

delib. cons. n. 2478  
7.4.1993

Pubbl. BUR. n. 22  
10.8.1993

CON MODIFICAZIONI APPORTATE DALLA REGIONE LAZIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO  
COMUNALE N. 57 DEL 29.4.1988 E DEPOSITATO  
IN SEGRETERIA IN LIBERA VISIONE DEL PUBBLICO  
DAL 28.6.1988 AL 27.7.1988.

PIANO REGOLATORE GENERALE

Copia  
PERSONALE

COMUNE DI CECANO

IL CAPO UFFICIO TECNICO  
Geom. Giovanni Missirilli.



delib. n. 2478  
7.4.1993

Pubbl. BUR. n. 22  
del 10.8.1993

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
CON MODIFICAZIONI APPORTATE DALLA REGIONE LAZIO**

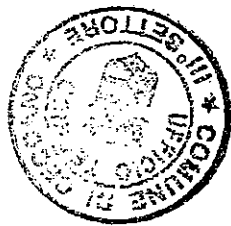
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO  
COMUNALE N. 57 DEL 29.4.1988 E DEPOSITATO  
IN SEGRETERIA IN LIBERA VISIONE DEL PUBBLICO  
DAL 28.6.1988 AL 27.1.1988.

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**COPIA  
PERSONALE**

**COMUNE DI CECCANO**

**IL CAPO UFFICIO TECNICO**  
Geom. Giovanni Miserilli.



ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO  
COMUNALE N. 57 DEL 29.4.1988 E DEPOSITATO  
IN SEGRETERIA IN LIBERA VISIONE DEL PUBBLICO,  
DAL 28.6.1988 AL 27.7.1988 -

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE

COMUNE DI CECCANO

PUBBLICATO B.U.R.  
DEL 10.8.1993 N. 22  
GIUNTA REGIONALE  
DELIBERAZIONE DEL 7.4.1993  
N. 2478

T I T O L O I.

GENERALITÀ

C A P O I.

DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1

APPROVAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale disciplina l'attività edilizia e stabilisce destinazioni d'uso del suolo in tutto il territorio comunale con le indicazioni delle tavole allegate e le prescrizioni delle presenti norme di attuazione.

ART.2

EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona stabilite dal P.R.G. potranno essere trasformati soltanto per essere adeguati alle prescrizioni del Piano.

C A P O II.

ART.3

DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

= Superficie territoriale:

intende la superficie totale del comprensorio sulla quale si applica l'indice It, non inferiore alla superficie minima di intervento

urbanistico, comprese le aree per l'urbanizzazione primaria, secondaria e la superficie di lotizzazione:

$$SI = \frac{\text{Superficie di lotizzazione}}{\text{Superficie Fondiaria}}$$

e la superficie compresa nel perimetro delle proposte di lotizzazione.

$$SF = \frac{\text{Superficie Fondiaria}}{\text{Superficie di lotizzazione}}$$

e la superficie compresa nel perimetro del lotto edificabile.

$$Vol. = \frac{\text{Volume edilizio (cubatura)}}{\text{Superficie di lotizzazione}}$$

e il volume della parte di edificio emergente dal terreno calcolato in base alle norme del Regolamento Edilizio Comunale.

It =  $\frac{\text{Indice di edificabilità territoriale}}{\text{Volume edilizio}}$

$$It = \frac{\text{Indice di edificabilità territoriale}}{\text{Volume edilizio}}$$

esprime il volume massimo, in mc, costruibile in mq di superficie territoriale (mc/mq).

$$IF = \frac{\text{Indice di edificabilità fondiaria}}{\text{Superficie Fondiaria}}$$

e il rapporto tra il volume edilizio (Vol.) e la superficie fondiaria (SF) del lotto al quale il volume compete.

$$V = \frac{\text{Dotazione di verde pubblico}}{\text{Volume edilizio}}$$

per abitante (mq/ab.) o addetto (mq/add.).

$$F = \frac{\text{Dotazione di aree a servizi collettivi}}{\text{Volume edilizio}}$$

per abitante (mc/ab.) o addetto (mq/add.).

$$P = \frac{\text{Dotazione di aree per parcheggio pubblico}}{\text{Volume edilizio}}$$

per abitante (mq/ab) o addetto (mq/add.).

$$Sp = \frac{\text{Dotazione di aree per strade di penetrazione}}{\text{Volume edilizio}}$$

per abitante (mq/ab.) o addetto (mq/add.).

Per strade di penetrazione si intende la viabilità che, partendo dalle strade di collegamento e distribuzione, indicate dal P.R.G., penetra all'interno delle singole lottizzazioni nonché la viabilità vicinale o interponderale.

Essa non comprende le strade private interne ai lotti ed i parcheggi privati di cui all'art. 41 serie I, 17.8.1942 e successive modificazioni.

Vel = Zona verde attrezzata elementare:

è la dotazione di verde attrezzato a servizio diretto dalle espansioni residenziali minime.

Fel. = Dotazione di aree a servizi collettivi elementare:

per abitante (Mq/ab) o addetto (mq/add).

H = Altezza alla gronda:

è l'altezza dell'edificio da calcolare in base alle norme del regolamento edilizio comunale.

De - Dc - Ds = Distacco tra edifici, dai confini, dal ciglio stradale:

da calcolare in base alle norme del regolamento edilizio comunale.

Lc = Limite di comprensorio:

è il limite che nelle tavole del P.R.G. racchiude un comprensorio.

Lp = Limite di piano particolareggiato:

è il limite che nelle Tav. del P.R.G. racchiude una zona da sottoporre a

P.P.

NP = Numero dei piani:

è il numero dei piani realizzabili, compreso il piano terreno, nelle

singole zone edificabili.

T I T O L O II.

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

C A P O III.

ATTUAZIONE PER PIANI PARTICOLAREGGIATI E LOTTIZZAZIONI

Il Piano Regolatore Generale si attua attraverso Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata da redigersi in base alla vigente legislazione urbanistica.

Il Piano Particolareggiato di iniziativa privata (lottizzazione) deve essere integrato dalla Convenzione di cui all'art.28, Legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni.

L'approvazione della lottizzazione e della Convenzione è di competenza del Consiglio Comunale previo parere della Commissione Edilizia o Urbanistica.

