati i caratteri edilizi per il loro peso urbano ormai consolidato, ma le cui infrastrutture urbanistiche ed i relativi servizi si rivelano carenti;
- Il piccolo nucleo collinare di circa 25 abitazioni, in località Finimondo

Nella Zona **B** sono ammesse destinazioni di uso riguardanti, oltre che la residenza, anche negozi, botteghe e laboratori per attività artigianali non moleste, uffici pubblici e privati, ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative, ambulatori medici e farmacie, ristoranti, bar, pensioni, alberghi, autorimesse private nonché servizi pubblici e di interesse sociale.

In relazione allo stato di fatto ed alle correlate esigenze di ristrutturazione urbanistica o completamento e al fine di accogliere il più possibile i diversi caratteri della urbanizzazione in corso, la zona B è articolata nelle seguenti Sottozone con valori decrescenti di densità:

#### a) Sottozona **BI** - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA -

La Sottozona **BI**, estesa circa 5,70 ha, comprende l'organismo urbano formatosi a ridosso della Zona **A** secondo gli indirizzi del Piano del 1922 che, se pur non completato nei suoi programmi, ha dato origine ad una struttura perfettamente leggibile nel contesto cittadino tanto da costituire un punto di riferimento. Sono infatti concentrate nella sottozona **BI** alcune essenziali attrezzature di servizi pubblici e privati.

La ristrutturazione urbanistica nella sottozona **BI** è volta alla ridefinizione e/o all'adeguamento del tessuto urbanistico edilizio esistente alle attuali esigenze abitative e di tutela

dell'ambiente attraverso il miglioramento funzionale del sistema viario e dell'intero organismo anche mediante l'inserimento di adeguati elementi di arredo urbano. Gli interventi saranno diretti a soddisfare anche eventuali esigenze urbanizzative.

La ristrutturazione urbanistica, pertanto, sarà attuata attraverso Piano Particolareggiato di esecuzione del P.R.G. esteso al comprensorio che lo stesso Piano Regolatore destina a sottozona **B1**.

Il Piano Particolareggiato dovrà essere dimensionato sulla base del numero degli abitanti insediati calcolato rapportando a 96 mc./ab. il volume degli esistenti edifici con destinazione residenziale (80 mc./ab. per la residenza ed il 20% di questi per le attrezzature strettamente connesse con la residenza).

Qualora il Piano Particolareggiato dovesse prevedere la possibilità di demolizione e ricostruzione dei singoli edifici, questi dovranno conservare l'attuale posizione entro i limiti massimi dell'ingombro planimetrico preesistente e gli spazi interni ed esterni eventualmente già sistemati a verde dovranno essere conservati. Potrà essere altresì prevista, nella stessa sede attuativa, la possibilità di modifiche delle destinazioni d'uso non residenziali ma compatibili con la residenza e con esclusione di attività per le quali il P.R.G. prevede apposita destinazione di zona.

Potranno essere inoltre consentite modifiche delle attuali destinazioni residenziali in destinazioni non residenziali nella misura, in termini volumetrici, non superiore al 20% della cubatura comprensoriale relativa ad edifici a prevalente destinazione residenziale. Con queste ultime modifiche potranno essere ammessi negozi, botteghe artigiane compatibili con la residenza, ristoranti, bar, discoteche, circoli culturali, sedi di partiti politici, attrezzature ricreative, ambulatori medici e studi professionali.

Il P.P. dovrà essere redatto nella osservanza dei criteri e degli adempimenti di cui al Capo II della L.R. 33/99.

In assenza di Piano Particolareggiato sono consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo nonché di arredo urbano, compresi gli interventi per la creazione e/o adeguamento di impianti tecnici a servizio degli edifici esistenti;
- la realizzazione di copertura a tetto per gli edifici eventualmente sprovvisti, a condizione che il nuovo tetto venga uniformato per altezza, pendenze e tipologia ai tetti circostanti;

- la costruzione di attrezzature per servizi a verde pubblici con le procedure previste dalla vigente legislazione urbanistica;
- la modifica delle destinazioni d'uso esistenti nell'ambito di quelle elencate in precedenza per le zone B;
- l'ampliamento di esercizi commerciali esistenti mediante accorpamento di superfici contigue già adibite ad uso commerciale; nel caso che la superficie contigua non è adibita ad attività commerciale l'accorpamento è possibile nella misura non superiore al 20% dell'attuale superficie netta di vendita
- la realizzazione dei due corpi di fabbrica ad uso residenziale indicati sulla Tav. N° 6 - Zonizzazione Area Urbana - del P.R.G con le lettere **A** e **B** mediante interventi di edilizia sovvenzionata o agevolata. Tali costruzioni, dimensionate sulla base di un indice fondiario di 1,5 mc./mq. dovranno rispettare le sagome e gli allineamenti previsti dal P.R.G. del 1922 ed osservare la misura delle altezze e dei distacchi prescritti dal D.M. N.° 1444/68 per le zone omogenee **B**.

b) Sottozona **B2** - RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO -

La Sottozona **B2**, estesa circa ha 24,70, comprende i versanti collinari e le aree a ridosso dell'originario nucleo urbano, interessate da insediamenti residenziali di epoca più recente dotati di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La sottozona B2 si articola in n. 2 comprensori distinti, con caratteristiche diverse, individuati come comprensorio B2a e comprensorio B2b

1) Comprensorio **B2a**

Costituisce la parte periferica del centro urbano in direzione nord con estensione di circa 10,00 ha, in direzione ovest con estensione di circa 7ha e si snoda ai lati delle direttrici viarie principali.

In tale sottozona, il P.R.G. si attua attraverso Piano Particolareggiato esteso all'intero comprensorio o anche per sub-comprensori assumendo in quella sede, per l'edificazione dei lotti liberi a ciò destinati, i seguenti parametri:

- Superficie minima lotto	SI	mq. 600
- Indice fabbricabilità fondiaria	Iff	mc/mq 1,20
- Rapporto di copertura	Sc =	1/3
- Altezza massima degli edifici	Hmax =	mt. 7,5
- Numero dei piani fuori terra	N° =	2

- Distacchi confini interni Dc= mt. 5,00
- Distacchi dal ciglio di strade pubbliche Ds= art. 26 / 27 / 28  
Reg.Es. – D.L.285/92
- Distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti: mt 10,00
- Standards urbanistici: come da Norme Generali art. 4

Il P.P. dovrà essere inoltre redatto nella osservanza dei criteri e degli adempimenti di cui al Capo II della L.R. 33/99.

Può derogarsi dalla misura del lotto minimo soltanto nei casi di terreni di superfici inferiori che risultino in proprietà da data precedente all'adozione del P.R.G.

Nei casi di edifici da realizzare con prospetto su strade aperte al pubblico transito, dovrà essere osservato, in deroga alle disposizioni di cui al citato D.M. 1444/68, l'allineamento degli edifici esistenti lungo la stessa fronte anche con le opere di recinzione.

Nell' ambito del volume consentito, potranno essere ammesse, oltre alle destinazioni residenziali, altre destinazioni, con queste strettamente connesse, nella misura non superiore al 20% del volume in riferimento alla destinazione residenziale, nonchè altre destinazioni compatibili con la residenza con esclusione di attività per le quali il P.R.G. e lo stesso Piano Particolareggiato prevedono apposita classificazione di zona.

Potrà, altresì, essere prevista la possibilità di modifica delle esistenti destinazioni residenziali e non residenziali nei limiti indicati per la sottozona **B1**.

Prima dell'approvazione del Piano Particolareggiato sono consentiti:

- gli interventi per i quali non è richiesta concessione edilizia nè autorizzazione, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge;
- interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dal precedente art. 6 - lett. d, mantenendo inalterata la volumetria esistente;
- la costruzione di attrezzature per servizi e verde pubblici con le procedure previste dalla vigente legislazione urbanistica;
- la modifica delle destinazioni d' uso esistenti nell' ambito della stessa categoria di quella originaria.
- l' ampliamento di esercizi commerciali esistenti mediante accorpamento di superfici contigue preesistenti fino a raggiungere una superficie massima di esercizio di 400 mq.;
- cambiamenti di destinazione d'uso per situazioni non modificabili e comunque per locali fuori terra;

- è consentita la realizzazione del programma comunale relativo alla realizzazione della piazza in corrispondenza della chiesa di S. Rocco (D.C.C.. n° 98/86);
- l'Amministrazione Comunale potrà intervenire in questa sottozona per interventi relativi alla ristrutturazione viaria, impianti tecnologici e creazione di parcheggi anche in assenza di P.P.
- nella sottozona **B2a** sono consentiti, anche prima dell'approvazione dei P.P. di esecuzione, interventi diretti su lotti interclusi. Per lotto intercluso si intende un appezzamento di terreno, di superficie compresa fra 600mq. e 1500mq., frazionato anteriormente alla adozione del presente PRG, che abbia quali confini, oltre ad un fronte stradale o altro spazio pubblico, almeno i due lati ad esso contigui confinanti con lotti già edificati. La edificazione in tal caso è consentita nell'osservanza degli stessi parametri stabiliti dal presente articolo per le costruzioni da realizzare in sede di strumento urbanistico attuativo, ovvero:

Indice fabbricabilità fondiaria	Iff	=	1,20 mc./mq
Rapporto di copertura	Sc	=	1/3
Altezza massima degli edifici	Xmax	=	7,5 mt.
Numero dei piani fuori terra	N°	=	2
Distacchi confini interni	Dc	=	5,00 mt.
Distacchi dal ciglio di strade pubbliche	Ds	=	art. 26 / 27 / 28

Reg. Es. - D.L. 285/92

- Per quanto riguarda i distacchi dalle strade comunali esistenti, non si applicano le limitazioni di cui al precedente paragrafo, ma è obbligatorio osservare l'allineamento degli edifici esistenti anche con le eventuali opere di recinzione.
- E' da osservare il distacco assoluto di mt. 10,00 fra le pareti finestrate di edifici antistanti.

