

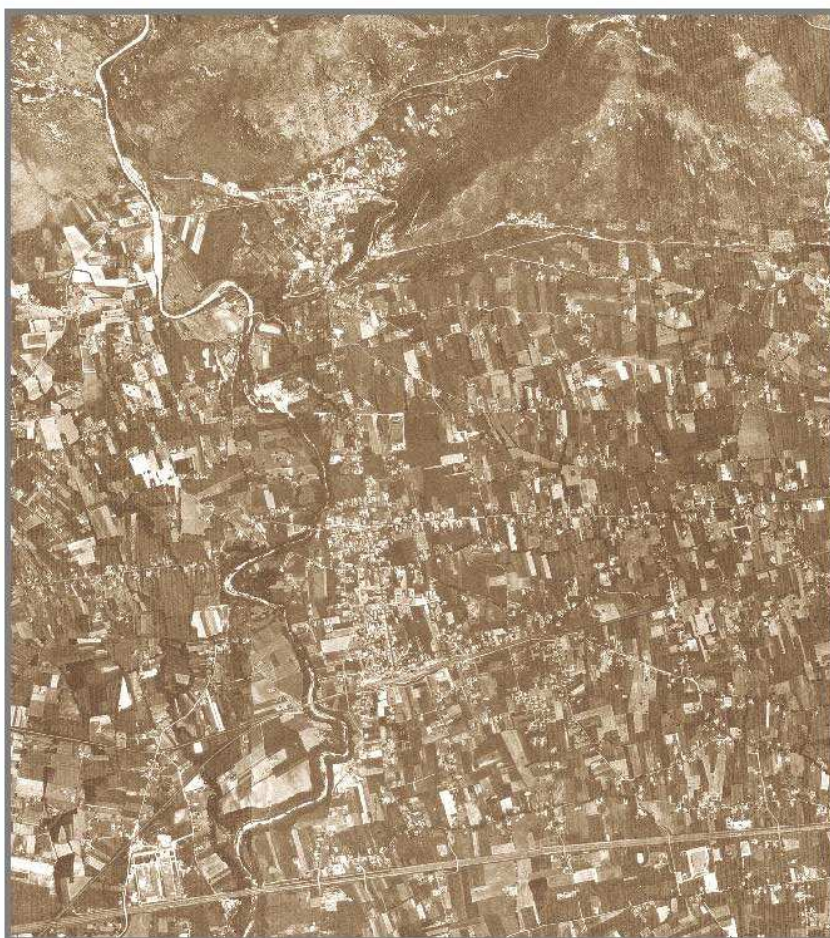
# COMUNE DI ROCCASECCA

PROVINCIA DI FROSINONE

## VARIANTE PIANO REGOLATORE GENERALE

**SETTORE 1**  
**URBANISTICA E ASSETTO**  
**DEL TERRITORIO**

**Progettista**  
arch. Alfredo Fava



TITOLO

**NORME TECNICHE**  
**DI ATTUAZIONE**

ELABORATO

**TAV. 12**

SCALA

DATA

**2005**

APPROVAZIONE

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

# **COMUNE di ROCCASECCA**

(Provincia di Frosinone)

## **VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE**

# **NORME DI ATTUAZIONE**

## **TITOLO I**

### **Disposizioni generali**

#### **CAPO I**

##### **Generalità**

### **Art. 1** Finalità e contenuto del P.R.G.

Il Piano Regolatore generale ( P. R. G. ) disciplina le destinazioni d'uso dell'intero territorio comunale nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti e delle linee programmatiche regionali in funzione delle esigenze della comunità locale assicurando nel massimo grado il controllo pubblico sull'uso del suolo e del territorio e l'organica attuazione degli interventi pubblici e privati.

## **Art. 2** Campo di applicazione del P.R.G.

Ai sensi dell'art. 7 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modificazioni e integrazioni, nonché del DPR 6.6.2001, n. 380 ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie del suolo e del sottosuolo dell'interno territorio comunale viene regolata dalle presenti norme di attuazione del P.R.G. integrate dagli elaborati grafici del P.R.G., dalle disposizioni e dagli altri regolamenti comunali in quanto compatibili, nonché da ogni altra legge vigente in materia. Del progetto di P.R.G. fanno parte le presenti Norme Tecniche di Attuazione, gli elaborati grafici, la relazione illustrativa.

## **CAPO II**

### **Attuazione del P.R.G.**

#### **Art. 3 Attuazione del P.R.G.**

Le finalita' del P.R.G. potranno essere realizzate nel tempo anche attraverso un programma pluriennale di attuazione ai sensi dell'art. 9 della legge regionale 12 giugno 1975 n. 72 qualora il Comune vi sia obbligato.

L'attuazione del P.R.G. avviene attraverso:

- 1) intervento edilizio diretto;
- 2) intervento urbanistico preventivo.

#### **Art. 4 Intervento edilizio diretto**

L'intervento edilizio diretto consiste nella edificazione delle singole opere edilizie e di urbanizzazione e si realizza mediante:

- a)** l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e degli altri Enti Pubblici nei modi e nelle forme previsti dalla legge in materia;
- b)** la esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte dei privati dietro rilascio di apposita concessione comunale, sia che le opere facciano parte di piani urbanistici preventivi di cui all'articolo seguente, sia che esse possano essere eseguite, in base alle presenti norme, anche in assenza di tali piani.

Quando particolari ragioni di ristrutturazione urbanistica lo impongano il rilascio della concessione potrà essere subordinato alla presentazione di uno studio planivolumetrico interessante la zona ove è ubicata l'area edificanda.

## **Art. 5**      **Intervento urbanistico preventivo**

Gli interventi attuativi preventivi hanno lo scopo di predisporre in modo organico l'uso e la trasformazione d'uso del territorio garantendo la dotazione minima ed inderogabile dei servizi e delle opere di urbanizzazione previsti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale in vigore nonché delle scelte programmatiche del P.R.G. stesso.

Essi sono, oltre al piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.62. n. 167 e al piano delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.71 n. 865, ed al piano di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla legge 5.8.78, n. 457:

- 1) i piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art. 6 delle presenti norme;
- 2) i piani di lottizzazione convenzionati privati di cui all'art. 7 delle presenti norme.

L'adozione degli strumenti attuativi, da parte dell'Amministrazione Comunale subordinata ai sensi dell' art. 89 del DPR 6.6.2001 n. 380, al parere favorevole della Regione Lazio, Ass / to LL.PP. di Roma, essendo il Comune classificato zona sismica di seconda categoria.

## **Art. 6** I Piani Particolareggiati

I Piani Particolareggiati devono essere compilati ed approvati secondo le prescrizioni delle leggi vigenti.

Essi sono obbligatori:

- a)** per tutta la zona corrispondente alla delimitazione dei centri storici (Capoluogo- Castello-Caprile) compresa quella interna alle mura di cinta dell'antica rocca del Secolo X - Castello dei Conti d'Aquino;
- b)** per le nuove zone residenziali, delimitate da appositi perimetri grafici che individuano i comprensori da includere per intero nei PP. PP.
- c)** per tutte le zone residenziali di completamento e le altre zone edificabili con destinazione diversa dalla residenza, quando non siano provviste di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quest'ultima come definita dal successivo art. 8.

Il piano particolareggiato prevede, tra l'altro:

- 1)** la delimitazione del perimetro della zona interessata;
- 2)** la preventiva individuazione delle aree oggetto di tutela per le quali si esclude la edificabilita' oltre a quelle previste dal piano regolatore generale;
- 3)** l'individuazione degli immobili gia' espropriati o da espropriare al fine di:
  - a)** realizzare le attrezzature e gli impianti pubblici di interesse generale con particolare riguardo alle sedi viarie, piazze, parcheggi, servizi stradali e verde di arredo stradale;
  - b)** attuare direttamente opere e servizi pubblici di interesse strettamente locale;
  - c)** favorire l'attuazione del piano particolareggiato attraverso piani di lottizzazione convenzionati, nei casi specificatamente previsti.

Nelle restanti aree il piano particolareggiato precisa le destinazioni d'uso delle singole aree e individua le unita' di intervento da attuare mediante concessione edilizia singola con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e della quota di urbanizzazione secondaria ad esse relativa;

- 4) la individuazione degli immobili o di parte dei medesimi da espropriare o da sottoporre a occupazione temporanea al fine di realizzare interventi di risanamento e consolidamento.

## **Art. 7** Piani di lottizzazione convenzionata

I Piani di lottizzazione di iniziativa privata (art. 28 legge 17.8.42 n. 1150) devono essere compilati, approvati e convenzionati con il Comune nei modi e nelle forme prescritte dalle leggi vigenti e dal R.E., in alternativa ai Piani Particolareggiati, quando l'Amministrazione non intenda procedere alla loro formazione, fatta eccezione per la zona "A": per le nuove zone residenziali delimitate da appositi perimetri grafici che individuano i comprensori; per tutte le altre zone edificabili (residenziali, direzionali, commerciali, industriali ed artigianali), ogni qual volta siano da realizzare in tutto o in parte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie di cui al successivo art. 8.