ART.5

Il Consiglio Comunale individua le zone da urbanizzare e quelle già urbanizzate, coordinatamente con la programmazione delle opere di urbanizzazione primaria, in base al piano pluriennale da deliberare secondo la legge vigente.

ART.6

Nel caso che le zone individuate non siano dotate del Piano Particolareggiato e le presenti norme consentano la edificazione con lottizzazione, il Sindaco può invitare con regolare notifica i proprietari delle aree interessate dal comprensorio, a presentare entro congruo termine, il piano di lottizzazione.

Scaduto il termine, si provvede alla compilazione del P.R.G. d'ufficio.

#### ART. 7

### PROPOSTA DI EDIFICAZIONE PER LOTTIZZAZIONE

Salvo i casi previsti dalle presenti norme tecniche, è consentita l'attuazione del P.R.G. nell'ambito delle singole zone mediante piani di lottizzazione ed iniziativa privata.

Le presenti norme tecniche fissano la superficie minima delle aree per le quali, in relazione alle diverse zone, è consentito procedere mediante piani di lottizzazione.

I piani di lottizzazione devono prevedere per gli insediamenti da essi disciplinati uno o più accessi sulla rete viaria di P.R.G.

I piani di lottizzazione sono approvati con le forme previste dall'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni.

La proposta di lottizzazione dovrà essere presentata completa dei seguenti elaborati:

1) Stralcio della Tavola del P.R.G. relativa alla zona interessata;

2) Planimetria 1:2.000 catastale;

3) Planimetria 1:500 di progetto;

4) Tipi edilizi: 1:200;

5) Norme di attuazione;

6) Relazione;

7) Schema di convenzione;

8) Progetto e computi metrici di massima delle opere di urbanizzazione.

La proposta di lottizzazione dovrà indicare la viabilità di penetrazione ed i parcheggi pubblici, le zone a verde pubblico e quelle destinate a servizi calcolate in modo da rispettare gli indici urbanistici stabiliti dalle presenti norme per le varie zone.

Dovrà inoltre prevedere aree per parcheggi privati interni alla superficie fondiaria in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione inclusi gli spazi di manovra.



Le prime devono essere localizzate in prossimità degli edifici residenziali, le seconde possono essere realizzate anche al piano terra degli edifici.

#### ART.8

Se nell'ambito di una zona interessata da una proposta di lottizzazione o in cui è, comunque ammesso il rilascio di concessione singola, esistono edifici realizzati in base a regolare licenza edilizia o concessione, essi devono essere indicati nel progetto e la loro cubatura va computata in quella massima realizzabile con l'applicazione dell'indice relativo alla zona.

#### ART.9 SOPPRESSO

#### ART.10 SOPPRESSO

#### ART.11

#### 1) Calcolo abitanti o addetti:

per il calcolo del numero degli abitanti o addetti devono essere valutati 110 mc/abitante o 100 mc/addetto.

#### 2) Distacco dai confini:

Il distacco degli edifici dai confini delle lottizzazioni e dei lotti singoli non può essere inferiore alla metà dell'altezza dei medesimi e comunque a ml.5; fermo restando il rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 2 aprile 1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate in detto decreto, qualora gli edifici interessati formino oggetto di P.P. o di

P.L.C.

#### 3) Distacco dalle strade:

Nelle zone E, E<sup>1</sup>, E<sup>2</sup>, gli edifici dovranno in ogni caso rispettare i seguenti distacchi minimi:

- ml.10 dalle strade definite di "Distribuzione" e "Penetrazione";

La concessione edilizia può essere rilasciata dal Comune, con le modalità stabilite nel Regolamento edilizio comunale, solo dopo l'approvazione del P.P. o della proposta di lottizzazione, salvo i casi previsti dalle presenti norme tecniche.

La concessione, e comunque in ogni caso, subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione nel rispetto delle norme della legge n.10.

CONCESSIONE EDILIZIA

ART.12

EDIFICAZIONE - URBANIZZAZIONE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA

C A P O IV°

In tutto il territorio comunale devono essere rispettate le prescrizioni ed i vincoli stabiliti da norme regionali o statali, anche se non riportate graficamente nelle tavole del P.R.G.

Pertanto in sede di esame delle richieste di concessione edilizia, lottizzazione o Piano Particolareggiato, dovrà essere verificato il rispetto delle normative vigenti.

4) Vincoli generali:

Dovranno inoltre essere rispettati i distacchi minimi dalle strade ed autostrade previsti dal D.I. 1404 del 1.4.68 ed i distacchi dalle ferrovie previsti dalla Legge 1202 del 12.11.68.

- m.20 dalle strade definite di "Collegamento" locale;
- m.30 dalle strade definite di "Collegamento territoriale" indicate nel-
- Le tavole 2, 3 del P.R.G. esistenti o previste.

Il rilascio della licenza di abitabilità è comunque subordinato all'effettiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

C A P O V°

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

ART.13

INDICAZIONE DELLE ZONE

Il territorio comunale è suddiviso in zone edilizie, indicate con lettere che ne consentono la individuazione tra le zone omogenee di cui al

D.M. 2 aprile 1968.

ZONE EDILIZIE:

- ZONA A - Centro storico (zone di particolare importanza);
- ZONA AI - Centro storico (zone di valore ambientale);
- ZONA B - Ristrutturazione;
- ZONA B<sup>1</sup> - Ristrutturazione e completamento;
- ZONA BR - Completamento in zone agricole;
- ZONA CE - Compensori agricoli residenziali;
- ZONA D - Industriale;
- ZONA DI - Artigianale;
- ZONA P.E.E.P./a - Edilizia economico-popolare;
- ZONA P.E.E.P./b - Edilizia economico-popolare attuata.