### Compensorio B2b - completamento

Il compensorio B2b comprende aree a est ed a sud del centro urbano, di limitate estensione, pari rispettivamente a circa 1,60 ha la zona est ed a 6,10 ha la zona al di sotto della statale SS 214, nelle adiacenze della strada provinciale S.Paolo.

Il compensorio, per la sua estensione limitata, la localizzazione, gli accessi, le urbanizzazioni, la viabilità e le caratteristiche lineari del tessuto urbano esistente non è suscettibile di preventivo P.P.

E' consentito l'intervento diretto con i seguenti parametri, limiti e prescrizioni:

1) Nuove costruzioni:

- a) indice di edificabilità rispetto alla superficie del lotto: 1,00 mc/mq
- b) lotto minimo 600 mq.
- c) altezza massima degli edifici 7,50 m.
- d) gli spazi liberi devono essere sistemati a giardino salvo i viali di accesso
- e) obbligo di prevedere parcheggi privati coperti o scoperti in ragione di 10/mq per ogni 100mc di volume complessivo realizzato; i parcheggi esterni potranno essere coperti con tettoie o pensiline.
- f) Distanze da strade e confini: come zona B2a

Nell'ambito del volume consentito, potranno essere ammesse, oltre alle destinazioni residenziali, altre destinazioni, con queste strettamente connesse, nella misura non superiore al 20% del volume in riferimento alla destinazione residenziale, nonchè altre destinazioni compatibili con la residenza con esclusione di attività per le quali il P.R.G. destina specifiche zone e nel rispetto della dotazione di parcheggi di cui alla L.R.33/1999.

2) Edifici esistenti:

Le costruzioni esistenti che superino i limiti ammessi dal presente articolo potranno essere restaurate o trasformate anche mediante demolizione e ricostruzione. In quest'ultimo caso potrà essere mantenuto inalterato il volume preesistente nella sua consistenza legittima o legittimata, da documentare preventivamente; sono inoltre ammesse, a parità di volume complessivo, modifiche delle sagome esterne e variazione di localizzazione che non costituiscano varianti essenziali secondo le definizioni di cui alla L.R.36/87, art.8. E' d'obbligo il rispetto delle altre norme prima elencate per le nuove costruzioni.

Le costruzioni esistenti con volumi inferiori al limite ammesso dal presente articolo, sempre che sussista il lotto minimo, potranno essere ampliate fino al raggiungimento del limite stesso, nel rispetto delle distanze da strade e confini.

Nel caso di costruzioni ricadenti già nelle fasce di rispetto dalle strade potranno essere autorizzati gli ampliamenti di cui al punto precedente purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte stradale, salvo il N.O. dell'Ente proprietario della strada se diverso dal Comune.

c) Sottozona **B3- insediamenti misti esistenti**

Tale sottozona, di estensione 13,00 ha, comprende l'insediamento in località Spica lungo la statale SS 214 Maria, per metà in destra e per la rimanente metà in sinistra rispetto allo svincolo della SORA-FROSINONE; è pressochè totalmente urbanizzata e sono presenti edifici residenziali e per attività produttive in prevalenza di tipo commerciale,

La parte a monte della ex Statale 214, fino alla superstrada Sora-Frosinone, è classificata U1 nella N.T.A del PTP12, ovvero: "Aree di scarso interesse ambientale adiacenti agli insediamenti in atto utilizzabili per la realizzazione delle condizioni necessarie per la vita e lo sviluppo delle collettività locali".

Pertanto nella edificazione diretta vanno rispettati i parametri e i caratteri indicati per la zona U1 nelle N.T.A del P.T.P.12, all'at. 23 del testo coordinato approvato con D.G.R. 30 Luglio 1999, n.4483, fra cui, in particolare:

- Indice territoriale minimo  $mc/mq = 0,35$
- indice territoriale massimo  $mc/mq = 1,00$
- Rapporto di copertura massimo  $Sc/Sf = 0,75$
- Altezza massima degli edifici  $H_{max} = 10,50$  mt.
- Copertura a tetto per almeno i 2/3 della superficie coperta
- Piantumazione per le zone a densità territoriale inferiore a 0,51

Poiché la zona è già quasi totalmente edificata lungo la statale 214 ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è consentita la edificazione diretta con i parametri e le indicazioni seguenti, da rispettare per il completamento e adeguamento formale della zona:

Nuove costruzioni

Per l'edificazione dei lotti liberi:

- Superficie minima lotto SI mq. 1000
- Indice fabbricabilità fondiaria Iff  $mc/mq$  0,8
- Rapporto di copertura max  $Sc =$  1/4
- Altezza massima degli edifici  $H_{max} =$  mt. 7,5
- Numero dei piani fuori terra  $N^{\circ} =$  2
- Copertura a tetto per almeno i 2/3 del totale
- Distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti mt 10.00
- Distacchi confini interni  $D_c =$  mt. 5,00
- Distacchi dal ciglio di strade pubbliche  $D_s =$  art. 26 / 27 / 28  
Reg.Es. – D.L.285/92



inoltre:

- a) è d'obbligo prevedere e realizzare parcheggi privati coperti, nell'ambito della costruzione, o scoperti in ragione di 10/mq per ogni 100 mc di volume complessivo realizzato; i parcheggi esterni potranno essere coperti con tettoie o pensiline.
- b) gli spazi liberi devono essere sistemati a verde, salvo i viali di accesso ed i parcheggi, in quantità non inferiore alla superficie coperta dal fabbricato;
- c) i volumi vanno computati come da norme generali;
- d) Distanze da strade: nei casi di edifici da realizzare con prospetto su strade aperte al pubblico transito, dovrà essere osservato, in deroga alle disposizioni di cui al citato D.M. 1444/68, l'allineamento degli edifici esistenti lungo la stessa fronte anche con le opere di recinzione, salvo N.O. dell'Ente proprietario della strada se diverso dal Comune.

Può derogarsi dalla misura del lotto minimo soltanto nei casi di terreni di superfici inferiori che risultino in proprietà da data precedente all'adozione del P.R.G.

Nell'ambito del volume consentito, potranno essere ammesse, oltre alle destinazioni residenziali, altre destinazioni, con queste strettamente connesse, nella misura non superiore al 20% del volume in riferimento alla destinazione residenziale, nonchè altre destinazioni compatibili con la residenza con esclusione di attività per le quali il P.R.G. destina specifiche zone e nel rispetto della dotazione di parcheggi di cui alla L.R.33/89.

### Edifici esistenti

Le costruzioni esistenti che superino i limiti ammessi dal presente articolo potranno essere restaurate o trasformate anche mediante demolizione e ricostruzione. In quest'ultimo caso potrà essere mantenuto inalterato il volume preesistente nella sua consistenza legittima o legittimata, da documentare preventivamente; sono inoltre ammesse, a parità di volume complessivo, modifiche delle sagome esterne e variazione di localizzazione che non costituiscano varianti essenziali secondo le definizioni di cui alla L.R.36/87, art.8; è d'obbligo il rispetto delle altre norme prima elencate per le nuove costruzioni.

Possono, altresì, essere consentite modifiche delle destinazioni esistenti purchè compatibili con le destinazioni prevalenti nella zona. Le destinazioni per attività commerciali dovranno essere compatibili con il piano comunale del commercio approvato ai sensi della legge 426/71 e successive modifiche e conformi alla L.R.33/99 con particolare riferimento alle superfici a parcheggio.

Le costruzioni esistenti con volumi inferiori al limite ammesso dal presente articolo, sempre che sussista il lotto minimo, potranno essere ampliate fino al raggiungimento del limite stesso, nel rispetto delle distanze da strade e confini.

Nel caso di costruzioni ricadenti già nelle fasce di rispetto dalle strade potranno essere autorizzati gli ampliamenti di cui al punto precedente purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte stradale e previo N.O. dell'Ente proprietario della strada se diverso dal Comune.

Per le costruzioni ricadenti in zona U1 di P.T.P.12 e per quelle esterne a P.T.P. 12, ma soggette a vincolo, diffuso la Concessione edilizia è subordinata al parere preventivo ai fini paesaggistici da parte della Regione Lazio, o del Comune se subdelegato, ratificato dal Ministero BB.AA.CC, - Soprintendenza BB.AA.AA. del Lazio.

Per gli edifici e terreni, ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua classificati, ma all'esterno della perimetrazione di cui al D.M.1985 non è richiesto il parere ex art. 151 del D.Lgs 490/1999 se ubicati all'interno della previgente perimetrazione urbana di cui alla D.C.C. n.2 del 18/02/69 successivamente approvata dalla Soprintendenza ai Monumenti di Roma.

Al fine di incentivare un processo di ricomposizione delle qualità formali e di recupero funzionale delle unità edilizie, sia nei comprensori B2b che nella sottozona B3 sono consentiti interventi di ristrutturazione e di integrazione volumetrica in sopraelevazione per non più di un piano e per non più del 50% della volumetria esistente e comunque con un massimo di 450mc. da destinarsi esclusivamente ad uso residenziale, per quegli edifici legittimi o legittimati che, costituiti dal solo piano terreno e con riferimento al piano strada, si trovino in discontinuità di gronda sul prospetto principale rispetto alla media dell'edilizia circostante nel raggio di m.200, anche in assenza di lotto minimo. In tal caso dovrà risultare che il lotto interessato risulti frazionato anteriormente alla data di adozione del P.R.G., ovvero anteriormente al 02.02.1996 (data di adozione del P.R.G. vigente).