Per i comprensori individuati negli elaborati grafici, i piani di lottizzazione devono estendersi all'intera superficie di ogni singolo comprensorio.

I PP.LL. debbono essere sottoscritti dalla totalita' dei proprietari delle aree interessate o almeno proprietari dei 3/4 della superficie dell'intera zona interessata dal Piano stesso.

In questo secondo caso si applicano le disposizioni di cui al penultimo ed ultimo comma dell'art. 28 legge 17.8.42 n. 1150.

In alternativa, nel caso non sia possibile raggiungere un accordo tra i proprietari, il Comune procederà alla formazione del Piano Particolareggiato.

La redazione dei PP.LL. di iniziativa privata sono vietati:

- a) per le aree ricadenti nei centri storici;
- b) per le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica L. 18.4.62 n. 167, per quelle destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.) L. 22.10.71 n. 865.

Ai fini dell'applicazione specifica dell'art. 28 L. 1150/42, la lottizzazione dei terreni a scopo edilizio è approvata dal Consiglio comunale, previa acquisizione del parere dell'art. 13 L. 64/74. Essa è subordinata alla stipula di una convenzione che prevede, tra l'altro, l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti obblighi nei confronti del Comune:

- a) cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti.
- b) assunzione di tutti gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti alla lottizzazione nonché quota parte di quelli relativi all'esecuzione degli allacciamenti alle urbanizzazioni primarie esterne alla zona di intervento.
- c) assunzione degli oneri relativi a una quota parte delle opere di urbanizzazione secondarie, in proporzione all'entità degli insediamenti, secondo quanto stabilito per le diverse zone dalle presenti norme, ovvero al versamento al Comune di una somma pari all'incidenza sul costo di costruzione di cui alla legge n. 10/77. Tale convenzione dovrà inoltre prevedere:
- d) i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento;



- e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- f) l'impegno della proprieta' ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- g) il rimborso delle opere di progettazione nel caso che il piano di lottizzazione sia stato compilato d'ufficio.

Alla convenzione devono essere allegati:

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

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprieta', deve essere approvata, previa deliberazione consiliare, nei modi e forme di legge.

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.R.G., nonche' gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

Il piano di lottizzazione deve contenere:

- 1) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione primaria (viabilita' locale non indicata nelle tavole di P.R.G., impianti tecnologici di acquedotto, fognature, elettrodotti, distribuzione di gas, ecc.; gli spazi di verde pubblico, verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico);

- 2)** l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione secondaria;
- 3)** la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione degli edifici;
- 4)** la destinazione d'uso di tutti gli edifici.

Il progetto di piano di lottizzazione deve contenere in particolare i seguenti elaborati tecnici:

- a)** piano quotato del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
- b)** studio idrologico, geologico, geotecnico, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 e delle essenze arboree esistenti dell'area interessata;
- c)** schemi planimetrici in scala 1:500 dei tipi edilizi previsti in progetto;
- d)** schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, spazi di verde attrezzato, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- e)** tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- f)** norme di attuazione, contenenti anche prescrizioni di massima sui materiali esterni da impiegare, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;

- g)** relazione illustrativa del progetto, contenente anche un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato dai seguenti atti:

- estratto e certificato catastali dei terreni inclusi nel piano;
- planimetria su base catastale, riportante i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni d'uso del suolo previsto dal presente Piano
- proposta di convenzione, stesa in base alle prescrizioni sopra indicate;
- ogni altro documento, atto o elaborato prescritto dal R. E.

## **Art. 8** Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ai sensi dell'art. 4 della legge 29.9.64 n. 847 modificata dall'art. 44 della legge 22.10.1971 n. 865 - legge 19.10.87 n. 441, legge 28.2.90 n. 38 e DPR 380/2001, **sono opere di urbanizzazione primaria:**

- le strade residenziali;
- gli spazi di sosta o di parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato di vicinato;
- gli impianti cimiteriali.
- i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, nelle aree individuate dal comune sulla base dei criteri definiti dalla Regione.

**Sono opere di urbanizzazione secondaria:**

- gli asili nido;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie tra quest'ultime da ricomprendere le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
- le aree verdi di quartiere.

## CAPO III

### Indici Urbanistici

#### Art. 9 Descrizione degli indici urbanistici ed edilizi

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale e' regolata dai seguenti indici:

**1) St = Superficie territoriale (Ha)**

Per superficie territoriale, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilita' territoriale It, e di utilizzazione territoriale Ut, si intende un'area non inferiore alla superficie minima d'intervento di cui al seguente punto 6, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilita' dal P.R.G. e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade esistenti e/o previste dal P.R.G., internamente all'area purché classificate di tipo D ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1.4.1968.

**2) Sf = Superficie fondiaria (mq)**

Per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilita' e di utilizzazione fondiaria If e Uf) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria S<sub>1</sub> e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria

S<sub>2</sub>. La superficie fondiaria puo' essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unita' di intervento S<sub>m</sub>. Ad ogni edificio va, pertanto, asservita la rispettiva superficie fondiaria tramite atto pubblico registrato e trascritto a cura e spesa del richiedente il permesso di costruire o presentatore della DIA.

**3) Dt = Densita' territoriale (ab/Ha)**

Per densita' territoriale si intende il rapporto tra il numero degli abitanti (insediati e da insediare) e la superficie territoriale S<sub>t</sub>.

**4) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)** che comprende le aree destinate a:

- a) strade classificate D, all'art. 3 del D.M. 1/4/1968;
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) aree di verde primario (o di vicinato).

**5) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)**

A norma del punto 2 del V comma dell'art. 28 della legge urbanistica vigente, comprende le aree di cui all'art. 8 delle presenti norme.

**6) S<sub>m</sub> = Superficie minima di intervento (mq)**

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di P.R.G. come unita' urbanistica per gli interventi preventivi.

**7) S<sub>c</sub> = Superficie coperta (mq)**

Proiezione sul piano di campagna della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

**8) Su = Superficie utile (mq)**

Esprime la superficie utile abitabile escluso il vano scala, le autorimesse, le cantine, i vani di servizio ed è determinata secondo il D.M. 10.5.1977.

**9) Q = Rapporto massimo di copertura (%)**

(superficie coperta/superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate.

**10) It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)**

Esprime il volume massimo in mc, costruibile per ogni Ha, di superficie territoriale St.

**11) If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)**

Esprime il volume massimo, in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

**12) Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/Ha)**

Esprime la superficie massima, in mq, costruibile per ogni Ha di superficie territoriale St.

**13) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)**

Esprime la superficie massima, in mq, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

**14) Df = Distanza fabbricati (ml)**

e' la minima distanza ammessa tra i perimetri delle superfici coperte degli edifici.

**15) Dc = Distanza confine (ml)**

e' la minima distanza ammessa tra il perimetro della superficie coperta degli edifici ed i confini del lotto.

**16) D<sub>s</sub> = Distanza dal ciglio stradale (ml)**

e' la minima distanza ammessa tra il ciglio stradale e la proiezione a terra di ogni oggetto o sporgenza del fabbricato o manufatto edilizio.

**17) H = Altezza degli edifici (ml)**

Le altezze degli edifici e dei manufatti, ai fini del rispetto dei massimi prescritti e della determinazione del volume urbanistico, si misurano come appresso.

L'altezza di ciascun fronte del fabbricato e' misurata dalla media delle altezze del fronte stesso alla media del marciapiede o del terreno "post operam", e l'altezza del fabbricato e' data dalla media dei fronti.

In ogni caso l'altezza di un fronte non puo' superare il 20% dell'altezza massima consentita. Per le costruzioni a terrazza

l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso. Per le costruzioni a tetto, con l'inclinazione inferiore al 35%, l'altezza va misurata in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o dell'imposta del tetto (linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio) qualora questa risulti a quota superiore alla precedente.

Qualora il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 35% le altezze vanno invece misurate ai 2/3 dell'altezza della linea d'imposta del tetto stesso.

**18) V = Volume urbanistico degli edifici (mc)**

Ai fini della determinazione del volume urbanistico degli edifici e' fatto riferimento alle disposizioni contenute nella Circolare Regione Lazio del 15.11.94, prot. n. 2045 e di seguito elencate.



**Costruzioni fuori terra.**

La superficie utile lorda e' calcolata sommando le superfici di ciascun piano delimitate dal perimetro esterno della muratura.

Il volume dell'edificio viene calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitate dal perimetro esterno della muratura, per l'altezza del piano stesso misurata dalla media tra le quote di calpestio dei pavimenti, o dei solai di copertura. Qualora il solaio di copertura risulti inclinato, ovvero sistemato a tetto, l'altezza e' misurata dalla media delle altezze delle coperture inclinate.

Nei predetti calcoli si operano le detrazioni e le integrazioni di cui ai successivi punti.

**Costruzioni accessorie.**

Costituisce costruzione accessoria quella che si aggiunge al fabbricato principale destinato alla residenza, ad ufficio o ad altre attivita', essa non puo' risultare superiore a quella principale di cui costituisce pertinenza ai sensi del codice civile.