ZONE RESIDUE:

- ZONA F - Servizi;
- ZONA FI - Servizi a livello territoriale;
- ZONA F2 - (Destinazione speciale, zona ferroviaria ecc.);
- ZONA VP - Verde pubblico attrezzato;

La zona riguarda il centro storico delimitato nella Tav. n. 3 del P.R.G. In tale zona l'intervento edilizio può realizzarsi solo dopo la redazione dei Piani Particolareggiati i quali dovranno rispettare quanto prescritto dal D.I. 2.4.68 per le zone territoriali omogenee di tipo A. In assenza del P.P. sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui ai commi a), b), c) dell'art. 31 legge 457/78. I Piani Particolareggiati potranno prevedere anche interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Per le zone interne alla zona A indicate nella Tav. 8 nonché per le zone A<sup>1</sup> e per altre zone che saranno indicate ai sensi della legge 457/78, si provvederà alla redazione dei Piani di recupero che saranno elaborati in conformità delle vigenti leggi regionali e nazionali.

#### CENTRO STORICO (ZONE DI PARTICOLARE IMPORTANZA)

##### ZONA A

##### ART. 14

- ZONA VA - Vincolo assoluto;
- ZONA VPR - Verde privato sportivo;
- ZONA E - Agricola normale;
- ZONA E1 - Agricolo con vincolo idrogeologico;
- ZONA E2 - Agricola speciale.

C.C. n.88 del 30.10.71.

con delibera C.C. n. 44 del 24.4.71 e successive modifiche con delibera  
quelle zone che ricadono nei limiti della perimetrazione urbana approvata  
in aree destinate a servizi, viabilità e verde pubblico, anche per tutte  
terra, distanza dalle strade ml.5 e dai confini ml.4 purché non ricadenti  
indice fondiario di 1,50 mc/mq max 3 piani con h. max = 10,50 ml. fuori  
con concessione singola per i lotti dotati di urbanizzazione primaria con  
E' comunque consentita la edificazione prima della redazione del P.P.

110mc/abitante.

ciascuna zona, nella Tab.23/b allegata, sulla base del parametro pari a  
cubatura necessaria per consentire la realizzazione dei vani stabiliti, per  
L'incremento massimo per ciascuna zona B non potrà essere superiore alla  
residenziale della zona e indici di zona (I, distacchi, zone V e F ecc.).

che individueranno destinazioni d'uso compatibili con la destinazione  
Per tali zone dovranno essere redatti Piani Particolareggiati

localizzati a priori nel P.R.G.

città. Sono zone di completamento i cui servizi essenziali vengono  
storico a formare le zone più densamente popolate e dotate di servizi della  
Con zone B intese quelle parti di territorio che si diramano dal centro

RISTRUTTURAZIONE

ZONA B

ART.16

particolare interesse.

interventi da attuare, anche al fine di salvaguardare edifici di  
I.P.P. o i piani di recupero stabiliranno con la loro normativa gli  
presentano particolare interesse storico e/o pregio ambientale.

Nella Tav.n.4 del P.R.G. sono indicate zone, interne alla zona A, che

CENTRO STORICO (ZONE DI VALORE AMBIENTALE)

ZONA A

ART.15

Le zone BR sono quelle zone rurali di concentrazione in cui è stato più intenso il fenomeno dell'abusivismo ed in cui è facile trovare lotti interclusi. L'edificazione è consentita nei lotti interclusi di completamento

**COMPLETAMENTO IN ZONE AGRICOLE**

ART.18  
ZONA BR

del 24.4.71.

che ricadono nella Perimetrazione Urbana approvata con delibera C.C.n.44 max 3 piani e rispetto dei distacchi di legge anche per tutte quelle zone Lotti dotati di urbanizzazione primaria, con indice fondiario 1.5 mc/mq. E' comunque consentita la edificazione con concessione singola per i parti a 110 mc/ab e ad un indice fondiario non superiore a  $if = 1,50 \text{ mc/mq}$ . del vani stabiliti nella Tab.2a per ciascuna zona sulla base del parametro essere superiore alla cubatura necessaria per consentire la realizzazione L'incremento di cubatura massimo prevedibile per tali zone non potrà

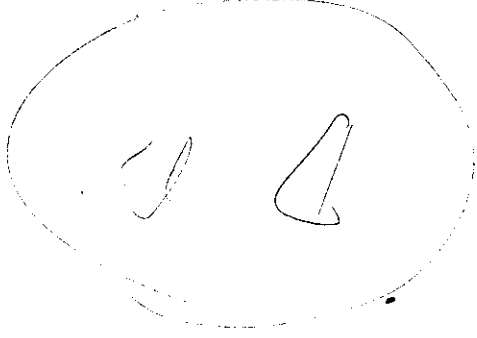
Legislazione.

tavole del P.R.G. ed in base agli standards stabiliti dalla vigente attrezzature pubbliche o di uso pubblico secondo le indicazioni delle Nella redazione del P.P. si dovranno reperire le aree per le indici stabiliti ed ai vani totali previsti per ciascuna zona. demolizione va computata nella cubatura totale prevedibile in base agli La cubatura degli edifici esistenti dei quali non si prevede la individueranno norme ed indici (vedi art.16).

Per tali zone si procederà alla redazione di Piani Particolareggiati che ristrutturazione edilizia ed urbanistica. necessità di risanamento ambientale rende prevedibile interventi di Comprende le zone nelle quali la ridotta consistenza edilizia e la

**RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO**

ART.17  
ZONA B



Limitatamente ad una superficie utilizzabile non superiore a mq.1.500 ai

fini esclusivamente residenziali.

E' definito lotto intercluso quell'appezzamento di terreno delimitato, per almeno due lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati e per i restanti lati di superficie destinata a strade, piazze ed altri spazi di uso pubblico; è concesso l'allineamento alle costruzioni esistenti quando il volume da edificare si trovi su un'area attigua ad altre edificate, di fronte stradale comunque non superiore a 30 ml.

NORME

- Indice fondiario IF : 0,6 mc/mq.

- n° max piani : 2

- altezza max : 7,5 ml.

- distacco dai confini : 5 ml. o in aderenza

- distacco conf. strade : vedi art.4 e 5 D.I. 1.4.68 n.1404.

- lotto di completamento : mq.1.500

Per i fabbricati abitativi esistenti alla data di adozione del P.R.G. e comunque su lotti non frazionati posteriormente alla stessa data, è consentito un aumento del volume complessivo nella misura non superiore al 10% della cubatura esistente e comunque non oltre i 60 mc., per comprovate esigenze igienico-sanitarie o per particolari necessità dei nuclei familiari.