#### d) Nucleo in località Finimondo

E' ubicato all'interno della zona sottoposta a tutela paesaggistica dal P.T.P.12, con classificazione CE, come regolamentata dall'art.25 del testo coordinato delle N.T.A. del P.T.P.12 approvato con D.G.R. 30/07/1999, n.4483.

Sono ammessi sui fabbricati esistenti tutti gli interventi di cui alla L.457/78, art. 31 lettere a, b, c, d, fermo restando che in caso di radicali interventi esterni dovranno essere rispettate

le prescrizioni estetiche previste per le zone U1 di P.T.P 12.

Tutti gli interventi suddetti saranno indirizzati al recupero e alla conservazione con riferimento agli elementi architettonici plastici e figurativi dell' impianto originario o introdotti in tempi successivi o superstiti di fasi precedenti, costituenti organico sviluppo o testimonianza significativa dell'organismo edilizio.

Per contribuire alla permanenza sul territorio degli abitanti insediati è consentito in sede di ristrutturazione ovvero con intervento specifico, l'incremento della volumetria preesistente, non superiore al 15%, con il limite di 90 mc. per fabbricato, nei casi di comprovate esigenze familiari o di risanamento igienico-sanitario.

Al fine di non alterare l'immagine paesistica attuale non è consentita alcuna nuova costruzione all'interno del perimetro riportato sulla tavola di zonizzazione ed inoltre gli ampliamenti suddetti sono consentiti esclusivamente nelle aree interne del nucleo.

### **Art. 9**

#### **ZONA C - ESPANSIONE.**

La Zona C comprende aree pressoché inedificate destinate all'espansione dell'aggregato urbano. E' suddivisa nelle seguenti tre sottozone:

##### a) Sottozona **C1** - EDILIZIA PRIVATA-

La sottozona **C1** si estende sul comprensorio della superficie di ettari 5.44 circa in località Le Quadra ed è destinata ad insediamenti residenziali privati. La sottozona si attua attraverso un Piano di Lottizzazione Convenzionata ex art. 28 della legge n° 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, dimensionato sulla base dei seguenti parametri:

- Densità territoriale	Dt =	ab./ha. 92
- Indice Fabbricabilità Territoriale	lft =	mc./mq. 0,9
- Superficie fondiaria minima dei lotti edificabili	SI =	mq. 2000
- Rapporto di copertura	Sc =	1/5
- Altezza massima	Hmax=	mt. 12,70
- Numero dei piani fuori terra	N°=	4
- Distacco minimo dai confini	Dc =	mt 5,00
- Distacco minimo dal ciglio stradale	Ds =	art. 26-27-28 Reg. Es. - D.L 285/92
- Standards urbanistici		mq./ab. 12,00
- Tipologia edilizia		case singole o a schiera

La lunghezza dei prospetti non dovrà essere superiore a 25 mt

Ai fini del calcolo degli abitanti insediabili e del conseguente dimensionamento degli spazi pubblici, nel Piano di Lottizzazione l'80% del volume corrispondente all'indice di fabbricabilità territoriale deve essere destinato alla residenza, il rimanente 20% deve essere destinato ad attività strettamente connesse alla residenza, identificabili con quelle di cui alla lettera d) della classificazione contenuta nell' art 4 delle presenti norme.

Il P.P. dovrà essere redatto nella osservanza dei criteri e degli adempimenti di cui al Capo II della L.R. 33/99.

**b) Sottozona C2 - EDILIZIA CONVENZIONATA-**

In quest'area, di estensione di circa 1,40 ha, a valle del complesso edilizio denominato “villaggio Mazzetti”, possono essere attuati interventi di edilizia abitativa secondo quanto previsto nella sottozona **C1** o interventi assoggettati al controllo pubblico attraverso lo strumento della convenzione, ovvero dell'atto unilaterale d'obbligo, per quanto riguarda tipologie, prezzi di vendita e canoni di locazione, con la concessione di mutui agevolati a tutti coloro che intendano costruire singolarmente o riuniti in cooperative o consorzi ai sensi della Legge N.715 del 10/08/1950. L'edificazione in quest'area ha lo scopo di affiancare i programmi dell'edilizia residenziale pubblica, attuati mediante i Piani di Zona, ex Legge N° 167/62, con interventi diretti a soddisfare i bisogni abitativi di fasce sociali intermedie, secondo le procedure previste dagli articoli 7 e 8 della Legge N° 10 del 28/01/1977. Il Piano Particolareggiato di iniziativa comunale o consorziale definirà la quantità minima di spazi pubblici, nonché le opere di urbanizzazione primaria.

Le progettazioni, a seguito dell'approvazione del P.P., possono avvenire su lotti singoli di almeno 2000 mq., previa la stipula della convenzione, di cui all' art. 8 della Legge N° 10, secondo gli standards che seguono:

- Indice Fabbricabilità Territoriale	Ift	mc./mq. 1,42
- Superficie minima del lotto	SI =	mq. 2000
- Rapporto di copertura	Sc =	1/5
- Altezza massima	Hmax=	mt.13,5
- Numero piani	N <sup>0</sup> =	4
- Distacco dai confini (art 9 D.M. 1444/68)	Dc	mt. 5,00
- Distacco strade	Ds = art	26- 27- 28
		Reg. Es.D.L. 285/92

c) Sottozona **C3** - EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE-

Le aree ricadenti in tale sottozona sono destinate all'Edilizia Economica e popolare ex legge 18 aprile 1962 n° 167. Per dette aree, il P.R.G. recepisce le previsioni del Piano di Zona approvato con la deliberazione della G.M. n° 30 del 19/5/72 che dovranno essere adottate, con gli stessi parametri e tipologie edilizie, anche per l'edificazione della parte del comprensorio non ricompresa nel detto Piano di Zona, da attuare previa approvazione di apposito strumento attuativo ai sensi della citata L. 167/62. Gli indici stabiliti per la realizzazione dei Piani Attuativi sono pertanto i seguenti, in base a quanto stabilito dalla Variante al P.Z. Aia Morino approvata con Delibera G.M. 315/89:

- Indice Fabbricabilità Fondiaria	Iff =	2,78 mc./mq.
- Densità Territoriali	Dt=	140 ab./ha.

La tipologia edilizia prevista è quella delle case in linea con quattro piani abitativi oltre al portico.

Per quanto riguarda le Attrezzature di Servizio previste dal D.M. del 214/68 esse, fatta eccezione per il verde ed i parcheggi, saranno localizzate in parte nella zonizzazione **F2** posta a ridosso del Centro Urbano ed in parte nell'area **F1**, destinata ai Servizi della Residenza, che integrerà il nucleo delle Attrezzature Scolastiche già presenti nell'area urbana così come previsto nel su citato **P.Z.**

**Art. 10**

**ZONA D – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI-**

La zona **D** è destinata alla realizzazione di insediamenti produttivi di carattere industriale e misti di tipo artigianale-commerciale e si articola nelle seguenti sottozone:

a) Sottozona **D1** - INSEDIAMENTI INDUSTRIALI

Tale sottozona si identifica con le aree industriali previste in Comune di Castelliri, dal vigente Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Frosinone nucleo Sora-Isola Liri, che a norma di legge viene recepito dal P.R.G. in uno con le relative Norme Tecniche di Attuazione che qui di seguito si trascrivono quale parte integrante delle presenti norme relativamente alle limitazioni all'Edificazione per le seguenti zonizzazioni.:

1) ZONA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA – (Art. 18 N.A. del P.R.T.- ASI)

Le costruzioni debbono rispettare i seguenti indici (cfr. art. 14 N.A. - P R.T. ASI):

- Superficie Fondiaria Minima	Sf min= mq. 2.500
-------------------------------	-------------------

- Indice Utilizzazione Fondiaria:	Iuf max=mq/mq 0,50
- Altezza Massima	H max= ml. 15,00
- Distacchi minimi dai confini	Dc min.= h/2 (con un minimo di 5 ml.)
- Distacchi minimi dalle strade	Ds = art. 26 / 27 Reg. Es. – D.L. 285/92
- Distacchi minimi dagli edifici	De min = ml. 10,00
- Indice di piantumazione	Ip min = ea/mq. 0,008

## 2) ZONA A SERVIZI – (art. 19 N.A. del P.R.T.- ASI)

- Indice Fabbricabilità Territoriale	Ift max=mc/ha 15,00
- Indice Fabbricabilità Fondiaria	Iff max =mc/mq 2,00
- Superficie coperta	Sc max =50% della Sf
- Altezza massima	H max= ml.21,00
- Distacco minimo dai confini	Dc min= h/2 (con un minimo di 5 ml)
- Distacchi minimi dalle strade	Ds= art.26 / 27 Reg. Es.- D.L. 285/92
- Distacchi minimi dagli edifici	De mm = ml. 10,00
- Indice di piantumazione	Ip min = ea/mq. 0,016

Nella sottozona **D1** risultano inseriti insediamenti industriali, legittimamente costruiti attualmente soggetti ai vincoli di cui all'art. 6 delle N.A. del P.R.T. – ASI.

Vige il divieto ad edificare nelle aree contermini alle zone destinate ad attività produttive per una profondità di m.50 relativo alla fascia di rispetto di m.50, come esplicitato nell'art.24 delle N.T.A. del P.R.T. A.S.I.

### b) Sottozona **D2** – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI MISTI ESISTENTI

Tale sottozona comprende gli insediamenti produttivi misti, artigianali e commerciali, esistenti in destra ed in sinistra lungo la Via Romana Selva, dall'incrocio con la statale SS 214 in direzione Sora, di estensione circa 6,5 ha.