Ricadono nella nozione di costruzione accessoria: le cantine, i ripostigli, le soffitte o locali sottotetto, i depositi, i magazzini non di vendita, le autorimesse private, le piscine, i campi da tennis e gli impianti sportivi privati di uso condominiale nonche' i locali tecnici come appresso definiti.

Non possono essere considerate accessorie (e/o tecniche) le costruzioni anche interrate non a diretto ed esclusivo servizio di costruzioni principali, ricadenti nello stesso lotto edificabile.

**Locali o volumi tecnici.-**

Sono tali quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio

(impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere ricomprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche. In particolare si precisa che possono essere considerati "locali o volumi tecnici", per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, quelli occorrenti per contenere il vano scala, i serbatoi idrici, le canne fumarie o di ventilazione, gli impianti di riscaldamento e/o condizionamento.

In base alla normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche, ed al fine di incentivare l'installazione di ascensori o impianti simili, anche nel caso di edifici esistenti o per quelli di nuova costruzione non obbligati alla immediata installazione degli impianti stessi, il vano corsa viene considerato "locale o volume tecnico" e quindi non computato nel volume e nella superficie edificabile per l'aspetto urbanistico- edilizio.

Non sono, invece, da considerare come "locali o volumi tecnici", sempre a titolo esemplificativo: i sottotetti, il vano scala (per la parte sottostante la linea di gronda), gli stenditoi coperti, i bucatari, i locali di sgombero.

#### **Volumi interrati o superfici interrate.-**

Sono esclusi dal computo della cubatura o delle superfici i volumi o le superfici relative ai locali del tutto interrati (o seminterrati solo quando non emergenti dal piano di campagna per più di cm. 100), se destinati a: cantine, depositi, garages, ripostigli, impianti tecnici e vespai di isolamento al servizio di sovrastanti edifici. Il predetto vespaio di isolamento non potrà avere altezza superiore a cm. 100 misurata tra la

quota del piano di campagna e l'estradosso del solaio del piano terra. Il piano interrato di un fabbricato o solo taluni locali interrati, sempre ai fini dell'esclusione dal calcolo del volume e delle superfici, non potranno essere realizzati riportando terreno sui lati del corpo di fabbrica in costruzione con la riduzione di fatto dei reali due piani ad un solo piano, nel senso che il piano interrato non potrà essere collocato tra la originaria quota di campagna e la nuova quota del terreno a sistemazione avvenuta. Nelle sole zone E, per ovviare a modesti dislivelli ed avvallamenti del terreno, e sempre ai fini dell'esclusione dal computo della cubatura, è consentito che il piano seminterrato con destinazione non residenziale, possa fuoriuscire dal piano di campagna esistente per un'altezza di mt. 2.00 di cui la metà potrà essere interessata da opere di sistemazione esterna con riporto di terreno con profilatura avente pendenza non superiore all'8% e comprensiva di eventuale marciapiede. In ogni caso negli elaborati grafici di progetto ed in particolare nelle sezioni dovrà essere sempre indicata la quota del piano di campagna esistente e quella relativa al terreno circostante del fabbricato ad avvenuta sistemazione. Qualora i locali interrati o seminterrati siano destinati a fini diversi (produttivi, per uffici, ecc.) essi sono computati nella cubatura o superficie.

Non possono comunque essere destinati ad abitazioni. 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 non può eccedere il doppio della superficie del piano terra soltanto se ciò risulti necessario per rispettare lo standard sui parcheggi oppure per incrementare la dotazione dei parcheggi ai sensi della legge 122/89.

**Esclusione dal conteggio dei volumi e delle superfici.-**

Potranno escludersi dal conteggio del volume o della superficie degli edifici:

- le costruzioni accessorie come sopra definite e nei limiti suindicati solo per gli edifici unifamiliari se risultanti separati dal corpo di fabbrica principale e ne costituiscano pertinenza ai sensi del codice civile;
- i volumi o locali tecnici come sopra definiti e nei limiti suindicati;
- i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri aggetti o elementi a carattere ornamentale;
- i locali interrati, alle condizioni e nei limiti sopra specificati;
- i porticati e le gallerie se destinati ad uso pubblico ed a tale destinazione vincolati; per gli altri casi questi verranno interamente conteggiati, agli effetti della determinazione della cubatura o della superficie, quando la somma delle superfici delle pareti perimetrali chiuse, comprendendo in esse anche eventuali pilastri o strutture di sostegno, superi la somma delle superfici delle parti di parete lasciate aperte.

Per gli edifici residenziali saranno parimenti considerati nella cubatura o nella superficie i porticati la cui superficie complessiva per singola unita' immobiliare risulti maggiore di 1/4 della superficie lorda dell'unita' stessa: il computo e' effettuato per la sola porzione eccedente tale rapporto. In ogni caso le superfici a porticato per essere escluse dalla cubatura dovranno essere previste al piano terra dell'edificio.

## **19) Ae = Aree edificabili**

Ai fini della determinazione delle superfici o del volume realizzabile non possono essere computate:

- più aree dello stesso richiedente la concessione, non contigue o interrotte da zone e sottozone con altre destinazioni (c.d. coacervo);
- le aree, anche dello stesso proprietario che per il computo dell'edificabilità siano già state asservite ed utilizzate da altre costruzioni.

Per la formazione dei lotti sono fatti salvi i frazionamenti avvenuti precedentemente alla data di adozione del presente regolamento, nel senso che gli edifici inseriti in catasto con una propria area di pertinenza, potranno essere esclusi dal calcolo del volume urbanistico ancora da realizzarsi sul restante lotto di proprietà. Tale disposizione non è applicabile per le zone agricole E, ove prevalgono le disposizioni di cui alla L.R. 38/99.

## **20) S = utilizzazione sottotetti:**

I locali legittimamente realizzati alla data di adozione della variante generale al PRG nel piano sottotetto di edifici destinati totalmente o parzialmente a residenze, strutture ricettive (pensioni, alberghi, ristoranti ecc.) originariamente utilizzati a servizi di carattere condominiale o adibiti ad uso non residenziale possono essere recuperati a fini abitativi o ad essi complementari, ricomprendendo anche le strutture ricettive, purché siano attigui o, comunque, annessi a unità immobiliari ubicate nel medesimo edificio.

Ad ogni singolo locale è assicurata un'altezza media non inferiore a ml. 2,70 con il rispetto, comunque, dell'altezza minima non inferiore a ml. 1,80. Le predette altezze dovranno essere possedute dai locali sottotetti.

E' fatto divieto, in concomitanza dell'esecuzione di eventuali lavori che dovessero riguardare l'intero edificio, innalzare i piani di imposta della copertura a tetto.

Gli interventi di cui al comma 1 del presente punto sono classificati come modificazioni della destinazione d'uso che potrà avvenire anche mediante apertura di finestre, lucernari, porte su terrazzi, nella salvaguardia delle caratteristiche strutturali esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aereoilluminazione. L'entità di tali interventi di aereoilluminazione saranno valutati ad insindacabile giudizio dell'Ufficio competente.

Gli interventi edilizi di cui al comma 1 del presente punto sono soggetti a concessione edilizia e al conseguente versamento del contributo gravante il permesso a costruire.

Il progetto di recupero ai fini di cui sopra prevede idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici, ai sensi delle normative vigenti in materia.”

## **Art. 10 - Applicazione degli indici urbanistici e distacchi**

- a)** Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale  $I_t$  e  $U_t$  si applicano in quei casi in cui il P.R.G. si attua attraverso intervento urbanistico preventivo.
- b)** Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria ( $I_f$  e  $U_f$ ) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazioni in zone in cui sia ammesso l'intervento diretto per singola concessione.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If e Uf) specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili costruibili su ciascun lotto.

Nei piani di lottizzazione dovrà essere indicato, per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiario sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi dei lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione.

- c) Nel caso di intervento diretto la superficie fondiaria  $S_f$  corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico.

**Art.11 Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e degli interventi edilizi in genere** (art.3 d. P.R. 6.6.2001, n. 380 – Legge Regione Lazio 22.12.1999, n. 38 – Circolari R.L. 15.11.94 n. 2045, 3.12.1999, n. 45/REC e Circolare Ministero Infrastrutture 7.8.2003, n. 4174/316/26 ).