ART.19

ZONE CE

COMPENSORI AGRICOLI-RESIDENZIALI

In dette zone ovvero all'interno di ciascuno dei compensori che ne delimitano gli ambiti territoriali - come riportato nell'allegata tavola 1:10.000 - sono consentiti interventi unitari mediante piani preventivi (P.P. o P.L.C.) attuabili con le seguenti norme:  
- indice territoriale IF = 0,0235 mc/mq

E' consentito l'ampliamento di edifici destinati ad attivita artigianali e/o commerciali, esistenti, anche fuori le zone artigianali di cui sopra, alla data di adozione del P.R.G. per un massimo di 150 mq. e con vincolo di destinazione per 10 anni regolarmente trascritto.

- distacchi dai fabbricati = 10,00 ml
- distacchi dalle strade = 10,00 ml
- distacchi dai confini = 5,00 ml

compreso il piano terreno. Il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 30%, altezza massima ml.7,50 (salvo costruzioni particolari come silos, serbatoi, ecc.). In tale altezza non potranno essere realizzati più di due piani

previste dal P.C. fatta eccezione per attivita commerciali compatibilmente con le indicazioni ferro, ecc.) e piccole industrie. Sono escluse attivita non produttive, attivita artigianali (officine meccaniche, carrozzerie, lavorazione legno e Nelle zone artigianali possono essere realizzate costruzioni per indicata nelle Tav. del P.R.G.

L'edificazione nelle Zone D<sub>1</sub> è disciplinata da Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, i quali devono interessare la intera zona

ART.20  
ZONA D<sub>1</sub>  
ARTIGIANALE

- superficie minima di intervento unitario S = 10 Ha
- indice fondiario di intervento if = 0,30 mc/mq
- numero piani = 2
- altezza max = 7,50 ml
- distacco dai confini interni = 7,50 ml
- distacco dalle strade secondo D.M.1404 o min. = 5,00 ml



Nel testo dell'articolo va precisato che il regime delle attività produttive inerenti alle zone industriali preesistenti indicate nelle tavole del P.R.G., esterne al perimetro dell'agglomerato di Frosinone, si intendono regolamentate secondo le disposizioni di cui alle N.T.A. del P.R.T. dell'ASI di Frosinone, approvato con delibera regionale 21.2.91 n.1251, alle quali pertanto si intende adeguata la disciplina della zona in questione, riportata nell'articolo stesso. Per quanto riguarda più in generale le zone DI, artigianali, e D, industriali, previste nella tav.4 - 1:2.000, lungo il fiume Sacco, nel tratto di attraversamento della zona urbana, interessata dalla zona di rispetto dei 150 m. disposta ai sensi

In caso di ristrutturazione edilizia la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza degli edifici da realizzare e comunque non inferiore a m.5 (cinque); l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a m.10 (dieci) con n.2 piani.

Per le aree occupate da industrie preesistenti indicate nelle Tav. del P.R.G. e non ricadenti entro il perimetro dell'agglomerato industriale, sono consentiti interventi di ristrutturazione e di ampliamento, fermo restando il vincolo di conservazione delle cubature esistenti, nel caso in cui siano già superati i limiti fissati dalle norme del Piano ASI per le zone industriali.

Per la porzione di territorio comunale compresa nel perimetro dell'agglomerato industriale di Frosinone valgono le norme stabilite per le singole zone (industrie, centri di servizio, infrastrutture, ecc.) dal Piano A.S.I. approvato dalla Regione Lazio, norme che si intendono richiamate anche se non trascritte.

ART.21  
 ZONA D  
 INDUSTRIALE

dell'art.1 della L. n.431/85 - come riportato nelle tavole del P.T.P. dell'ambito territoriale n.11 - va prescritto per gli interventi in dette zone il piano esecutivo da sottoporre per il previo parere, al Settore Tutela Ambientale dell'Assessorato.

ART.22

ZONE P.E.E.P./a (nuove zone) - ZONE P.E.E.P./b (esistente)

Per queste zone valgono le norme stabilite dai Piani Particolareggiati redatti in base alla Legge 18.4.62 n.167 e succ. e dai Piani di Recupero redatti in base alla Legge 5.8.68 n.457 e succ. che stabiliranno indici e norme di attuazione.

Nelle zone PEEP/a gli edifici dovranno essere a schiera e/o unifamiliari o plurifamiliari.

La cubatura residenziale massima realizzabile nel PEEP/a è quella necessaria per l'edificazione dei vani stabiliti dal P.R.G. (vanti 3.180), in base agli standards di Legge.

La cubatura non residenziale è quella necessaria per la realizzazione dei servizi previsti per il Centro di Quartiere n.8 interno al PEEP.

ART.23

SERVIZI

ZONA F

L'edificazione nelle zone F è disciplinata da Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata.

Nelle zone F - assicurata la possibilità di localizzazione delle attrezzature collettive indicate nelle tavole del P.R.G. - è destinata alle attrezzature ed impianti di interesse pubblico sottolencati con i seguenti parametri di utilizzazione:

a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e dell'obbligo.

Per quanto riguarda le attività di sostegno delle residenze (uffici, studi professionali, botteghe artigiane, magazzini, ristoranti, attrezzature ricreative e di spettacolo, farmacie, ecc.) queste si

della Legge n.1357 del 21.12.1955. Il potere di deroga di cui all'art.41 quater della Legge urbanistica è consentito per i soli edifici pubblici e sempre con l'osservanza dell'art.3

2.4.68. Per i distacchi vale quanto stabilito dall'art.9, 3° comma, del D.M. L'indice territoriale per tali aree resta fissato in 1,00 mc/mq.

comune, previo parere della Commissione urbanistica. E' ammessa la presentazione di proposte di lottizzazione da parte di più privati che abbiano proprietà contigue inserite nelle zone destinate a servizi. I Piani di Lottizzazione verranno approvati dal Consiglio comunale, Tab.23f).

di influenza di ogni attrezzatura sulla base dello schema generale delle infrastrutture di servizio (Tab.23f).