Le aree ricadenti in tale sottozona sono destinate al completamento e eventuale ampliamento di edifici per attività artigianali, commerciali e direzionali, nonché alla realizzazione, nelle aree libere, di nuovi edifici per le suddette attività e di manufatti correlati ai processi di

lavorazione, alla commercializzazione ed alle attrezzature di servizio per tale attività.

La sottozona trovasi in gran parte all'interno del perimetro del PTP12 in zona classificata U1, ovvero: "Aree di scarso interesse ambientale adiacenti agli insediamenti in atto utilizzabili per la realizzazione delle condizioni necessarie per la vita e lo sviluppo delle collettività locali."

L'attuazione della sottozona **D2** deve avvenire previa approvazione di apposito Piano Particolareggiato esteso all'intero Comprensorio con la destinazione prevista dal P.R.G. e con l'applicazione dei seguenti indici, in conformità all'art.23 delle N.T.A. del P.T.P.12 relativi alla zona U1:

- Indice di fabbricabilità territoriale      Ift    =    1,00 mc./mq.
- Superficie minima del lotto                Sl     =    2500 mq.
- Rapporto copertura massimo                Sc/Sf =    0,50
- Altezza massima                                H<sub>max</sub> =    10,50 m.
- Copertura a tetto per 2/3
- Distacco dai confini                          Dc     =    5,00 m.
- Distanza minima dai fabbricati                =    10,50 m.
- Parcheggi a servizio                            =    0,20 mq./mq
- Standards urbanistici come prescritto dall'art. 5/1 del D.M. n° 1444/68

Per gli edifici commerciali il dimensionamento delle superfici a parcheggio sarà effettuato in conformità della L.R. 33/99 .

Sono escluse dal rispetto della misura dell'altezza massima le attrezzature quali ciminiere, ponti mobili, etc., strettamente connessi con il tipo di attività svolta.

Le costruzioni dovranno essere dotate di adeguati piazzali per la sosta di autoveicoli, di idonei spazi per le operazioni di carico e scarico, nonché per il parcheggio degli automezzi anche del personale addetto.

E' consentita l'installazione di edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e mostre connessi all'attività di produzione nonché l'edificazione di un alloggio per il personale addetto alla sorveglianza degli impianti o per il proprietario nella misura massima di 100 mq. lordi.

Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognature e canali senza preventiva depurazione secondo disposizioni che verranno impartite di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi igienico-sanitarie vigenti.

*Sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere*

Le fasce di terreno sottoposte a vincolo di inedificabilità per distacco stradale concorrono alla determinazione della volumetria. In dette fasce possono trovare posto aree a parcheggio, ferma restante, comunque, una fascia di rispetto, anche in questi tratti, avente una profondità di mt. 5,00.

In assenza di Piano Particolareggiato sono consentiti per le attività già esistenti solamente gli interventi in relazione alle esigenze connesse alla sicurezza degli impianti e degli addetti sulla base di disposizioni in materia.

Sono ammessi inoltre, per ogni singola azienda, interventi di recupero e adeguamento così come descritti dall'art.31 – lettere a), b), c) e d) con possibilità di demolizione anche parziale e ricostruzione ma con divieto di aumento del volume preesistente.

Nei casi di demolizione e ricostruzione, il relativo progetto edilizio dovrà prevedere spazi liberi per uso pubblico nella misura stabilita, per tipo di attività, dall'art.5 – punti 1) e 2) – del D.M. 1444/68.

## **Art. 11**

### **ZONE AGRICOLE**

La carta dell'uso dei suoli del territorio di Castelliri individua e rappresenta la esistenza di:

- territori antropizzati - aree verdi urbane
- terreni seminativi - coltivazioni arboree
- prati stabili – bosco - bosco rado
- aree a vegetazione rada
- sistemi colturali complessi - colture con presenze di spazi naturali importanti
- pascolo – cespuglieto - aree a vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione
- pascoli arborati

Sulla base dell' uso del suolo è stata effettuata la suddivisione di cui all'art.2.

Tutte le parti del territorio, non diversamente classificate sono definite Agricole, ovvero Zone Omogenee “E”: esse sono essenzialmente quelle sulle quali viene svolta attività prevalente dedita all' agricoltura, ovvero produzione agricola, zootecnia agricola, forestazione, lavorazioni e trasformazioni connesse all'agricoltura e alla zootecnia, utilizzazione ricreativa delle risorse ambientali e naturali.

Nelle zone E il P.R.G., con i contenuti e le procedure di cui alla L.R.38/99, titolo IV ed in particolare con le finalità di cui all'art. 51, disciplina:



l'attuazione degli interventi agricoli produttivi;

le opere per assicurare lo standard civile della popolazione residente;

la tutela dell'equilibrio idrogeologico;

la tutela delle caratteristiche e dell'aspetto agricolo del territorio;

A tal fine e al di là delle norme specifiche di seguito riportate, è vietata ogni attività antropica che implichi una utilizzazione del suolo diversa da quella agricola.

Non sono consentite aperture di nuove strade o sentieri non strettamente necessari alla utilizzazione agricola dei fondi né sono ammissibili opere di urbanizzazione che non siano strettamente connesse e contestuali alle opere edilizie consentite dalle presenti Norme.

E' fatta salva la facoltà del Comune di intervenire sulla viabilità pubblica esistente in zona agricola, anche con rettifiche di percorso e allargamenti della sede stradale laddove necessario per motivi di sicurezza della circolazione.

In tutta le zone agricole dovranno essere osservate le norme igieniche per l'allevamento e la custodia del bestiame.

Sono ammessi tutti gli interventi volti al mantenimento ed al miglioramento della vegetazione e del regime idrico.

Sono ammessi i livellamenti di terreno e terrazzamenti con altezza non superiore ad 1,50m.

E' consentita la possibilità di attraversamento di opere pubbliche quali reti idriche, fognature, reti energetiche etc. purchè interrato e senza alterazione dello stato dei luoghi.

Sono consentiti gli interventi previsti dall'Ente di Bonifica Conca di Sora e gli interventi della XV Comunità Montana previa approvazione degli stessi da parte dell'Amministrazione comunale.

Nelle zone E è consentita la realizzazione di attrezzature per lo sport, il tempo libero e le attività agroturistiche e campeggi, disciplinate da progetto planovolumetrico e da apposita convenzione da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Per le **AREE AGRICOLE DI VALORE PAESISTICO**, all'interno del perimetro di P.T.P.12, vigono le norme tecniche di attuazione del P.T.P.12 di cui al testo coordinato approvato con D.G.R. n. 4483 del 30/07/1999 in ottemperanza all'art.20, comma 2 della L.R.24/98 e modifiche successive. Gli interventi costruttivi, ai sensi del D.Lgvo 490/99, potranno essere assentiti solo dopo il conseguimento del parere favorevole preventivo della R.L. o del Comune, se subdelegato, nonché la ratifica di legittimità del Ministero BB.AA.CC.

- Soprintendenza BB. AA. AA. del Lazio. Fanno eccezione i casi elencati nel citato decreto.

In particolare, le norme di riferimento per le zone agricole sono riportate nei seguenti articoli del citato testo coordinato:

- art. 19 per le zone TP1
- art. 20 per le zone TP2
- art. 16 per le aziende agricole.

(nel caso che per la specifica zona siano più restrittive le Norme di P.R.G., prevarranno queste ultime.)

Ai sensi dell'art.52, comma 1 della L.R.38/1999 vanno individuate le seguenti zone agricole a diversa vocazione e suscettività produttive:

- a) aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata.
- b) aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, in relazione anche alla estensione, localizzazione e composizione dei terreni.
- c) aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per la organizzazione dei centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola.
- d) terreni boscati o da imboschire.

Ne deriva la seguente zonizzazione Agricola:

**E1-** Aree ortive

**E2-** Aree a coltivazione seminativa

**E3-** Aree a coltivazione arboree (vigneti-oliveti-fruttacee)

**E4-** Aree a coltivazione erbacee ed arboree miste

**E5-** Aree con coltivazioni erbacee foraggere non soggette a rotazione e arboree miste, adatte a pascolo

**E6-** Bosco

### **ZONE E1-E2-E3-E4 A POTENZIALITÀ PRODUTTIVA**

Le zone classificate come E1-E2-E3-E4 sono quelle con POTENZIALITÀ PRODUTTIVA e comprendono in prevalenza le aree aventi le caratteristiche di cui ai punti a) e b) ubicate in parte in zona esterna al perimetro di PTP12, a valle della statale SS214 e a ridosso dei versanti collinari del centro storico e nella cosiddetta “piana di Castelliri”, ed in parte all' interno del perimetro del P.T.P.12.

Per esse valgono le disposizioni di seguito indicate, salvo norme più restrittive di cui alle

N.T.A. del P.T.P.12, nel testo coordinato approvato con D.G.R. 30/07/1999, n.4483, in adempimento alla L.R.24/1998, per le zone in esso comprese.

Sono possibili i seguenti interventi:

a) Nuove strutture abitative

Sussiste l'obbligo, prima della richiesta di concessione di nuove abitazioni, di procedere prioritariamente al recupero delle abitazioni già esistenti.

Per la edificazione relativa a nuove strutture abitative è consentito l'indice di edificabilità 0,025 mc/mq, applicabile in presenza di almeno il lotto minimo aziendale come identificato nella seguente tabella in relazione all'indirizzo produttivo:

<b>Sottozona</b>	<b>Tipo di coltura</b>	<b>unità aziendale ottimale</b>	<b>unità aziendale minima</b>
<b>E1</b>	<b>Orticolo</b>	<b>1,80 ha</b>	<b>0,90 ha</b>
<b>E2</b>	<b>Coltivazioni seminative</b>	<b>12,50 ha</b>	<b>6,25 ha</b>
<b>E3</b>	<b>Oliveti, vigneti, frutta</b>	<b>4,50 ha</b>	<b>2,25 ha</b>
<b>E4</b>	<b>erbacee ed arboree miste</b>	<b>8,50 ha</b>	<b>4,25 ha</b>

L'unità aziendale ottimale è stata calcolata con i criteri di cui alla D.G.R. 2503 del 12.12.2000. Ai fini della identificazione della unità aziendale minima e quindi del lotto minimo di intervento residenziale, sarà possibile quanto sopra esclusivamente nell'ambito del territorio di pertinenza del Comune.

Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data del 30/12/1999 estendono sul terreno del proprietario un vincolo di inedificabilità fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla edificazione.

La concessione per le costruzioni delle strutture abitative nelle zone agricole è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo, responsabile dell'impresa agraria, alle seguenti condizioni:

- le strutture siano in funzione delle reali esigenze abitative dell'imprenditore agricolo per la conduzione del fondo, singolo o associato, e degli addetti all'azienda, coadiuvanti o dipendenti della stessa.
- si verifichi che l'edificazione s'inserisca, laddove possibile, in un unico aggregato nell'ambito dell'azienda agraria, o anche separata laddove esistano motivi igienici e sanitari; dovrà inoltre essere istituito vincolo di destinazione di uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari sino a variazione degli strumenti urbanistici.
- venga verificato la sussistenza di dati oggettivi comprovanti l'esistenza dell'azienda

agricola con produttività in atto e requisiti oggettivi soggettivi del richiedente la concessione( quali ad esempio la iscrizione alla C.C.I.A.A., iscrizione all'Ufficio I.V.A., iscrizione all'I.N.P.S.)

parametri:

- copertura a tetto per almeno i 2/3 della superficie coperta
- Altezza massima Hmax= 7,50 m.
- Piani fuori terra N°= 2
- Distacco dai confini Dc= 10,00 m.
- Distacco strade Ds= Art. 26 / 27 / 28  
 Reg.Es.-D.L. 285/92

b) Fabbricati non residenziali necessari per la conduzione della attività

In tutte le zone agricole gli imprenditori agricoli a titolo principale singoli o associati possono presentare al comune un piano di utilizzazione aziendale(P.U.A.) atto ad evidenziare l'utilizzazione delle costruzioni esistenti e la indispensabilità di nuove costruzioni, previa indicazione dei risultati aziendali. Fra le nuove costruzioni sono ammesse anche quelle atte ad ospitare impianti di lavorazione e conservazione di prodotti agricoli e artigianali connessi con la produzione del fondo.

Le costruzioni di cui sopra devono essere concentrate in un'area ristretta e continua di superficie non superiore al 5% dell'intera azienda

Il P.U.A., redatto con le modalità ed i contenuti di cui all'art.57 della L.R.38/99 sarà sottoposto al preventivo parere del competente organo della Provincia e successivamente all'approvazione da parte del Comune. L'approvazione abilita al rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie.

La realizzazione del piano deve essere garantita da apposita convenzione con i contenuti del citato art. 57 e dell'artt.76 della L.R-38/99, ivi compreso l'asservimento delle edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono.

Per le sole aziende agricole nella cui attività è compreso l'agriturismo, in conformità alle Leggi vigenti è consentita la modifica della destinazione di uso per le attività strettamente necessarie e complementari e comunque compatibili con la Normativa vigente in materia.

In assenza della qualifica di imprenditore agricolo o agricoltore diretto o simili, quando si disponga di un lotto non inferiore a mq. 1500, è consentita la costruzione di manufatti di

servizio monocalci, per il ricovero degli attrezzi, di altezza non superiore a m.2,70, di superficie coperta non superiore a 1% della Superficie del terreno, con un massimo di mq.40,00. E' altresì consentita la costruzioni di tettoie stabili o stagionali per una superficie coperta non superiore a 0,50% della superficie del lotto e a distanza delle abitazioni e dai confini non inferiore all'altezza dei manufatti stessi stabilita in max m. 2,40.

E' consentita la costruzione di serre smontabili agricole anche su lotti inferiori a quelli minimi stabiliti purchè tali realizzazioni non comportino opere accessorie per le quali valgono invece le prescrizioni del P R\_G

c) edifici esistenti legittimi o legittimati

Sono consentiti:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizione e ricostruzione senza aumento del volume preesistente, sempre che sia legittimo o legittimato, con possibilità di variazione di sagoma nonché di razionalizzazione dei volumi mediante accorpamenti di più manufatti esistenti; è inoltre d'obbligo la variazione di ubicazione, sulla stessa particella catastale o limitrofa se di proprietà, per il mantenimento di distanze di rispetto da strade, confini, fabbricati, corsi d'acqua etc.
- Aumenti di volume alle condizioni e con i limiti indicati nel paragrafo seguente.

d) Recupero dei nuclei esistenti

Seppure in presenza di territori ad elevato frazionamento fondiario, non si riscontrano di fatto tutte le caratteristiche di cui alla L.R.38/99 e pertanto non è stato individuato il c.d. borgo rurale;

al fine di consentire il recupero dei nuclei edilizi esistenti in zona agricola e favorire la permanenza della popolazione residente sul territorio agricolo, nello spirito e con le finalità di cui al punto c) del comma 1 dell'art.51 della L.R.38/99, per i fabbricati legittimi o legittimati, già esistenti alla data di adozione del P.R.G., indipendentemente dal lotto minimo, dalla qualifica di imprenditore agricolo o agricoltore, dalla sussistenza dell'azienda agricola e dall'indice di edificabilità di ciascuna zona, è consentito un ampliamento, anche in caso di demolizione e ricostruzione, per miglioramento igienico sanitario o dettato da necessità familiari, con le seguenti limitazioni:

- Per unità abitative fino a 70mq di superficie interna netta:  
incremento di volume fino al 30% con un massimo di 80 mc.
- per unità abitative con Superficie interna netta compresa fra 70 e 90mq.:  
incremento di volume fino al 20% con un massimo di 70 mc.
- per unità abitative con Superficie interna netta compresa fra 90 e 110 mq.:  
incremento di volume fino al 15% con un massimo di 60 mc.
- per unità abitative con Superficie interna netta compresa fra 110 e 130 mq.:  
incremento di volume fino al 10% con un massimo di 50 mc.

Nessun incremento di volume è consentito per le unità abitative di superficie netta maggiore di mq.130

Devono essere comunque osservate le limitazioni alla edificazione riguardanti i distacchi dalle strade (D.I. 1444/68), il distacco assoluto di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e qualsiasi altra limitazione alla edificazione prevista sul territorio.

### **ZONE E5-E6 ATTIVITA' SILVO-PASTORALI**

Nelle aree per attività silvo-pastorale questa deve svolgersi in conformità al R.D.L. 3012/1923 n.3267 e successive modifiche ed integrazioni e regolamenti di attuazione, nonché ai progetti, programmi e regolamenti deliberati dalle Amministrazioni pubbliche cui sono attribuiti i relativi demani e dalla competente Comunità montana.

Sono consentiti per gli edifici legittimi o legittimati già esistenti gli interventi di cui alla L.457/78, art. 31, lettere a-b-c-d.

Nella zona E5 è consentita la costruzione di edifici per civile abitazione o connessi con l'attività con le stesse modalità di cui alle zone E1-E2-E3-E4, con indice di edificabilità 0,01 e con il lotto minimo così determinato:

<b>Sottozona</b>	<b>Tipo di coltura</b>	<b>unità aziendale ottimale</b>	<b>unità aziendale minima</b>
<b>E5</b>	<b>Prati stabili a pascolo</b>	<b>18,00 ha</b>	<b>9,00 ha</b>

Nella zona E6 è esclusa la costruzione di qualunque tipo di nuovi edifici.

Potrà essere consentita la installazione di attrezzature non permanenti e di piccola entità necessarie allo svolgimento di attività ricreative e di svago, quali attrezzature di sosta e ristoro etc., con altezza massima di 3,50m alla linea di gronda.

Per la costruzione di detti manufatti è escluso l'abbattimento delle alberature esistenti.

Le aree in zona E5 ed E6 interne al perimetro di P.T.P.12 sono inoltre sottoposte a tutte le

norme di tutela e di salvaguardia riportate nelle N.T.A. di P.T.P.12, ed in particolare a quelle di cui agli artt. 9 - 10 - 13 - 14 - 19 .

Ai sensi dell'art. 152 del D.Lgs. 490/99 non è richiesta l'autorizzazione prescritta dell'art.151 dello stesso decreto, nei seguenti casi:

- a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicate nella lettera g) dell'art.146, purchè previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti in materia.

## Art 12

### ZONA F - ATTREZZATURE DI SERVIZIO -

#### a) Sottozona **FI** - SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE -

Questa sottozona comprende gli spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e ai parcheggi, nell'osservanza degli articoli 3 e 4 del D.M. 1444/68. Le aree con tale destinazione costituiscono elementi fondamentali nella organizzazione dello spazio urbano poiché contengono servizi di primaria importanza per lo sviluppo in senso civile della città. Gli interventi tenderanno essenzialmente a migliorare i rapporti spaziali tra il nucleo di attrezzature scolastiche (da completare con l'asilo nido), concentrato nella zonizzazione **B1**, con le aree di espansione, e al raggiungimento degli standards ottimali delle stesse per quanto riguarda la funzionalità didattica.

Per quanto riguarda le singole attrezzature devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

#### Aree per parcheggi

Tali aree sono destinate alla realizzazione dei parcheggi pubblici e devono essere utilizzate e attrezzate esclusivamente per la sosta e la manovra degli autoveicoli con espresso divieto di ogni costruzione avente diversa destinazione d'uso. Nella redazione dei P.L. il dimensionamento di tali aree deve osservare la dotazione minima di 4,5 mq./ab in aggiunta alle aree previste dall'art. 18 della legge n. 765/67.