Per quanto sancito dall'art. 3 del T.U. dell'edilizia e precisato e chiarito con la Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 7.8.2003, n. 4174, ai fini del presente regolamento si intendono per:

- a) **"interventi di manutenzione ordinaria"**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **"interventi di manutenzione straordinaria"**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) **"interventi di restauro e di risanamento conservativo"**, gli interventi edilizi 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 d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli



impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

- d) **"interventi di ristrutturazione edilizia"**, 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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Per tali interventi valgono e sono integralmente recepiti nel presente regolamento le precisazioni ed i chiarimenti forniti con la Circolare Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti del 7.8.2003, n. 4174;
- e) **"interventi di nuova costruzione"**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera **e.6)**;
  - e.2) gli interventi di **urbanizzazione primaria e secondaria** realizzati da soggetti diversi dal comune;
  - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di **manufatti leggeri**, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e.6) gli **interventi pertinenziali** che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale. Tra le pertinenze sono ricomprese le piscine come di seguito definite:
- Si definisce piscina un complesso attrezzato per la balneazione, con uno o più bacini artificiali per le attività ricreative, formative, sportive terapeutiche.
- Si definiscono piscine destinate ad un'utenza pubblica sia le piscine comunali, sia quelle private ad uso collettivo negli alberghi e nei complessi ricettivi in genere.
- Si classificano invece piscine esclusivamente private, quelle regolamentate dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile, destinate all'utilizzo del proprietario dell'immobile, degli abitanti del condominio e dei loro ospiti.
- e.7) la realizzazione di **depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto**

ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

- f) gli "**interventi di ristrutturazione urbanistica**", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall' art. 29, co. 4 del decreto legislativo 22.1.2004, n. 41.

Gli altri interventi edilizi in genere sono così definiti:

- a) **Interventi di variazione della destinazione d'uso.**

Costituisce mutamento di destinazione d'uso la variazione della funzione d'uso per più del 25% della superficie utile delle singole unità immobiliari ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di licenza, concessione o autorizzazione e, in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti. Pertanto entro il limite del 25% è ammissibile apportare il cambio di destinazione d'uso a prescindere da particolari disposizioni specifiche di Piano regolatore Generale, purché la nuova destinazione venga ritenuta, a giudizio dell'Amministrazione non incompatibile con quella prevalente.

- b) **Interventi di demolizione.**

Si definiscono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante;

**c) *Manufatti provvisori.***

Sono manufatti provvisori quelli, anche infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali e transitorie e da utilizzare comunque per periodi di tempo determinato o determinabile, che dovranno risultare quantificati almeno da atti d'obbligo.

Non sono da considerare tali gli impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione della competente autorità comunale.

**d) *Interventi diversi o per opere minori.***

Inoltre, si definiscono interventi diversi o per opere minori, quelli rivolti alla produzione di:

- distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni, arredi urbani e pitture murali, che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante in tralicci o similari;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, ovvero di episodi significativi nel quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione.

## TITOLO I

### CAPO I

#### Zonizzazione

### Art. 12 - Suddivisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale e' diviso in zone, come risulta dalle tavole del P.R.G., secondo la seguente classificazione:

#### 1) Zone residenziali

- zona storica A suddivisa nelle sottozone **A1 - A2 e A3**;
- zone edificate a prevalente destinazione residenziale B suddivise nelle zone **B1, B2 e B3**;
- zona di espansione residenziale C suddivisa nelle sottozone **C1 - C2 - C3**

#### 2) Zone produttive

- zone per insediamenti produttivi **D1** (Attivita' artigianale)
- zone per insediamenti produttivi **D2** (Attivita' commerciale)
- zone per insediamenti produttivi **D3** (Attivita' commerciali - artigiani)
- zona per insediamenti produttivi **D4** (Attivita' commerciali -turistiche-ricettive)
- zone per impianti tecnologici **D5**
- zone agricole **E** suddivise in:
- zone agricole normali **E1**

- zone agricole speciali **E2**
- zone agricole vincolate **E3**

**3) Zone per Servizi - Attrezzature e impianti di interesse generale:**

- zone per attrezzature urbane **F1**, suddivise nelle zone **F1S** per l'istruzione, **F1AC** per attrezzature pubbliche di interesse comune, **F1AC(p)** per attrezzature pubbliche e servizi privati di uso pubblico, **F1V** spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, **F1V(p)** con annessi parcheggi pubblici, **F1V(1)** spazi pubblici o privati attrezzati, **F1P** aree per parcheggi pubblici, **F2** spazi per impianti ed attrezzature sportive pubbliche, **F2(p)** spazi per impianti ed attrezzature sportive pubbliche e private, **F3** per l'istruzione superiore all'obbligo, **F4** per attrezzature sanitarie pubbliche e private, **F5(1)** parco pubblico urbano, **F5(2)** parco pubblico territoriale, parco ecologico **F6** Verde privato di rispetto, **F7** per opere ed impianti della cultura e delle tradizioni locali (Museo della cultura contadina).

Sono inoltre individuate nelle tavole di P.R.G. le seguenti aree:

**A) Aree destinate alle infrastrutture di trasporto e comunicazione:**

- aree destinate alla viabilità;
- aree ferroviarie;

**B) Aree vincolate**

- vincolo cimiteriale;
- vincolo di rispetto stradale, di acquedotto, fognatura, elettrodotto, metanodotto.

Infine sono individuati i fabbricati o porzioni di essi da demolire escludendone la ricostruzione.

**Art.13** Categoria Generale di destinazione d'uso ammessa per zone omogenee (ai sensi dell' art. 7 comma 1 L.R. 36/87 ) dal P.R.G.

**A1**.....Residenziale - commerciale - artigianale servizi privati;

**A2**.....Residenziale

**A3**.....Turistica - servizi culturali per conservazione e valorizzazione patrimonio storico - monumentale - architettonico.

**B1**.....Residenziale, commerciale - artigianale

**B2**.....Residenziale

**B3**..... Residenziale, commerciale - artigianale

**C1**.....Residenziale

**C2**.....Residenziale – commerciale - artigianale

**C3**.....Residenziale

**D1**.....Artigianale

**D2**.....Commerciale

**D3**.....Commerciale – artigianale - industriale

**D4**.....Commerciale – turistica - ricettiva

**D5**.....Impianti tecnologici

**E1**.....Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo

**E2**.....Area vocazione orticola – Zootecnica

**E3**.....Area a vocazione olivicola – cerealicola

**E4**.....Area olivicola di fascia pedemontana

**E5**.....Area pascoliva e di produzione da legno

- F1S**.....Servizi generali pubblici (Istruzione)
- F1AC**.....Attrezzature pubbliche di interesse comune
- F1AC(p)**....Attrezzature pubbliche e servizi privati di uso pubblico con annesse residenze
- F1V**.....Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- F1V(p)**.....Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport con annessi parcheggi pubblici;
- F1V(1)**.....Spazi pubblici o privati attrezzati
- F1P**.....Parcheggi pubblici
- F2**.....Impianti ed attrezzature sportive pubbliche
- F2(p)**..... Impianti ed attrezzature sportive pubbliche e private
- F3**.....Attrezzature istruzione superiore all'obbligo
- F4**.....Attrezzature sanitarie pubbliche o private (centro sanitario poliambulatoriale)
- F5(1)**.....Parco pubblico urbano
- F5(2)**.....Parco pubblico territoriale
- F5(3)**.....Parco ecologico
- F6**.....Verde privato di rispetto
- F7**.....Spazio per opere ed impianti della cultura e delle tradizioni locali (Museo della cultura contadina).



**Art.14 - Destinazioni d'uso specifiche ammesse (ai sensi dell'art. 7 comma 2 della L.R. 36/87) dal PRG**

- a)** abitazioni, residence, residenze collettive;
- b)** uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali, morali, di interesse nazionale, regionale, provinciale e comunale;
- c)** sedi di societa', banche ed istituti di credito ed assicurativi e di ricerca;
- d)** uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni e comitati
- e)** grande distribuzione commerciale
- f)** piccola distribuzione commerciale
- g)** attivita' ed impianti artigianali non molesti
- h)** attivita' ed impianti artigianali molesti
- i)** attivita' per laboratori artigianali e di servizio
- l)** alberghi, pensioni, ristoranti, bar
- m)** edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, centro studi, lo spettacolo, il tempo libero
- n)** impianti e stabilimenti per la media e piccola industria
- o)** impianti, stabilimenti ed edifici per servizi pubblici o di interesse pubblico
- p)** impianti, stabilimenti ed edifici per servizi pubblici di interesse generale e servizi privati di uso pubblico
- q)** impianti ed attrezzature pubbliche e private per l'esercizio dello sport, anche per la competizione, con o senza pubblico
- r)** depositi e magazzini non di vendita
- s)** esposizioni commerciali – Museo della cultura contadina
- t)** parcheggi pubblici o privati - autorimesse pubbliche
- u)** impianti ed attrezzature pubbliche o private ricettive per il tempo

libero, per manifestazioni, intrattenimenti all'aperto (competizioni di volo a vela ecc.)

- v)** impianti tecnologici (distribuzione energia elettrica, gas, idrica, impianti per trattamento rifiuti solidi e dei liquami, carburanti, impianti telecomunicazioni )
- z)** attrezzature per spazi pubblici - verde attrezzato (giardini, giochi, sport e tempo libero)
- x)** impianti per l'estrazione ed escavazione di inerti.

Per le attività e/o funzioni non previste nel presente elenco la Commissione Edilizia Comunale ne determinerà l'assimilazione ad uno dei punti sopraindicati in base a criterio analogico e sistematico.