Il dimensionamento delle attrezzature va calcolato considerando l'area di parcheggio inerenti alla costruzione = 1 mc/10 mq

- H max = 10,50 ml
- Ds = 6,00 ml
- Df = 6,00 ml

- indice di edificabilità fond. if = 2,00 mc/mq

servizi (uffici P.T. ecc.). b) aree per attrezzature di interesse comune: chiesa, centri sociali, culturali, e assistenziali e per attività amministrative e pubblici

- indice di fabbricabilità fond. if = 2,00 mc/mq

- distacco min. dalle strade Ds = 6,00 ml
- distacco min. dai confini Df = 6,00 ml
- altezza max H = 12,00 ml
- parcheggio inerenti alla costruzione = 1 mc/10 mc

intendono ammesse nella destinazione di uso residenziale nella misura del 20% della cubatura residenziale edificabile nelle zone B e BI, nelle quali potranno rientrare anche le attrezzature ricettive come alberghi e case-albergo.

SERVIZI A LIVELLO TERRITORIALE

ZONA F<sub>1</sub>

ART. 24

Sono zone di servizi collettivi pubblici esterne ai limiti dei comprensori e destinate ad attrezzature a livello territoriale (attrezzature ospedaliere ecc.).

Non è consentito destinare in tali zone cubature per residenze.

L'indice di edificabilità fondiaria non può superare 1 mc/mq.

E' consentita concessione singola, i progetti dovranno essere

approvati dal Consiglio Comunale.

Il potere di deroga di cui all'art. 41 quater della legge urbanistica

17.8.1942 n. 1150 è consentito previa osservanza dell'art. 3 della legge

21.12.1955 n. 1357.

ART. 25

ZONA F<sub>2</sub>

DESTINAZIONE SPECIALE

Sono zone a destinazione speciale (zone ferroviarie ecc.) è consentita

la realizzazione di edifici di servizio i cui progetti dovranno comunque

essere approvati dal Consiglio Comunale.

E' consentita la concessione singola.

ART. 26

ZONA VP

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

In tali zone verranno collocate le attrezzature "verde pubblico

attezzato".

Tali zone sono destinate al gioco, allo sport, al tempo libero, agli impianti sportivi e ricreativi, con i seguenti parametri di

indicizzazione:

- indice di utilizzazione fondiaria

UF = 0,50 mc/mq

- altezza massima impianti sportivi coperti

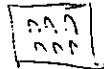
H = 10,5 ml

3

singola.

Nelle Zone VA (zone di rispetto cimiteriale, zone con vincolo archeologico o paesistico, ecc.) è consentito esclusivamente la costruzione di edifici a servizio dell'agricoltura con  $I=0,001$  mc/mq. e concessione

VINCOLO ASSOLUTO



ZONA VA

ART. 28

Per i fabbricati preesistenti è ammessa la ristrutturazione degli edifici limitatamente alle parti strutturali che non potranno essere demolite e ricostruite e riorganizzazione funzionale dell'edificio con eventuale cambio di destinazione, con rilascio di concessione singola.

interessato. (VEDI RELAZIONE C.C. VERB. N° 81 DEL 9.10.1997)

in relazione alle attrezzature ed impianti proposti dietro presentazione dei relativi progetti da parte dei proprietari o dell'ente pubblico

L'Amministrazione Comunale stabilirà per ciascuna zona norme specifiche di utilizzazione fissati precedentemente per la zona VP. In questa zona è consentita la costruzione di impianti ed attrezzature private di interesse collettivo da destinare allo sport, al tempo libero, alle attività ricreative ed agli impianti sportivi con gli stessi parametri

VERDE PRIVATO SPORTIVO

ZONA VPR

ART. 27

L'utilizzazione della zona sarà disciplinata da P.P. di iniziativa pubblica da approvarsi a cura del Consiglio Comunale. E' consentita l'installazione di chioschi mobili di vendita.

- altezza massima spogliatoi
  - parcheggi inerenti alla costruzione
  - parcheggi di urbanizzazione primaria
- H = 3,00 ml  
 = 1 mq/10 mc  
 = 0,2 mq/mq.

Per le zone a vincolo archeologico e paesistico la concessione potrà essere rilasciata solo dopo il rilascio dell'autorizzazione da parte del competente organo regionale, se vincolate.

Nell'ambito della zona agricola E lo svolgimento di qualsiasi attività (di costruzione, di trasformazione culturale, di allevamento zootecnico, ecc.) sia finalizzato al miglioramento dell'efficienza aziendale.

L'utilizzazione dell'indice previsto dalle norme per la residenza non è consentita nei riguardi dei fondi frazionati successivamente all'approvazione del Piano Regolatore, qualora risulti che sul fondo originariamente accorpato esisteva una preesistente costruzione la quale aveva utilizzato in tutto o in parte l'indice stesso.

L'utilizzazione dell'indice di fabbricabilità corrispondente ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altra concessione alla edificazione sulla superficie stessa indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Nell'ambito della zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti, trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

Non è consentita l'apertura e la coltivazione di cave che non siano comprese nel Piano regolatore vigente o in sue successive varianti, nonché alcuna attività connessa allo sfruttamento delle risorse del sottosuolo.

Per le cave eventualmente autorizzate alla prosecuzione dei lavori ai sensi dell'art. 23 della L.R. 16.11.80, n. 1, esistenti e non rappresentate negli elaborati di piano, può essere consentito l'ulteriore coltivazione solo sulla base di un progetto di utilizzazione globale del giacimento con relativa convenzione ed atto d'obbligo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessaria al proseguimento della coltivazione stessa e delle opere di sistemazione delle parti già sfruttate.

Nella zona E è esclusa ogni lavorazione di tipo insalubre, ai sensi del

AGRICOLA NORMALE

ZONA E

ART. 29



Nell'ambito della zona agricola è vietato procedere alla costruzione di nuove strade ed a modifiche sostanziali di quelle esistenti senza che ciò non sia previsto dal Piano Regolatore vigente o in sue successive varianti. Fanno eccezione le strade poderali e quelle consortili, o le strade che, comunque, assolvono le funzioni di queste ultime.

Non è consentita inoltre l'installazione di impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tale attività deve trovare opportuna collocazione nell'ambito del centro di raccolta e demolizioni di autoveicoli previsto per il bacino di appartenenza del Comune dal piano dei rifiuti regionale, di cui alla legge 11.12.86, n.277.