### Aree per attrezzature di interesse comune

Sono le aree destinate alle attrezzature collettive quali gli ambulatori, uffici, pubblici, uffici privati di interesse pubblico, centro culturale con biblioteca pubblica, uffici turistici, ufficio postale, edificio per il culto, etc.

L'edificazione in tali aree verrà regolata attraverso il Piano Planovolumetrico Unitario redatto a cura dell'Amministrazione Comunale.

Per la progettazione di tali attrezzature si dovrà rispettare la dotazione minima di 2,0 mq./ab ed inoltre saranno assicurati per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici almeno 100 mq. di spazio libero, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi in aggiunta a quelli previsti dalla legge 765/67. La superficie coperta non dovrà superare il 30% dell'area dell'intero comprensorio.

### Aree per l'istruzione

Tali aree, destinate alla realizzazione di asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, saranno dimensionate nella misura minima di 4,8 mq./ab.. In tali zone il P.R.G. si attua tramite intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri di utilizzazione:

- Indice di fabbricabilità territoriale: 2,00 mc/mq
- Distacco minimo dalle strade: 6,00 m.
- Distacco minimo dai confini: 6,00 m.
- Distacco minimo da fabbricati: 10,00 m.
- Altezza massima: 10,50 m.

### Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport

Sono destinate alla conservazione e/o creazione di giardini o parchi pubblici e di quartiere ed alla creazione di spazi ed impianti per il gioco e lo sport, dimensionati in modo tale che sia soddisfatta la dotazione minima di 9 mq./ab

Sono consentite unicamente costruzioni necessarie alla realizzazione di attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi e servizi connessi con l'attività sportiva.

In tali zone il P.R.G. si attua tramite intervento edilizio diretto.

I parametri di utilizzazione sono i seguenti:

- area impegnata dai manufatti. = max 2% della superficie totale
- altezza massima dei manufatti = 3,50 ml.



#### b) Sottozona **F2** - SERVIZI GENERALI

Tale sottozona comprende sia le aree destinate a impianti tecnologici, sia le aree destinate alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico. Le aree ricadenti nella sottozona F2 sono quelle relative alle seguenti attrezzature:

- 1) Gli impianti tecnologici urbani (elettricità, gas, acquedotti, fognature, telefono, N.U., impianti di depurazione e di sollevamento, stoccaggio rifiuti, etc.)
- 2) Gli impianti connessi con le esigenze della viabilità (strade, parcheggi, stazioni di servizio etc.)
- 3) Il cimitero
- 4) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (Servizio sociale) assistenza, turismo, cultura, amministrazione, banche etc.).

Per quanto riguarda i singoli interventi saranno osservate di volta in volta le prescrizioni e le norme specifiche per ciascuna attrezzatura ed impianto.

Nella zonizzazione **F2** di Via E. Macci, è prevista la realizzazione di un complesso comprendente, un centro civico con sala polifunzionale, servizi comunali nonché attrezzature assistenziali articolate intorno ad un'ampia piazza secondo un progetto che dovrà rappresentare il fulcro per una riattivazione dell'organismo urbano e il punto di riferimento fondamentale della vita associativa e culturale.

#### c) Sottozona **F3**- CENTRO DIREZIONALE E COMMERCIALE -

Il P.R.G. destina l'area di circa 3,8 ettari, in località Vado Verniero, lungo la via Aringo, alla realizzazione di un Centro Commerciale e Direzionale nel quale troveranno posto le attività del terziario che richiedono specifiche tipologie edilizie. Pertanto in tale area si potranno realizzare impianti anonari, supermercati e simili, attività per lo spettacolo, uffici pubblici e privati, studi professionali, alberghi, etc.

La sottozona sarà attuata attraverso Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata dimensionati sulla base dei seguenti parametri:

- 1) Iff = 2,5 mc./mq. (compresa la quota residenziale esistente)
- 2) H max = 12 mt.
- 3) Standards urbanistici come da disposizioni di cui all'art. 5/2 del D.M. n.° 1444/68 e cioè:

mq. 80 di spazi pubblici o di uso pubblico per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta ai parcheggi di cui

all'art. 41 sexies della legge n<sup>o</sup> 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della legge n.° 122/89) e la rimanente superficie sistemata a verde. La superficie a parcheggio sarà quella sopra indicata o, se maggiore, quella derivante dalla applicazione della L.R. 33/99.

- 4) E' prevista una quota residenziale aggiuntiva rispetto all'esistente non superiore al 5% dell'intera volumetria, da ricomprendere nel volume complessivo consentito.
- 5) Distacchi dal ciglio di strade pubbliche, cfr. articoli 26 e 27 Reg. Es. - D.L 285/92

### **Art. 13**

#### **ZONA G - IMPIANTI SPORTIVI**

Questa zonizzazione comprende l'area dell'attuale campo sportivo opportunamente ampliata per consentire l'insediamento di attrezzature sportive complementari dimensionate per le esigenze del sistema urbano, nonché un'area in prossimità del villaggio Mazzetti ed il complesso esistente di via Aia Morino.

L'area compresa nella fascia di rispetto del Rio Castelluccio, vincolata ai sensi della Legge 431/85, attualmente occupata dallo stadio comunale, non potrà essere interessata da nuovi interventi comportanti volumi, con eccezione di locali igienici e/o tecnologici. Nella superficie non soggetta al vincolo invece verrà realizzato un centro sportivo di iniziativa pubblica, o privata, secondo un piano planovolumetrico unitario preventivamente approvato dall'Amministrazione Comunale, esteso all'intera zona, anche nel caso di utilizzazione parziale.

L'area a valle del Villaggio Mazzetti è destinata all'affidamento a privati per la realizzazione e gestione di impianti da realizzare a seguito di progetto a cura del privato ed approvato dal Comune, e stipula di apposita Convenzione.

**Il complesso di via Aia Morino potrà essere gestito da soggetto privato previa stipula di apposita convenzione.**

### **Art.14**

#### **ZONA H – AREE A VERDE**

a) Sottozona **H1**- VERDE PUBBLICO -

Le zone a Verde Pubblico comprendono le aree destinate alla creazione del Parco Urbano di Via Fontana Campo, nonché degli spazi a verde di Quartiere.

In queste sottozone sono consentite unicamente costruzioni che integrino la destinazione della zona, cioè: attrezzature per il tempo libero, per il gioco dei bambini e per spettacoli all'aperto

o sotto coperture amovibili, nonché chioschi e gazebo.

Tali costruzioni possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemare a parco, conservando possibilmente il verde esistente le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno però essere di uso pubblico.

In tali zone i suddetti interventi possono essere realizzati nell'osservanza dei seguenti indici:

- Distanza dai confini Dc= 5,00 mt.
- Altezza massima H = 4,50 mt.
- Numero dei piani N= 1

#### b) Sottozona **H2** - VERDE PRIVATO-

Sono definite sottozona a Verde Privato le aree libere o parzialmente edificate che hanno la specifica funzione di concorrere con altre zone vincolate pubbliche alla creazione delle aree di rispetto al centro abitato. Esse comprendono le aree intorno al centro storico nonché la fascia situata tra Via Aia Morino e la S.S. 214, aree da preservare per evitare ulteriori alterazione dei valori paesaggistici e per mantenere libere le visuali panoramiche. Dette sottozone sono vincolate dall'obbligo di rispettare e mantenere il verde esistente.

Nelle sottozone **H2** il P.R.G. si attua mediante interventi diretti. E' consentito per gli edifici esistenti la demolizione e ricostruzione, anche con variazione di sagoma ma a parità di volume; è ammesso un aumento "una tantum" del 5% della superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G.

Per quanto riguarda il previsto intervento nella zonizzazione **H2** "Colle Mazzetti", per la realizzazione di attrezzature di servizio sociale e religioso, esso sarà soggetto alle seguenti limitazioni:

- Indice Fabbricabilità Fondiaria Iff = mc.Imq. 0,65
- Altezza massima Hmax= mt.6,00

Dovrà essere stipulata una convenzione in cui saranno stabilite le caratteristiche dell'intervento con atto d'obbligo di mantenere le destinazioni d'uso previste nel progetto. di cui alla D.C.C. N° 98 del 12/07/86.

### Art. 15

#### ZONA P.T. - PARCO TERRITORIALE DEL LIRI

L'area si sviluppa linearmente lungo la sponda del fiume Liri e costituisce un tentativo di ridare un ruolo ed un significato strutturale ad un elemento morfologico naturale così importante nell'organizzazione territoriale e nella storia come il fiume Liri.

In questa zona troveranno localizzazione i servizi legati al tempo libero e alle attività ricreative che richiedono spazi non ordinati e dinamici.

A tal fine è necessario che gli interventi tendano ad organizzare le aree esaltandone le caratteristiche naturali e le esigenze morfologiche mediante l'insediamento di elementi di arredo, consentendo l'inserimento di attività ricreative ai più diversi livelli che favoriscano la promozione di una nuova ricchezza figurativa del fiume.

### **Art. 16**

#### **DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI ABUSIVE AMMESSE A SANATORIA AI SENSI DELLE LEGGI n° 47/85 e n° 724/94.**

Nell'ambito del territorio del Comune di Castelliri, le costruzioni abusive ammesse a sanatoria ai sensi delle leggi 28 febbraio 1985 n° 47 e 23 dicembre 1994 n° 724 e successive modifiche ed integrazioni, non costituiscono in alcun caso nuclei edilizi suscettibili di perimetrazione e recupero urbanistico ai sensi e per gli effetti degli art. 2 e 4 della Legge Regionale 2 maggio 1980 n° 28. La sanatoria di tali costruzioni, pertanto, avverrà nei limiti posti dalle leggi citate, in deroga alle Norme di P.R.G. avendo presente, tra l'altro, che:

ai sensi dell'art. 15 – 3° comma lett. b - non sono derogabili le misure delle distanze tra i fabbricati, compresi quelli tra i quali sono interposte strade aperte al pubblico transito, rispetto ai valori minimi stabiliti dall'art. 9 del D.M. n° 1444/68. Tali distanze, quindi, vanno rispettate in ogni caso.