## **Art. 15 - Destinazioni d'uso specifiche ammesse per singola Categoria d'uso e per zona/sottozona di P.R.G.**

Il presente articolo stabilisce le destinazioni d'uso ammesse all'interno delle singole zone e sottozone territoriali omogenee precisando, ove necessario, le ulteriori limitazioni.

### **• SOTTOZONA A1**

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo **a)** con esclusioni di residenze collettive con piu' di 80 letti, **b), c), f), g), i), l), m)** limitatamente ad edifici per la cultura, il culto ed il tempo libero, **o), p), s).**

### **• SOTTOZONA A2**

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo **a), d), g).**

### **• SOTTOZONA A3**

Sono ammesse le destinazioni d'uso **a)** limitatamente ad una singola unita' residenziale per custode con superficie non superiore a 100 mq., riferita all'intera sottozona, **f)**, limitatamente a piccoli manufatti per la vendita di souvenir ecc. **l)**, limitatamente a manufatti per il ristoro (bar), **m)**, limitatamente al culto, cultura, centro studi, spettacolo (rappresentazioni teatrali e musicali), il tempo libero, **t).**

### **• SOTTOZONA B1**

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo **a), b), c), d), f), g), i), l), m), o), p), q)** senza pubblico, **s), t).**

### **• SOTTOZONA B2**

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo **a)** limitatamente alle abitazioni, ed a quelle prescritte per i Piani di Zona legge 167/62 - 865/71.

- **SOTTOZONA B3**

Sono ammesse le destinazioni consentite nella sottozona B1.

- **SOTTOZONA C1**

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo **a)** limitatamente alle abitazioni, **d)**.

- **SOTTOZONA C2**

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo **a)** limitatamente alle abitazioni, **b)**, **d)**, **f)**, **i)**, **l)** limitatamente ai bar **o)**, **p)**, **q)** senza competizione ed attrezzature per il pubblico, **t)**;

- **SOTTOZONA C3**

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo **a)** limitatamente alle abitazioni ed a quelle descritte per i Piani di Zona Legge 167/62 - 865/71.

- **SOTTOZONA D1**

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo **g)**, **h)**, **i)**, **r)**, **s)**, **t)**, **v)** e **a)** limitatamente alla abitazione del proprietario o del custode.

- **SOTTOZONA D2**

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo **e)**, **f)**, **r)**, **s)**, **t)** e **a)** limitatamente all'abitazione del proprietario o del custode.

- **SOTTOZONA D3**

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo **e)**, **f)**, **g)**, **h)**, **i)**, **n)**, **r)**, **s)**, **t)** e **a)** limitatamente alla abitazione del proprietario o del custode.

- **SOTTOZONA D4**

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo **c)** limitatamente alle banche, **e)**, **f)**, **i)**, **r)**, **s)**, **t)**.

- **SOTTOZONA D5**

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo **x**).

- **SOTTOZONA E (E1, E2, E3, E4, E5)**

Per le sottozone territoriali omogenee di tipo E le destinazioni d'uso ammesse sono precisate nell'art. 20 e seguenti delle presenti norme.

- **SOTTOZONA F1S**

Sono ammesse le destinazioni d'uso per servizi generali pubblici di tipo **o**) limitatamente ai servizi scolastici di quartiere (scuole materne, scuole elementari, scuole medie).

- **SOTTOZONA F1AC**

Sono ammesse le destinazioni d'uso per servizi generali pubblici o gestiti da enti pubblici a carattere urbano di cui alla lettera **b), m), p)** limitatamente agli edifici per servizi pubblici **t)** limitatamente a quelli pubblici.

- **SOTTOZONA F1AC(p)**

Sono ammesse destinazioni d'uso del tipo **a)** limitatamente alle sole abitazioni nell'entità stabilita dal successivo art. 26, **b), c), d), f), l)** limitatamente a ristoranti e bar, **m), p)**.

- **SOTTOZONA F1V**

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo **v)**.

- **SOTTOZONA F1V(p)**

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo **z), t)** limitatamente ai parcheggi pubblici.

- **SOTTOZONA F1V(1)**

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo **m)** limitatamente ad attrezzature all'aperto per spettacoli e tempo libero **z), t)** limitatamente ai parcheggi pubblici, **v)**.

- **SOTTOZONA F1P**

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo **t)** limitatamente ai parcheggi pubblici.

- **SOTTOZONA F2**

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo **q)** limitatamente agli impianti ed attrezzature pubbliche.

- **SOTTOZONA F2(p)**

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo **q)** con aliquota per l'iniziativa privata non superiore al 50% dell'intera area di nuova localizzazione, **t)** limitatamente ai parcheggi pubblici.

- **SOTTOZONA F3**

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo **p)** limitatamente agli impianti ed attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi) D.l. 1444/68 art. 4 comma 1, punto 5, **t)** limitatamente ai parcheggi pubblici.

- **SOTTOZONA F4**

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo **p)** limitatamente agli impianti ed attrezzature sanitarie pubbliche o private (centro sanitario poliambulatoriale) D.l. 1444/68 art. 4 comma 1, punto 5, **t)** limitatamente ai parcheggi pubblici.

- **SOTTOZONA F5(1)**

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo **m)** limitatamente alle attrezzature all'aperto per il tempo libero e la ricreazione (percorsi pedonali, arredi, chioschi, pergolati, gazebi, ecc.).

- **SOTTOZONA F5(2)**

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo **a)** limitatamente ad una singola unita' residenziale per custode con superficie lorda non superiore a mq. 120, **l)** limitatamente a ristoranti e bar, **m)** limitatamente alle attrezzature all'aperto per il tempo libero e la ricreazione, **t)** limitatamente ai parcheggi pubblici, **z)** limitatamente alle attrezzature per il gioco e lo sport.

- **SOTTOZONA F5(3)**

Sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con il ripristino ecologico e recupero paesistico dell'area caratterizzata quest'ultima dalla vicinanza di tre corsi d'acqua e dall' attivita' estrattiva di inerti in corso.

Non costituisce mutamento di destinazione d'uso la variazione della funzione d'uso nella misura non superiore al 25% della superficie utile delle singole unita' immobiliari, ovvero dell'unita' edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di licenza edilizia, concessione, o autorizzazione e, in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

- **SOTTOZONA F6**

Non è ammesso alcun intervento costruttivo o particolare destinazione se non la sola possibilità di incrementare la piantumazione di essenze arboree.

- **SOTTOZONA F7**

È ammessa la destinazione di tipo **s)** limitatamente alla sola costruzione del Museo della cultura contadina, unitamente al tipo **t)** limitatamente ai parcheggi pubblici.

## Capo II

### Zone a prevalente destinazione residenziale.

#### Art. 16 Zone storiche A

Perimetrazione centri storici.

Le zone omogenee A, riguardano le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi, residenziali ed attrezzature per attività pubbliche, amministrative e sociali che rivestono carattere storico, artistico, architettonico, monumentale o di particolare pregio ambientale o da porzioni isolate di essi, di formazione più recente comprese le aree circostanti libere, che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi. I centri storici, sono stati delimitati nella planimetria di Piano, sulla scorta degli studi specifici eseguiti in conformità con la definizione data dalla "Carta del Restauro" Circolare Ministero P.I. n. 117 del 6.4.72, nonché dalle prescrizioni del P.T.P. Ambito territoriale regionale n. 14, ed illustrati nella Tav. n. 7. Essi riguardano gli agglomerati di Roccasecca Capoluogo - S. Francesco, Castello e Caprile, con inclusione dell'antico Castello di Roccasecca, eretto nel 994 dall'Abate Mansone a difesa dei territori dell'Abbazia di Montecassino.

Gli interventi nei Centri storici, fatta eccezione per il risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il risanamento igienico, con esclusione di incrementi di volumi nonché per variazioni di destinazioni d'uso ammesse, nonché gli interventi di iniziativa pubblica previsti in progetto (edifici per l'istruzione, parcheggi, verde attrezzato ed attrezzature di interesse comune, Ufficio P.T.), potranno essere autorizzati



soltanto dopo l'approvazione dei piani particolareggiati ex legge n. 1150/1942, ovvero dei piani di recupero previsti dalla L. 457/1978.

In sede di redazione dei piani attuativi sono ammesse le ricostruzioni dei fabbricati che risultano demoliti, secondo le originarie consistenze edilizie e tecniche costruttive.

Qualora non si proceda alla ricostruzione, le aree di risulta dovranno aggiungersi agli spazi pubblici al fine di incrementare la dotazione minima prevista dal D.M. 1444/68.

Gli interventi ammessi dagli strumenti urbanistici attuativi e di quelli consentiti in loro assenza dovranno attenersi inoltre alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- 1) per quanto riguarda le coperture, gli interventi dovranno prevedere, ove possibile, la trasformazione di quelle piane in copertura a tetto con pendenza non superiore al 35%, con manto di tegole in cotto (coppi) con l'obbligo che la linea di gronda non superi il piano di imposta dell'esistente solaio di copertura;
- 2) e' vietata l'installazione di infissi esterni in alluminio anodizzato e materiale plastico di qualsiasi colore;
- 3) e' vietato l'uso di materiali plastici a spessore per il trattamento delle superfici esterne, cosi' come l'uso del calcestruzzo a vista e di cortina di mattoni. E' consentito l'uso di cemento martellinato o scalpellinato.