L'indice di utilizzazione fondiaria della zona E deve essere contenuto nella misura massima di 0,07 mc/mq dei quali solo 0,03 mc/mq da utilizzare per la residenza rurale.

La superficie minima di intervento per la costruzione di residenza rurale è fissata in mq.10.000, in conformità di quanto stabilito dalla legge regionale 6.7.77, n.24.

Per le costruzioni indispensabili per le attività agricole, (rimesse di attrezzi, stalle, ecc.) la dimensione del lotto minimo non deve essere inferiore a mq.3.000. Possono essere consentite serre con impianto in precario con un rapporto di copertura massima di 1/5 della superficie del fondo.

Sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti.

Per la zona E è infine da descrivere che:  
- il distacco minimo delle costruzioni dai confini è fissato in 10,00 ml.  
- il distacco minimo dal ciglio delle strade è fissato nelle misure previste dal D.I. 1404/68.

Per le costruzioni già esistenti prima dell'adozione del P.R.G. è

- ammesso un ampliamento "una tantum", per miglioramento igienico-funzionale in relazione a comprovate necessità nei seguenti limiti:
- incremento di volume pari al 30% con un massimo di 100 mc.;
- per unità abitative attuali di superficie netta minore di 90 mq.;
- incremento di volume pari al 20% con un massimo di 75 mc.;
- per unità abitative di superficie netta compresa tra 90 mq. e 110 mq.;
- incremento di volume pari al 10% con un massimo di 50 mc.;
- per unità abitative di superficie netta compresa tra i 110 mq. e 130 mq.;
- nessun incremento di volume per unità abitative attuali di superficie netta superiore a mq.130.

- a) Le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una frazione anche se imputate alla titolarità dei suddetti enti;
  - b) Le terre possedute da Comuni o frazioni soggette all'esercizio degli usi civici o comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
  - c) Le terre possedute a qualunque titolo da Università e Associazioni agricole comunque nominate;
  - d) Le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 16.6.27 n.1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art.22 della stessa legge 1766/27.
  - e) Le terre pervenute agli enti medesimi da operazioni e provvedimenti
- Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

ZONE AGGRAVATE DA USI CIVICI E DIRITTI COLLETTIVI

ART.30 BIS

Nelle zone E1, sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1927, n.3267, come delimitate nella cartografia allegata alla legge di vincolo n.49 del 29.6.1969, ai fini della conservazione dell'equilibrio idrogeologico del territorio comunale, ogni forma di costruzione e di trasformazione del suolo, anche se consentita dalla relativa zona di PRG, non è ammessa, senza la preventiva autorizzazione dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Frosinone.

AGRICOLA CON VINCOLO IDROGEOLOGICO

ZONE E1

ART.30

Lotto minimo: 100.000 mq.

nucleri familiari.  
cubatura preesistente, al fine di soddisfare le esigenze abitative del  
realizzazione di servizi igienici (W.C., cucina, ecc.) o il 30% della  
abitativo preesistente alla data di adozione del P.R.G. da destinare alla  
E' comunque consentita la costruzione di mc.60 per ogni edificio

Distanza dalle strade come previsto dal D.M. 1° aprile 1968.

Indice di edificabilità fondiaria = 0,001 mc/mq.

dei competenti organi preposti alla tutela del territorio stesso  
esclusione di edifici per residenze, previo le necessarie autorizzazioni  
ossia degli edifici necessari alla conduzione dei fondi agricoli con  
quali è ammessa esclusivamente la costruzione delle pertinenze agricole,  
fenomeni di dissesto idrogeologico, da boschi, corsi d'acqua, ecc. nelle  
La zona E2 è destinata alle aree del territorio comunale interessate da

AGRICOLA SPECIALE

ZONE E<sub>2</sub>

ART.31

solo dalle indicazioni contenute nella legge n.1766 del 1927.  
all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate  
l'edificazione anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata  
eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per  
fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di  
utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai  
Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o da

della citata legge 1766/27.

locale per le quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi  
(f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione  
di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute.

In tali aree non è ammessa la edificazione di nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti, è consentita la installazione, a norme emanate con il citato decreto ministeriale.

secondo comma dell'art.19 della L. 6 agosto 1967, n.765 ed alle relative aprile 1968, sono sottoposte alle limitazioni di cui al primo ed al Le aree ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto di cui al D.M. 10

- Fasce di rispetto del nastro stradale

all'art.24 della normativa riportata nell'elaborato R/4 di detto piano. provvedimenti di tutela preventiva con riferimento ai casi esemplificati acquisire da parte del Comune della competente Soprintendenza, i adottati, in assenza o in attesa delle prescrizioni normative da 1:25.000, del P.T.P. dell'ambito territoriale n.11- si intendono vincolare ai sensi della L. n.1089/1939 -come riportato nella Tav.E/1- Per quanta riguarda le zone di interesse archeologico vincolate o da

- Vincolo Archeologico

categorie:

Le aree sottoposte a vincolo di rispetto si dividono nelle seguenti cubatura trasferita sulle aree limitrofe. corrispondente alle sottosezioni su cui è imposto il rispetto, e la relativa essere computata come area edificabile agli effetti del calcolo In linea generale la superficie relativa alle aree di rispetto potrà sottoposte, valgono le disposizioni specificate nei seguenti punti.

Riguardano aree aventi già una propria destinazione d'uso e relativa normativa, per le quali, secondo la natura del vincolo al quale sono

AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI RISPETTO

ART.33 BIS

ART.33 S O P P R E S S O

ART.32 S O P P R E S S O

Per consentire l'agevole utilizzazione degli spazi costruiti da parte di tutti i cittadini, comprese le persone con ridotte o impedito capacità

ATTREZZATURE E STRUTTURE EDILIZIE.