Misure inferiori potranno essere ritenute ammissibili nei casi di concessioni edilizie in sanatoria relative a due o più edifici limitrofi la cui disposizione planovolumetrica risultante da apposita rappresentazione grafica unitaria consenta, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, previo parere della Commissione Edilizia, l'applicazione della deroga prevista dall'ultimo comma del predetto art. 9 del D.M. n° 1444/68;

sono fatti salvi, in ogni caso, i vincoli di qualsiasi natura esistenti sul territorio in forza di provvedimenti Statali o Regionali e pertanto, la Concessione Edilizia in Sanatoria è subordinata all'acquisizione delle autorizzazioni e nulla osta degli organi preposti alla tutela dei beni vincolati.

Le costruzioni abusive già legittimate o, comunque, sanabili ai sensi di legge, restano disciplinate dalle seguenti disposizioni:

- a) Nelle aree agricole di qualsiasi tipo, ai sensi della Legge Regionale 28/80, art. 15, è consentita la sanabilità degli edifici ai sensi delle leggi citate alle seguenti condizioni:
1. è ammessa la deroga al lotto minimo per le costruzioni realizzate anteriormente alla data fissata dalla legge 47/85 e succ. agg.;
  2. la deroga deve essere esercitata una volta tanto e non oltre il termine di un anno dalla pubblicazione nel *Bollettino Ufficiale* della Regione del provvedimento di approvazione del presente strumento urbanistico;
  3. nei casi di cui ai punti 1 e 2 non sono ammessi ampliamenti alle costruzioni legittimate o sanabili della legge 47/85 e successivi aggiornamenti se non per il completamento funzionale del fabbricato ed al solo ed esclusivo scopo di assicurare la dotazione dei servizi igienici o il raggiungimento degli standards abitativi stabiliti dalle leggi vigenti, come sopra fissato; per la realizzazione di tali servizi igienici, l'ampliamento a tal fine non potrà superare, di norma, i 5,00 mq. utili per unità immobiliare della superficie fino a mq. 65,00 ed i mq. 8,00 per unità immobiliari di superficie superiore a mq. 65,00.
  4. le volumetrie sanabili sono quelle risultanti dal rilevamento del comune o, ove in contrasto, dalle denunce presentate ai sensi della Legge 47/85 e 724/94.
  5. In ogni caso sono fatti salvi i vincoli di qualsiasi natura esistenti sul territorio in forza di leggi o provvedimenti nazionali o regionali e pertanto prima del rilascio della concessione dovranno essere acquisiti i pareri favorevoli degli organi competenti preposti ai vari vincoli, ove esistenti.
  6. Per le costruzioni abusive con destinazione per attività produttive, potranno essere autorizzate le opere necessarie per assicurare il rispetto delle Norme in materia di sicurezza ed igiene degli ambienti di lavoro.
- b) Nelle altre zone le costruzioni abusivamente realizzate e soggette a sanatoria devono mantenere la destinazione d'uso in atto alla data di entrata in vigore della legge n° 47/85 per quanto riguarda gli abusi segnalati ai sensi di tale legge, ed alla data di entrata in vigore della legge n° 724/94 per gli abusi sanabili in base alle disposizioni da questa dettate.

Le costruzioni che, alle date suddette, risultavano ancora inutilizzate, potranno assumere soltanto la destinazione residenziale se compatibile con le prescrizioni di P.R.G. relative alla Zona in cui ricadono, ovvero una delle destinazioni ammesse per la stessa Zona.

Le eventuali modifiche di destinazione potranno essere autorizzate solo successivamente al rilascio delle Concessioni Edilizie in Sanatoria ed esclusivamente nell'ambito di quelle

consentite dalle Norme di P.R.G. relative alla Zona in cui la costruzione ricade.

- c) In tutte le Zone di P.R.G. sono consentiti, sulle costruzioni abusive suscettibili di legittimazione, soltanto interventi di manutenzione ordinaria nonché le opere che si rendessero necessarie per la tutela della pubblica incolumità.
- d) Successivamente all'eventuale perfezionamento dell'Atto Concessorio, sono ammessi gli interventi previsti dalle presenti Norme per le singole zone.
- e) La Concessione Edilizia in Sanatoria potrà prescrivere l'esecuzione degli eventuali lavori di finitura delle costruzioni abusive nonché, laddove possibili, il reperimento di spazi per parcheggi privati e la posa a dimora di alberature secondo le prescrizioni di cui all'art. 4 delle presenti norme.
- f) Alle costruzioni abusive o parzialmente abusive non suscettibili di condono edilizio ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, anche se conformi al presente strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al capo I della Legge 28/02/1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.
- g) I manufatti legittimati in qualunque zona di piano estendono vincolo di inedificabilità fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla edificazione.

### **Art. 17**

#### **VINCOLI GENERALI**

Indipendentemente dalle destinazioni di zona di cui agli articoli precedenti, l'attività in alcune zone del territorio comunale è inoltre soggetta a limitazioni imposte da leggi connesse in qualche modo con la gestione del territorio o da specifici motivi di igiene e sicurezza. (Pertanto le limitazioni di seguito riportate sono da osservare anche nei casi in cui non trovano specifico riferimento nelle tavole di P.R.G.)

#### **- VINCOLO CIMITERIALE**

Le prescrizioni relative alla edificazione nelle adiacenze dei cimiteri sono contenute nell'art. 388 del T.U. delle Leggi Sanitarie, R.D. 27107/1934 N. 1265, richiamate nell'art. 57 del D.P.R. N° 803 del 21/10/1975 e nel regolamento di polizia mortuaria di cui al D.P.R. N° 285/90.

Entro tale fascia è vietata ogni costruzione e sono consentiti solo gli interventi sugli edifici esistenti come definiti dall'art 31 – lettere a) b) c) d) della Legge 457/78. Sono consentite solo piccole costruzioni (mq. 10,00 max) per la vendita di fiori ed oggetti per le onoranze funebri.

- VINCOLI DERIVANTI DA ELETTRODOTTI

La normativa è regolata dal Regolamento di Esecuzione (D.P.R. N° 1062 del 21/06/1968) della Legge N.° 1341 del 13/12/1964.

- VINCOLO IDROGEOLOGICO E FORESTALE

La disciplina che regola i vincoli idrogeologici e forestali risulta dal R.D.L 30/12/1923 e dal R.D. N° 1126 del 16/05/1926. Il vincolo ha lo scopo di prevenire danni causati dalla perdita di stabilità del regime delle acque e comporta limitazioni all'utilizzo del terreno, all'abbattimento di piante e alla modifica del suolo.

- AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

Limitazioni stabilite dalla Legge N° 1089/39 e seguenti. In corrispondenza delle aree indicate con il simbolo nessuna concessione edilizia può essere rilasciata senza il parere della Soprintendenza ai beni Culturali e Ambientali.

- VINCOLI DERIVANTI DALLA NATURA DEL SUOLO

In tutto il territorio comunale devono essere osservate le norme relative alla costruzione di opere ricadenti in un ambito territoriale con un grado di sismicità di  $S = 12$  ai sensi e per gli effetti della Legge N.° 64 del 02/02/74 e del D.M. 03/03/75.

Per effetto della stessa legge devono essere altresì rispettati gli eventuali vincoli contenuti nella relazione geognostica di cui all'art. 13 della legge 64/74.

In riferimento alla nota N° 5790/90 della USL FR/7, le costruzioni che ricadono nelle formazioni limo-sabbiose in presenza di falda acquifera superficiale (cfr. Tav. N° I della Relazione Geognostica, devono osservare le prescrizioni contenute nella relazione stessa.

- COSTRUZIONE E TUTELA DELLE STRADE ED AREE PUBBLICHE

In tutto il territorio comunale devono essere rispettate le norme di cui al Titolo II del D. Legislativo 30/4/92 N° 285.

Per quanto riguarda le fasce di rispetto ed i distacchi da osservare nei confronti delle strade così come definite all'art. 2 dello stesso dispositivo di legge si rimanda agli art. 26, 27, e 28 del Regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada. Tali articoli tutelano la viabilità all'esterno ed all'interno del centro abitato di Castelliri tenendo presenti i riferimenti contenuti nella planimetria allegata alla D.G. Comunale n° 98/93.

- VINCOLO DI RISPETTO AL DEPURATORE E TUTELA DELLE ACQUE DA INQUINAMENTO

Norme per la regolamentazione degli scarichi sia civili che industriali, censimento dei corpi idrici e Piano di Risanamento delle Acque di cui alla Legge N.° 319/76 e successive modificazioni. In riferimento al Regime Urbanistico di tale legge, è fissata in 150,00 mt. la distanza di rispetto dal depuratore esistente.

- VINCOLO DI RISPETTO AI DEPOSITI DI ESPLOSIVI

Disposizioni contenute nel T.U. delle Leggi di P.S. N.° 773 del 18 giugno 1931. E' vietata qualunque costruzione nell'area compresa entro la distanza dal perimetro dell'opificio stabilita dal competente ufficio di P.S.

- TUTELA DELLE ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE

(LEGGE N° 431 DEL 08/08/1985 – D. Lgs 29/10/1999 n. 490 - P.T.P. Ambito n° 12)

In tutto il territorio comunale, inoltre, devono essere rispettate le limitazioni all'edificazione contenute nelle N.T. A. del P.T.P. n.° 12.