Per le finiture delle facciate e' preferibile l'uso dei seguenti materiali:

- muratura di pietre locali
- intonaci tradizionali;
- soglie ed eventuali riquadrature di finestre e porte in pietre locali.

E' fatto assoluto divieto all'inserimento, sulle facciate esterne in muratura di pietrame, di intonaci anche di tipo tradizionale.

- 4) nel corso di lavori che interessino comunque pareti esterne dovranno essere accuratamente posti in evidenza elementi di fabbrica originari,

quali archi, edicole, contrafforti, bucatore ecc., che il richiedente la concessione edilizia o l'autorizzazione dovrà documentare con apposita rappresentazione fotografica al momento dell'inoltro dell'istanza. Qualora la presenza di detti elementi dovesse emergere nel corso dei lavori, ne dovrà essere data notizia con idonea documentazione agli uffici comunali;

- 5)** i grafici a corredo della richiesta di concessione edilizia o autorizzazione, dovranno anche documentare in maniera inequivocabile lo stato di fatto prima dell'intervento progettuale oggetto dell'istanza.

Il Comune, in attesa di redigere i piani particolareggiati o piani di recupero, potrà predisporre un progetto unitario di sistemazione degli spazi urbani pubblici che contenga, quanto meno:

- a)** la definizione delle pavimentazioni dei percorsi pedonali, delle scalinate e delle rampe;
- b)** l'ubicazione e tipologia degli arredi minori;
- c)** le istruzioni necessarie per la messa a dimora degli alberi ed essenze arboree;
- d)** la tipologia degli elementi illuminanti delle aree pubbliche e di quelle private che si affacciano su queste;
- e)** le prescrizioni relative agli impianti di metanizzazione ed a quelli di distribuzione dell'energia elettrica, i quali dovranno essere realizzati in modo tale da evitare l'installazione sulle facciate prospettanti su spazi pubblici, salvo i casi di accertata impossibilità, da parte degli Enti competenti di reperire soluzioni alternative;
- f)** la definizione dei tipi di targhe della numerazione civica e della toponomastica stradale, che dovranno essere realizzate con materiali e grafica adeguati alle caratteristiche proprie dei centri storici ove vengono poste;

- g)** l'indicazione degli spazi destinati all'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, che non potranno comunque eccedere i mq. 1 di superficie e di quelli destinati agli spazi di propaganda elettorale evitando l'uso di superfici murarie;
- h)** la tabella dei colori ammessi per le tinteggiature esterne degli edifici, con utilizzo di preferenza di pigmenti naturali.

I piani particolareggiati o piani di recupero dovranno, prima dell'adozione da parte del Comune, essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Lazio.

### **1) Sottozona A1**

Riguarda i "complessi di carattere storico, artistico, architettonico" comprendenti le aree di quasi esclusiva proprietà privata, risultanti libere e destinate prevalentemente a pertinenze scoperte, ad orti e giardini, intese quali parti integranti degli agglomerati stessi.

In tale sottozona sono ricomprese le aree di risulta degli edifici totalmente o parzialmente demoliti dagli eventi bellici dell'ultimo conflitto mondiale e per i danni arrecati dagli eventi sismici del 7 e 11 maggio 1984 che hanno contribuito a compromettere la precarietà statica degli edifici già fatiscenti.

In questa zona, al fine di salvaguardare il carattere originario del complesso edilizio - urbanistico e, al tempo stesso, migliorarne le condizioni abitative, in modo da evitare l'abbandono dei fabbricati, tendendo anche, attraverso il recupero di alloggi non utilizzati per fatiscenza, al rinsediamento progressivo su valori storici della popolazione, debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre quelle stabilite precedentemente nelle normative di carattere generale delle zone storiche.

- a)** Fino all'adozione ed approvazione dei piani particolareggiati o piani di recupero artt. 27 e 28 legge n. 457 del 5.8.1978 non sono consentite nuove edificazioni di iniziativa privata e demolizioni di fabbricati o porzioni di essi, che dovessero rendersi indispensabili per aumentare il grado di percezione dell'organismo storico, mentre sono ammesse, anche ai fini della razionalizzazione della distribuzione interna, gli interventi definiti dall'art. 11 lett. a-b-c-f delle presenti norme. In attesa dell'adozione ed approvazione dei piani attuativi preventivi sono ammessi, se previsti direttamente dalle presenti norme, gli interventi di iniziativa pubblica indicati nelle tavole della zonizzazione (edifici per l'istruzione, parcheggi, verde attrezzato, ed attrezzature di interesse comune, uffici P.T.);
- b)** per gli edifici vincolati ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089, qualsiasi intervento e' subordinato al preventivo nulla-osta da parte della Soprintendenza i Beni Ambientali ed Architettonici del Lazio;
- c)** i piani attuativi possono anche prevedere gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lett. e) dell'art. 11 delle presenti norme laddove risultano piu' concentrati i fabbricati demoliti, preferendo in tal modo alla ricostruzione per singolo fabbricato un intervento globale che meglio si inserisce nel contesto ambientale ed architettonico circostante.

Tali piani dovranno essere attuati entro i seguenti parametri ed indici max:

- 1)  $I_t = 10.000 \text{ mc/Ha}$
- 2)  $D_t = 100 \text{ ab/Ha}$
- 3)  $S_2 = 12 \text{ mq/ab}$
- 4) parcheggi di uso residenziale =  $10 \text{ mq/100 mc}$
- 5) distacco minimo fra i fabbricati =  $1/1$  con possibilita' di costruzioni in aderenza nei casi in cui particolari esigenze per il ripristino del tessuto edilizio originario lo richiedessero;

- 6) distacco dai confini = 3,50 ml.
- 7) H (altezza max) = 7,50 ml., che dovrà comunque risultare sempre non superiore ai limiti imposti dall'art. 8 punto 1 D.M 2.4.68 n. 1444;
- 8) numero dei piani abitabili = 2
- 9) numero dei piani interrati o seminterrati non abitabili, adibiti a cantina, deposito, rimessa = 1

Infine detti piani attuativi possono prevedere, sulla base di una accurata indagine sulle caratteristiche storiche, artistiche, ambientali, tipologiche e architettoniche, sulle condizioni abitative e sullo stato di conservazione del patrimonio edilizio e sulle caratteristiche socio - economiche della popolazione che le utilizza, un incremento "una tantum" di cubature pari al 20% dell'edificio esistente nel caso si debbano realizzare servizi igienici e/o cucine ed adeguamenti dei locali adibiti ad abitazione, alle norme di cui al D.M. Sanita' 5.7.75.

Nell'edificio ex Istituto religioso Sacro Cuore di proprietà della Curia Vescovile di Sora, sito in vicolo Paolozzi ed attualmente inutilizzato, è individuata la destinazione specifica a servizi storico - culturali (Fondazione S. Tommaso D'Aquino). L'acquisizione dell'immobile potrà avvenire o per compravendita diretta o mediante ricorso alla espropriazione per pubblica utilità.

Nell'edificio – CASA MEDIOVALE DETTA DI SAN TOMMASO - del Secolo XII di proprietà privata, sita nel centro storico della frazione Castello alla via San Tommaso , catastalmente individuata al foglio 15 mappale 235, 512, 236, 237 ed attualmente inutilizzato, è individuata la destinazione a Biblioteca Tomistica, Musei e Sala Convegni. L'acquisizione dell'immobile potrà avvenire o per compravendita diretta o mediante ricorso alla espropriazione per pubblica utilità.

Nell'edificio – BOTTEGA MEDIOVALE SEC. XII, di proprietà privata, sita nel centro storico della Frazione Castello alla Via Mansone, catastalmente individuata al foglio 15 mappali 259 e 260 ed attualmente inutilizzata, è individuata la destinazione a Esposizione e Mostre di carattere storico – culturale.

L'acquisizione dell'immobile potrà avvenire o per compravendita diretta o mediante ricorso alla espropriazione per pubblica utilità.

## **2) Sottozona A2**

In questa sottozona ricadono le porzioni isolate di complessi edilizi di recente formazione comprese le aree circostanti libere che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nell'art. 15.

Fino alla redazione ed approvazione dei piani particolareggiati (L.1150/42) o piani di recupero (L. 457/78), sono consentiti gli interventi di cui all'art. 11 delle presenti norme lett. a-b-c-f, nel rispetto della normativa generale sulle zone storiche di cui al precedente art. 16.

## **3) Sottozona A3**

Riguarda i complessi di carattere storico-architettonico monumentale costituiti dall'antico Castello edificato nell'anno 994 dall'Abate Mansone dell'Abazia di Montecassino, dal sistema difensivo delle mura di cinta, e parte della frazione Castello che assolve a funzione di cerniera tra l'antica Rocca e nucleo abitato del Castello, con la Chiesa di S. Tommaso (Secolo XIV).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nell'art. 15. Qualsiasi intervento, ad eccezione di quelli di presidio statico, e' subordinato alla redazione di un piano particolareggiato dell'intera sottozona da sottoporre al

preventivo parere della competente Soprintendenza, che tenda alla ricostruzione per quanto possibile dell'antico Castello e preveda attrezzature ed impianti per la cultura, per rappresentazioni teatrali e concerti ed il tempo libero.