NORME RIGUARDANTI L'ACCESSIBILITA', GODIBILITA', ED ADATTABILITA' DELLE

ART.34 BIS

- Pozzi potabili pubblici ml.150 della recinzione.
  - Serbatoi dell'acquedotto comunale ml.50 dalla recinzione;
  - Cabina principale metanodotto ml.50 della recinzione;
  - Impianti di depurazione ml.100 dalla recinzione;
  - Ampliamento Cimitero e Cimitero ml.50 dal muro di Cimitero;
  - Ferrovie ml.30 dalla prima rotata esterna, salvo deroga dell'Ente;
- del sottolencati manufatti:

Indipendentemente dalla tipologia della zona, i seguenti distacchi minimi Devono osservarsi nell'edificazione di qualsiasi edificio ed

DISTACCHI

ART.34

4 febbraio 1977, del Ministero del LL.PP. sottoposta a vincolo assoluto di inedificabilità ai sensi della Delibera non inferiore a 100 mt., circostante l'impianto di depurazione, e l'area ricadente nell'ambito della fascia di rispetto, della profondità

- Fascia di rispetto dei depuratori

di cui all'art.57 del D.P.R. 10.9.1990, n.285. luglio 1934, n.1265, ovvero, nel caso di ampliamenti, alle disposizioni alle limitazioni di cui all'art.388 del T.U. delle leggi sanitarie 17 Le aree ricadenti nell'ambito del vincolo cimiteriale sono sottoposte

- Vincolo cimiteriale

per le sistemazioni di parcheggi. carattere provvisorio, di impianti per la distribuzione di carburanti e

motorie e sensoriali, nella elaborazione degli strumenti attuativi del P.R.G., nella progettazione di opere o edifici e nella ristrutturazione degli esistenti devono essere rispettate le prescrizioni normative della legislazione nazionale vigente, oltreché quanto contenuto nell'art.4 della L.R. n.72/75, riguardanti l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

In particolare per quanto riguarda le opere e gli edifici pubblici vanno rispettate le prescrizioni di cui alle leggi sotto elencate:

- L. 30 marzo 1971, n.118

Conversione in legge del decreto-legge 30.1.71, n.5 e nuove norme in favore dei mutilati ed invalidi civili (artt.27 e 28).

- D.P.R. 27.4.1976, n.334

Regolamento concernente norme di attuazione dell'art.27 della legge 30 marzo 1971, n.118 a favore degli invalidi civili in materia di barriere architettoniche e di trasporti pubblici.

- L.28.2.1986, n.41

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 1986)art.32.

Per quanto riguarda le opere e gli edifici privati residenziali e non, vanno rispettate le prescrizioni di cui alla legge 9.1.1989, n.13 ed al relativo D.M. LL.PP. del 14.6.89 n.236 ed in particolare quello della sopra citata legge 28.2.56, n.41, il cui art.32 testualmente recita:

"Non possono essere approvati progetti di costruzione o ristrutturazione di opere pubbliche che non siano conformi alle disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n.384, in materia di superamento delle barriere architettoniche. Non possono altresì essere erogati dallo Stato o da altri enti pubblici contributi o agevolazioni per la realizzazione di progetti in contrasto con le norme di cui al medesimo decreto."

ART. 35

CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima sino alla redazione del progetto dell'opera.

LE STRADE SONO CLASSIFICATE COME SEGUE:

1) Di collegamento territoriale: sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle Tavole del P.R.G.

2) Di collegamento locale: sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nel P.R.G. o attraverso nuove eventuali immissioni, purché distanti non meno di 500 mt. dagli accessi preesistenti o, da quelli previsti nel P.R.G.

3) Di distribuzione: sono accessibili mediante normali immissioni dalle strade interne (per le quali sussisterà l'obbligo di dare la precedenza) che dovranno distare fra loro almeno 250 mt.

4) Di penetrazione: normalmente non segnate nel P.R.G. sono accessibili direttamente dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni con l'obbligo di dare la precedenza.  
I parcheggi eventualmente indicati lungo le strade di Piano hanno valore puramente simbolico ed indicativo.

ART. 36

POTERI DI DEROGA

Sono ammessi i poteri di deroga ai sensi dell'art. 16 della Legge 5 agosto 1967 n. 765:

a) per edifici pubblici: limitatamente ad un aumento di cubatura pari ad



Categorie di destinazione d'uso ammesso nelle diverse "zone omogenee" di cui al D.M. 2.4.1968 n.1444 e definite ai sensi della Legge Regione Lazio n.36 del 2.7.1987.