Per il territorio di Castelliri si devono tenere presenti le disposizioni dirette alla salvaguardia dell' ambiente contenute al capo II° del D.Lgs. 490/99, come regolamentate nel testo coordinato delle N.T.A. del P.T.P.12 approvato con D. G.R. del Lazio n. 4483 del 30/07/99 agli articoli:

- art. 6 – Protezione dei corsi e delle acque pubbliche
- art. 9 – Protezione delle zone boscate
- art. 10 - Territori assegnati alle Università Agrarie o gravati da Uso Civico
- art. 15 – attività estrattive
- art. 16 – aziende agricole in zone agricole

**Art. 18**

**AREE DEMANIALI E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI E DIRITTI COLLETTIVI**

Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

- 1) le terre assegnate, in liquidazione di diritto di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del comune o di una



frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti enti;

- 2) le terre possedute da comuni o frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- 3) le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominate;
- 4) le terre pervenute agli enti di cui ai precedenti punti a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche conciliazioni regolate dalla legge 10 giugno 1927 n.1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisito ai sensi dell'art. 32 della stessa legge n. 1766/27;
- 5) le terre pervenute agli enti medesimi operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- 6) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia pervenuta la liquidazione ai sensi della citata Legge n. 1776/27.

“Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorale. Non sono utilizzabili per i conseguimenti di eventuali lotti minimi imposti dagli strumenti urbanistici per l'edificazione, ove anche si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella Legge n.° 1776/27. Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G. che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione per l'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza.”

#### **Art. 19**

### **DISCARICA PUBBLICA PER MATERIALI DI RISULTA DA SCAVI E DEMOLIZIONI**

L'area, di proprietà comunale, con destinazione a verde pubblico sottostante al largario Enrico Macchi, potrà essere temporaneamente utilizzata per lo scarico di materiali di risulta da scavi e demolizioni selezionati e con esclusione di materiali inquinanti, al fine di realizzare una sistemazione a terrazza che ne consenta la fruibilità pubblica.

Lo scarico potrà aver luogo successivamente al rilascio delle prescritte autorizzazioni e Nulla Osta e dovrà essere regolamentata da apposite disposizioni del Comune che ne curerà la corretta osservanza.

La discarica sarà chiusa dal momento in cui saranno raggiunte le quote del terreno stabilite dal Comune per la realizzazione dello spazio a verde per uso collettivo.

#### **Art. 20**

#### **ACCESSIBILITÀ ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

In particolare deve farsi riferimento al D.M. 236/89, alla Legge 104/92 e al D.P.R. 503/96.

TABELLA DEGLI STANDARD – Castel Iri-abitanti 3521 – ISTAT 1991											
ZONA	SOTTO ZONA	ABITANTI DA INSEDIARE	TOTALE ABITANTI	SUPERICIE TERRITILE Ha	DENSITA' ABITATIVA Ab/H	Ift mc/mq	Superficie edificabile %	Iff mc./mq.	VOLUME EDIFICABILE mc.	NOTE	
A	A	-----	115	2.20	53	-----	-----	-----	-----	P-P-	
	B1	-----	974	5.70	170	1.70	-----	-----	-----	P.P.	
	B2	150	1000	24.70	40.5	-----	10% circa	1.20	29.600	P.P.-Edif. diretta	
B	B3	70	320	13.00	24.6	1.00	15% circa	0.70	13.600	Edif. Diretta	
	C1	490	500	5.44	92	0.90	-----	-----	49.000	P. L.	
	C2	250	250	1.40	180	1.42	-----	-----	19.800	P. L.	
C	C3	105	395	26 alloggi a completamento del programma di intervento nel P.Z. Aia Morino e costruzione dei corpo di fabbrica A e B della Zonizzazione B1							P.Z.
	D1	-----	-----	P.R.T. –A.S.I. DI FROSINONE ( N.T.A. VARIANTE N.6)							-----
	D2	-----	-----	6.50	-----	-----	60%	1.0	36.000	P.I.P.	
E	E1-E2-	-----	1067	Non è prevista una sensibile alterazione della consistenza degli attuali insediamenti residenziali							cfr Norme Tecniche di attuazione per le varie sottozone
	E3-E4	-----									
	E5-E6	-----									
F	F1	-----	-----	Servizi della residenza –D.M. 1444/68 art. 3 -4							
	F2	-----	-----	Servizi generali –gerontocomio –nuova Sede Comunale							
	F3	-----	-----	3.80	-----	2.50	55%	-----	92.400	Planovolum.	
G	G	-----	-----	4.00	-----	-----	Edificazione su 1,60 ha fuori P.T.P.12	-----	-----	Planovolum.	
	H2	-----	ESISTENTI	9.20	-----	-----	-----	-----	0.30	Planovolum.	
	<b>Totale</b>	<b>1065</b>	<b>4621</b>								

## TABELLA DI VERIFICA STANDARDS

a) Attrezzature scolastiche -b) Attrezzature sociali e culturali -c) Verde -d) Parcheggi

ZONA	ABITANTI	DEST.	MIN.	TO	P.R.G.	TOT.	note
			mq/ab D.L.144/68	mq	mq/ab	mq	
<b>A</b>	115	a	4,5	517	a)= 4,8 mq/ab	10400	- Asilo nido (da costruire) - Scuola materna - Scuola elementare - Scuola media  (complesso scolastico centrale mq 10400)
		b	2,0	230			
		c	9,0	1035			
		d	2,5	287,5			
		tot.	18,00	4139			
<b>B</b> B1 -B2 -B3	2294	a	4,5	10323	b)	4818	Centro sociale e culturale previsto nella zonizzazione F2 di via S.Maria Salome 1,7 ha
		b	2,0	4588			
		c	9,0	20646			
		d	2,5	5735			
		tot.	18,00	41292			
<b>C</b> C1 -C2 -C3	1145	a	4,0	4580	c)= 37 mq/ab	70800	Parco di via Fontana Campo mq 30.800 Parco Aia Morino mq. 40.000 (parzialmente agibile)
		b	2,0	2290			
		c	4,0	4580			
		d	2,0	2290			
		tot.	12,00	13740			
					d)	6028	Parcheggi di via S.Maria Salome e aree attrezzate complementari mq 3.300 + parcheggio vari = mq 1000
							Scuola materna mazzetti mq 4.000 Scuola elementare località Cona (esist.)
							Centro sociale e culturale di via S.Maria Salome
							Verificati nelle singole zonizzazioni del P.R.G.
							Da assicurare nelle tre sottozone in sede di progettazione

# INDICE

<b>Articolo 1</b> Campo di applicazione	Pag.	3
<b>Articolo 2</b> Suddivisione del Territorio Comunale in Zone	Pag.	3
<b>Articolo 3</b> Attuazione del P.R.G.	Pag.	4
<b>Articolo 4</b> Norme di carattere generale	Pag.	7
<b>Articolo 5</b> Deroga alle Norme di P.R.G.	Pag.	13
<b>Articolo 6</b> Interventi sul Patrimonio Esistente	Pag.	13
<b>Articolo 7</b> Zona <b>A</b> – Risanamento e Conservazione	Pag.	17
<b>Articolo 8</b> Zona <b>B</b> – Ristrutturazione e Completamento	Pag.	18
<b>Articolo 9</b> Zona <b>C</b> – Espansione	Pag.	27
<b>Articolo 10</b> Zona <b>D</b> – Insediamenti produttivi	Pag.	29
<b>Articolo 11</b> Zona <b>E</b> – Attività Agricole	Pag.	32
<b>Articolo 12</b> Zona <b>F</b> - Attrezzature di Servizio	Pag.	39
<b>Articolo 13</b> Zona <b>G</b> – Impianti Sportivi	Pag.	42
<b>Articolo 14</b> Zona <b>H</b> – Aree a Verde	Pag.	42
<b>Articolo 15</b> Zona <b>P.T.</b> – Parco Territoriale del Liri	Pag.	43

<b>Articolo 16</b> Disciplina delle Costruzioni Abusive ammesse a Sanatoria ai sensi della legge n° 47/85 e n° 724/94	Pag.	44
<b>Articolo 17</b> Vincoli Generali	Pag.	46
<b>Articolo 18</b> Gravami di Uso Civico e Diritti Collettivi	Pag.	48
<b>Articolo 19</b> Discarica pubblica	Pag.	49
<b>Articolo 20</b> Barriere architettoniche	Pag.	50
<b>Tabella degli standards</b>	Pag.	51
<b>Tabella di Verifica</b>	Pag.	52

g) L'area ineditata compresa fra la via Roma e la via S. Rocco, dal bivio presso la chiesa S. Rocco fino al primo fabbricato in sinistra verso valle, è inclusa nella zona B2b. In detta area è consentita la costruzione di struttura ad uso commerciale, per una volumetria massima di mc.2.500, con relativi parcheggi. L'edificio dovrà svilupparsi su n.2 livelli, di cui quello più alto in quota con la ex SS.214(oggi via Roma) e quello più basso in quota con la via S. Rocco. Il limite esterno del fabbricato, lungo la via S. Rocco dovrà essere arretrato di almeno ml.2,00 rispetto al filo dell'attuale sede stradale, mentre su via Roma potrà essere posto fino a ml.1,00 dal filo interno dell'attuale marciapiede. Potrà essere approvato solamente un progetto unitario che comprenda l'intera area, come sopra specificata, destinata ad esercizi di vicinato. La realizzazione del progetto potrà avvenire previa stipula di convenzione con il Comune nella quale dovrà essere previsto a carico del concessionario la costruzione di un parcheggio pubblico, di superficie non inferiore a mq. 400 complessivi, articolato sui predetti due livelli, da realizzarsi sul terreno di proprietà comunale identificato con la lettera P sugli elaborati.