E' consentita, nel rispetto delle elencate caratteristiche storico - architettonico dei luoghi, la possibilità di ospitare una singola unita' abitativa per custode con superficie utile non superiore a 100 mq. a semplice elevazione.

L'intera sottozona dovra', a norma della legge 1 giugno 1939, n. 1089, essere sottoposta a vincolo di tutela.

## **Art. 17- Zone edificate a prevalente destinazione residenziale B (art. 2 D.M. 2.4.68 n. 1444)**

Sono definite zone territoriali B le aree edificate con prevalente destinazione residenziale e i lotti liberi tra queste interclusi corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche della zona A di cui al precedente articolo.

Nella zona B sono ammesse negli edifici residenziali le destinazioni d'uso specificate negli articoli precedenti.

Le zone B si dividono in zone B1, B2 e B3

### **1) Sottozone B1 (sature)**

Le zone B1 comprendono le aree attualmente occupate da fabbricati, per le quali non è possibile l'ulteriore nuova edificazione. Sono consentite sopraelevazioni dei fabbricati esistenti con le seguenti limitazioni:

- n. piani: 2 dal piano stradale con esclusione di un eventuale piano sottostrada

- h max: ml. 7,50
- superficie totale della sopraelevazione non superiore al **70%** della superficie lorda esistente. La sopraelevazione è consentita anche per i fabbricati in aderenza, purché l'ampliamento in sopraelevazione risulti in aderenza dell'altro fabbricato.

Nell'ambito di tali zone il piano si attua per intervento diretto.

Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, indicati al precedente art. 11, lettera **d)** ed **f)**, attraverso strumenti attuativi per la sola ristrutturazione urbanistica, con possibilità di incremento "*una tantum*" del 20% del volume esistente, anche in ampliamento planimetrico, a condizione che la distanza dai confini risulti non inferiore a ml. 5,00 e quella tra fabbricati non inferiore a ml. 10,00, necessario per l'adeguamento igienico - funzionale delle abitazioni; tale condizione non si applica agli edifici beneficianti delle disposizioni di cui al comma precedente e va applicato solo agli edifici realizzati prima del 1.1.1968.

Debbono essere comunque rispettati in tali interventi i seguenti indici, sia in caso di ampliamento planimetrico che di sopraelevazione, fatta salva la possibilità di costruzione in aderenza:

- a)** parcheggi = 10 mq/100 mc;
- b)** distacco minimo tra i fabbricati = 1/1 salvo quanto stabilito dal D.M. 2.4.1968 e dalla legge n. 64/74 e D.M. 24/1/86;
- c)** Ds (Distanza dalle strade) = rispetto degli allineamenti stradali esistenti;
- d)** Dc = esistente;
- e)** Q = esistente;
- f)** H (altezza massima) = 7,50;
- g)** numero dei piani = 2.



È ammessa la demolizione di fabbricati esistenti la cui ricostruzione potrà avvenire anche con l'ampliamento una tantum del 20% della volumetria posta in demolizione, per adeguamento igienico-funzionale, purchè il fabbricato in ricostruzione rispetti la distanza minima dai confini di ml. 5.00 ed abbia un'altezza non superiore a ml. 7.50.

In caso di demolizione dei fabbricati di altezza maggiore di ml 7.50, la ricostruzione può essere ammessa nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, conservando lo stesso volume e la stessa sagoma del fabbricato in demolizione.

Sono ammessi i piani interrati destinati a garages.

La sopraelevazione dei fabbricati esistenti può avvenire anche con un intervento di ristrutturazione edilizia e pertanto anche con demolizione e ricostruzione del fabbricato (o di sua porzione) esistente; in tal caso può essere realizzato anche un piano seminterrato o sottostrada da adibire a garage o cantina.

## **2) Sottozone B2 (sature)**

Le sottozone B2 comprendono le aree a totale destinazione residenziale che, a norma dell'art. 51 L. 865/71 ed in attuazione di precedenti Piani di Zona (L. 167/62), hanno accolto interventi di edilizia convenzionata - sovvenzionata (IACP) ed edilizia convenzionata - agevolata (Cooperative).

Dette aree risultano completamente edificate e parzialmente urbanizzate con opere in parte realizzate e parte programmate. Gli interventi consentiti sono quelli limitati alla manutenzione e conservazione degli immobili nel pieno rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive definite dalla legge 513/77, art. 19 e legge 457/78 art. 16, ultimo comma e art. 43.

## **3) Sottozone B3 (completamento)**

Le sottozone B3 comprendono le aree a prevalentemente destinazione residenziale con annesse attività commerciali ed artigianali.

In tali zone, il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri ed indici:

- a)  $S_m$  (superficie minima di intervento) = 700 mq. sono fatti salvi i frazionamenti esistenti alla data di adozione del presente piano o quelli che si dovessero rendere indispensabili per il raggiungimento del lotto minimo, con utilizzo di aree non impegnate in precedenti costruzioni.
- b)  $I_f$  (indice di fabbricabilità fondiaria) = **0,84** mc/mq.
- c) parcheggi = 10 mq/ 100 mc;
- d)  $D_f$  (distacco minimo tra fabbricati) = ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza della facciata più alta tra quelle frontistanti e salvo quanto stabilito dal D.M. 1.4.68;
- e)  $D_s$  (distanza dalla strada) = 5,00 ml dal ciglio stradale;
- f)  $D_c$  (distanza dai confini) = 5,00 ml;
- g)  $Q$  (rapporto max copertura) = 30%;
- h)  $N$  (numero max dei piani) = 2;
- i)  $H$  (altezza max) = 7,50 ml;
- l) tipologia ammessa: costruzioni unifamiliari, plurifamiliari fino a due piani abitabili, per un massimo di n. 8 alloggi ~~su lotti non superiori a mq. 2000.~~

Sono ammessi i piani interrati non destinati a residenza.

Per la sola località Roccasecca Scalo in tale sottozona è ammessa la costruzione di edifici fino a tre piani con altezza massima di ml 11,00.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nel precedente art. 15.

~~L'aliquota di sup. lorda delle destinazioni d'uso non residenziali ammissibile al P.T. è fissata in misura max del 50% della superficie di piano di massima estensione. Sempre per la sola località Scalo e limitatamente ai fabbricati ed alle aree ubicati lungo la SS. n. 6 Casilina sono ammesse al solo piano terra e per l'intera estensione, destinazioni d'uso non residenziali ed in particolare~~

~~quello indicato nel precedente art. 15.~~ Nel caso venga realizzata la quota parte della cubatura non residenziale devono essere previste aree per parcheggio di uso pubblico pari a 8 mq./100 mc di costruzione.

E' fatto obbligo di porre a dimora e mantenere una pianta di alto fusto ogni 40 mq coperti di costruzione.

Per edifici esistenti con H inferiore a quella prescritta e' ammessa la sopraelevazione fino a tale altezza mantenendo gli allineamenti esistenti su tutti i fronti.

Le recinzioni, da realizzare a giorno, non potranno superare in altezza ml 2,00, dei quali non piu' di ml 0,80 in muratura. Le zone scoperte potranno essere pavimentate per non piu' del 20% della superficie di pertinenza dei fabbricati.

Nell'area fondiaria di risulta potranno essere realizzati impianti a stretto servizio della residenza (piscine, attrezzature sportive private) nella misura del 20% della superficie residua.

Sono fatti salvi, dal computo dei volumi urbanistici, quelli tecnici, cosi' come indicati nel Regolamento edilizio comunale.

Per le zone di completamento a ridosso della S.S. n°6 Casilina, è opportuno che tali aree siano ricondotte a comparti delimitati da tracciati dalle viabilità esistenti privilegiando l'accesso sulle traverse della Statale ovvero utilizzando quelli esistenti, in maniera da garantire maggiore sicurezza e diminuendo il flusso del traffico. A tale scopo, in sede esecutiva, all'interno del comparto sarà necessario prevedere delle complanari alla S.S. Casilina che fungano da elemento drenante di smistamento della Casilina stessa, non escludendo alla confluenza delle stesse l'utilizzo delle cosiddette "rotatorie" alla francese.

## **Art. 18** Zone residenziali di espansione C

Sono le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano inedificate o nelle quali la edificazione esistente non raggiunge i limiti di superficie e densità di cui alle zone omogenee B.

Esse si dividono in tre distinte sottozone: C1, C2 e C3.

### **1) Sottozone C1 (edilizia privata)**

Le sottozone C1 sono destinate ai nuovi insediamenti residenziali privati.