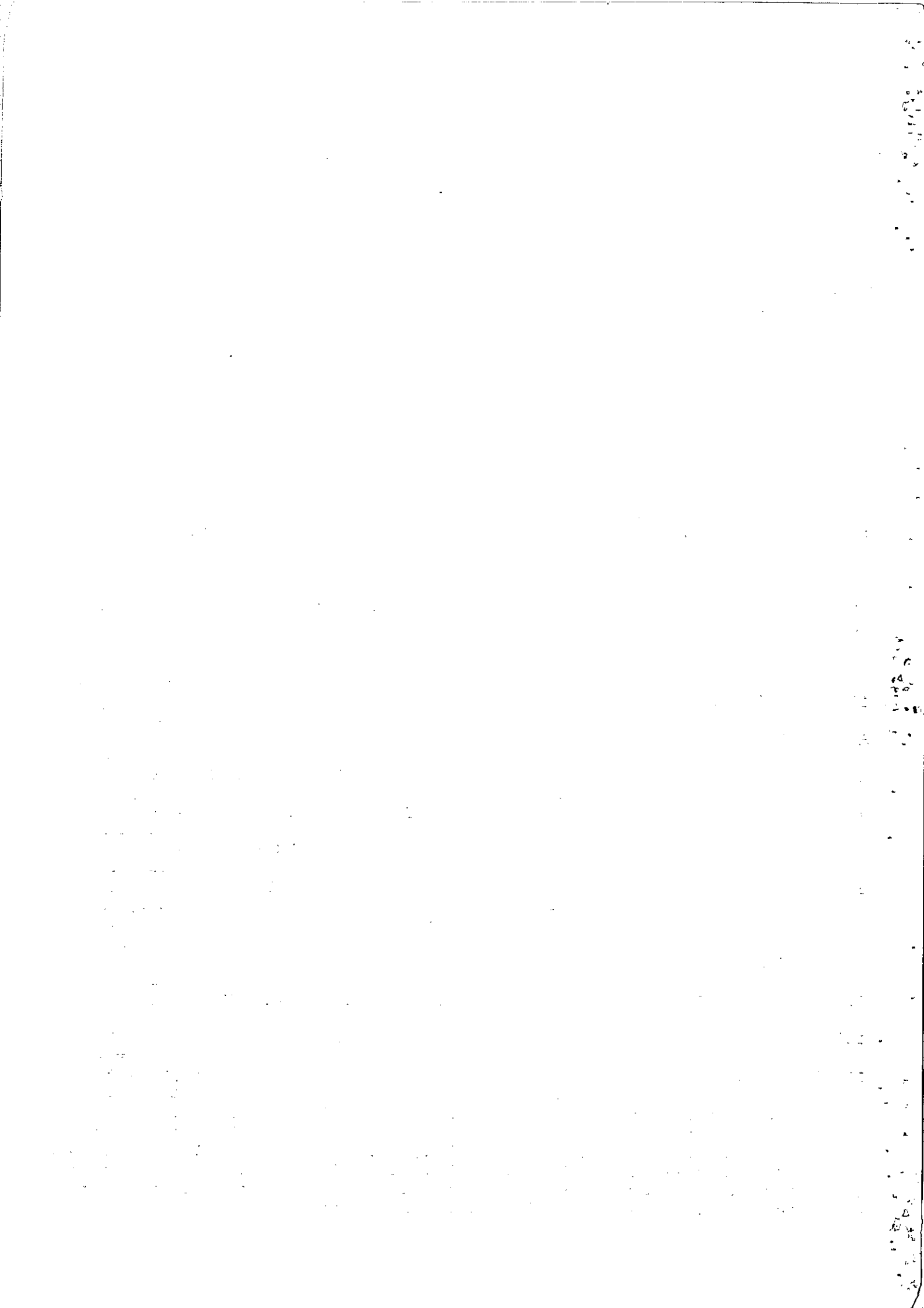
ART.38

Nei casi in cui è consentito il rilascio di concessione singola la stessa si intende vincolata con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà nei registri dell'Ufficio Tecnico del Comune.  
E' comunque inutilizzabile ai fini della cubatura l'area già impegnata con precedenti cubature.

ART.37

I/3 di quella consentita in base agli indici di zona - con l'obbligo di destinare a parcheggio, ai sensi dell'art.18 della Legge 6.8.1967, n.765, almeno n.1 mq. per ogni 15 mc. di costruzione;  
b) per edifici di interesse pubblico: limitatamente ad un aumento di cubatura pari a 1/5 di quella consentita in base agli indici di zona - con l'obbligo di destinare a parcheggio ai sensi dell'art.18 della Legge 6.8.1967, n.765, almeno 1 mq. per ogni 15 mc. di costruzione.  
E' ammessa la deroga per tutti i servizi di interesse pubblico: cabine ENEL, SIP, chioschi per edicole di giornali ecc.

Divieti	Destinazione d'uso ammessa	Zone omogenee
Nella zona A <sup>1</sup> è vietato il mutamento delle destinazioni di uso residenziale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenziale</li> <li>- Commerciale</li> <li>- Direzionale</li> <li>- Turistica</li> <li>- Turistica:</li> <li>ricettive complementari</li> </ul>	<p>Zone A-A<sup>1</sup>-B-B<sup>1</sup></p> <p><i>"BR-omogeneo B" solo residenziale -</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenziale</li> <li>- Commerciale: negozi di uso quotidiano-servizi elementari</li> </ul>	Zone PEEP
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenziale</li> <li>- Commerciale: negozi di uso quotidiano-servizi elementari</li> </ul>	Zone CE -
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Impianti e costruzioni industriali</li> </ul>	Zone D
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Impianti e costruzioni artigianali e commerciali</li> </ul>	Zone D <sup>1</sup>
Nella Zona E <sup>2</sup> è consentito il solo uso residenziale (vd. norme attuaz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenziale</li> <li>- Commerciale: negozi di uso quotidiano-servizi elementari</li> </ul>	Zone E-E <sup>1</sup> -E <sup>2</sup>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Direzionale</li> <li>- Commerciale</li> <li>- Turistico</li> <li>- Turistica: ricettivi</li> <li>complementari</li> </ul>	Zone F



COPY

X III

Prot. n. \_\_\_\_\_

C I T T A , D I C E C C A N O

(Provincia di Frosinone)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

VERBALE N. 81

DEL 9.10.1997

OGGETTO: Criteri per l'applicazione dell'art. 27 della N.T.R. del V. G. n. 2. R.G. "Zona VPR - Verde privato sportivo".

L'anno millenovecentonovevanta, addì 09.10.1997, in Decano e nel Palazzo Comunale, mese di ottobre, alle ore 09,30, si è convocato il Consiglio Comunale in seduta straordinaria.

Previo avviso scritto, notificato nei modi e termini di legge, si è riunito in prima convocazione il Consiglio Comunale in seduta straordinaria, nella persona del Sig. ...

Sono altresì presenti gli Assessori, Sig. ... Ciotoli Antonio, Montoni Giovanni, Compagnoni Luigi, Carraro Francesco, Cerroni Nadia. Assiste il Sig. Dr. Luciano GUIDOTTI, Segretario Generale del Comune. Assume la presidenza il Sig. NICOLA EMILIO - Presidente del Consiglio comunale, il quale, riconosciuto legale il numero dei componenti intervenuti, dichiara aperta la seduta che si tiene pubblica.

1) CERRONI MAURIZIO	1	2
2) VICENI PASQUALE	2	11
3) NICOLA EMILIO	3	12
4) MASI PIETRO	4	13
5) DI RITA LUIGI	5	14
6) RAONI SALVATORE	6	17
7) CIOTOLI NICOLINO	7	18
8) BRAGLIA VINCENZO	8	19
9) MATTONE PIETRO	9	20
10) DI POPI GIUSEPPE	1	21
11) TUCCI MARCELLO	2	16

Pres. Ass.

12) LIBRDI SALVATORE	10	16
13) BARTOLI GUERINO	11	16
14) DEL BRCCO VINCENZO	12	16
15) SAVONI GIANCARLO	13	16
16) TACCHERI VINCENZO	14	16
17) MASSA ANTONIO	3	16
18) GIZZI STEFANO	4	16
19) GIOVANNONE LUCA	15	16
20) D'ANNIBALE PIETRO	16	16
21) MASI GIOVANNA	3	16
Totale	16	16

Pres. Ass.