Sono ammesse esclusivamente destinazioni residenziali.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri ed indici:

- a)** Sm (superficie minima di intervento) = 900 mq.
- b)** If (indice di fabbricabilità fondiaria) = **0,49 mc/mq**.
- c)** parcheggi di uso residenziale (art. 18 L. 765/67) = 10 mq/100 mc;
- d)** Df (distacco minimo tra fabbricati) = 10 ml;
- e)** Ds (distanza minima dalla strada) = 6 ml;
- f)** Dc (distanza dai confini) = 6 ml;
- g)** Q (rapporto max copertura) = 25%;
- h)** N (numero max di piani fuori terra) = 2;
- i)** H (altezza max) = 7,5 ml;
- l)** tipologia ammessa: unifamiliari singole, case a schiera o plurifamiliari per un massimo di n. 8 alloggi su lotti non superiori a mq 2500.

In tali sottozone sono ammessi i piani interrati o seminterrati non destinati a residenza.

E' fatto obbligo di porre a dimora e mantenere almeno una pianta di alto fusto ogni 40 mq coperti di costruzione.

## 2) Sottozona C2 (Edilizia privata - obbligo P.P. o P.L.)

In tale sottozona il P.R.G. si attua tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (art. 13 e seguenti L. 1150/42) o privata P.L. convenzionato (art. 28 L. 1150 / 42). Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare la destinazione di zona, i parametri urbanistici e tutte le prescrizioni del P.R.G.

Fermo restando che la precisa definizione dell'assetto complessivo delle aree di espansione sara' fornita dal piano particolareggiato o P.L. alla cui adozione e' subordinato ogni intervento edilizio, si stabiliscono come appresso gli indici che saranno tenuti a base della redazione del Piano attuativo:

- a) Sm (superficie minima di intervento) = 1000 mq;
- b) It (indice di fabbricabilita' territoriale) = **0,42 mc/mq.**
- c) parcheggi di uso residenziali (art. 18 L. 765/67) = 10 mq / 100 mc;
- d) S1 (aree per le opere di urbanizzazione primaria compresi i percorsi pedonali = come da piano particolareggiato attuativo;
- e) S2 (aree per le opere di urbanizzazione secondaria) = 12 mq/ab da reperire eventualmente in aggiunta a quelle gia' previste nel P.R.G. per il raggiungimento della quantita' minima prevista dal D.M. 1444/68;
- f) Df (distacco minimo tra fabbricati) = 10 ml;
- g) Ds (distanza minima dalla strada) = 6 ml;
- h) Dc (distanza dai confini) = 6 ml;
- i) Q (rapporto max di copertura) =  $\frac{1}{4}$
- l) N (numero max di piani fuori terra) = 2;
- m) H (altezza max) = 7,5 ml;
- n) tipologia ammessa: unifamiliari singole, case a schiera, plurifamiliari.

Sono ammessi i piani interrati non destinati a residenza.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nel precedente art. 15

L'aliquota di superficie lorda delle destinazioni d'uso non residenziali

ammissibili al P.T. e' fissata in misura max del ~~30%~~ 50% della superficie di piano di massima estensione.

Nel caso venga realizzata la quota parte della cubatura non residenziale devono essere previste aree integrative per parcheggio di uso pubblico pari a 8 mq/100 mc di costruzione. E' fatto obbligo di porre a dimora e mantenere almeno una pianta di alto fusto ogni 40 mq coperti di costruzione.

### **3) Sottozone C3 (edilizia economica e popolare L. 167/62 e 865/71).**

La localizzazione di questa area e' stata operata tenendo conto degli esistenti insediamenti gia' realizzati in Roccasecca Centro e Scalo e delle opere di urbanizzazione gia' realizzate e di quelle programmate.

L'edificazione in tali aree, verra' definita mediante Piano di Zona (P.E.E.P.).

La disposizione planovolumetrica degli edifici, e piu' in generale i criteri di

utilizzo delle aree sottoposte al P.E.E.P. saranno indicati e prescritti dal relativo P.E.E.P. che verra' redatto e attuato secondo quanto previsto dalla legge 167 / 62 e dalla legge 865 / 71. Per tali zone si potra' ricorrere all'utilizzazione dei servizi previsti nelle immediate vicinanze e comunque nel rispetto dei minimi inderogabili previsti dal D.M. 1444/68. Le tipologie edilizie restano stabilite in via generale: schiera, linea e/o a torre e gradoni.

L'intervento attuativo preventivo, esteso all'intera superficie individuata nelle tavole di P.R.G. dovra' osservare i seguenti parametri ed indici:

- a)** Sm (superficie minima di intervento) = 1500 mq;
- b)** It (indice di fabbricabilita' territoriale) = **0,70 mc/mq**;
- c)** parcheggi di tipo residenziale (art. 18 L. 765/67) = 10 mq / 100 mc;
- d)** N (numero max di piani fuori terra) = 4.

Il progetto dei Piani di Zona, potra' prevedere la ripartizione delle aree

fondiarie da cedere in proprieta' e di quelle da concedere in superficie entro i limiti stabiliti dall'art. 35 della legge 865/71.

La progettazione urbanistica dei piani di zona per quanto attiene alla distanza minima tra fabbricati dovra' rispettare quanto disposto al punto 3 dell'art. 9 del D.M. n. 1444 del 2.4.1968:

"E' prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato piu' alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilita' a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore ml.7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml 15;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato piu' alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa".

Nell' ambito dei piani di zone, oltre alle destinazioni residenziali, sono ammesse funzioni solo strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessita', servizi collettivi per le abitazioni, ecc.) per una cubatura non superiore al 20% di quella afferente alla parte residenziale.

I locali e gli edifici destinati ad uso diverso da quello residenziale devono essere vincolati permanentemente a tale uso.

In attesa della definitiva approvazione del piano di zona da parte dell'Organo Regionale é consentita la localizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica su aree ricomprese nel predetto piano di zona, ex art.51, legge 22.10.1971, n°865.



## CAPO III

### Zone produttive

#### **Art. 19 - Zone per insediamenti produttivi D.**

Tali zone comprendono cinque sottozone **D1** (artigianali), **D2** (commerciali), **D3** (aree per complessi produttivi ricomprese nel P.R.T. dell'ASI di Frosinone approvato con deliberazione del Consiglio Regionale del 21.3.90, n. 1251), **D4** (commerciali - turistico ricettive) e **D5** (quest'ultime destinate a servizi ed impianti tecnologici).

Le sottozone D1 e D2 delimitano sostanzialmente i complessi produttivi esistenti sul territorio, non ricompresi nel Piano Regolatore Territoriale dell'A.S.I. di Frosinone. La sottozona D3 riguarda sia le aree già inserite nel P.R.T. per la localizzazione di nuovi complessi produttivi e servizi, sia le aree degli impianti industriali esistenti, ricompresi, quest'ultimi in detto strumento urbanistico con delibera C.C. del 20.10.90 n. 29 ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 - 10 e 21 delle N.T.A. del Piano sovracomunale. Le sottozone D4, appositamente delimitate, sono destinate alla realizzazione di un Centro Commerciale e complessi turistico ricettivi.

##### **1) Sottozone D1 (artigianali)**

In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri e indici:

- a) a norma dell'art. 5 D.M. 1444/68, comma 1, punto 1, dovranno essere reperite all'interno delle aree perimetrare, superfici da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettiva, a verde pubblico o a

parcheggio (escluse le sedi viarie in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti);

- b)**  $S_m$  (superficie minima di intervento) = 1500 mq;
- c)**  $I_f$  (indice di fabbricabilità fondiaria) = 1,5 mc/mq;
- d)**  $D_s$  (distacco minimo dalla strada) = 10 ml;
- e)**  $D_c$  (distanza dai confini) = 6 ml;
- f)**  $H$  (altezza max) = 9 ml. salvo eventuali deroghe per attrezzature tecniche strettamente necessarie all'esercizio dell'attività'.

Ogni edificio deve sporgere isolato ed avere distacchi dei corpi di fabbrica dello stesso complesso o di aree limitrofe pari almeno all'altezza dell'edificio più alto ed in nessun caso non inferiore a ml 6.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nel precedente art. 15. E' consentita la realizzazione di un alloggio per il custode o titolare della attività' per ogni unità' minima di intervento, avente superficie lorda non superiore a mq 120, a semplice elevazione.

A riguardo della coltivazione delle cave e torbiere (attività' estrattive), per la continuazione delle attività' legittimamente in corso, si demanda alle disposizioni di cui alla legge regionale 6.12.2004, n. 17 ed al suo Regolamento regionale di attuazione 14.4.2005, n. 5 pubblicato sul B.U.R.L. del 30.5.2005.

## **2) Sottozone D2 (commerciali)**

In tali zone, il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri e indici:

- a)** a norma dell'art. 5 D.M. 1444/68, comma 1 punto 2, dovranno essere reperiti, all'interno delle aree perimetrate, spazi pubblici destinati alle attività' collettive, a verde pubblico o parcheggi nel seguente rapporto: a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la

quantita' minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie di cui almeno la meta' destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 L. 765/67);

- b)** Sm (superficie minima di intervento) = 1200 mq;
- c)** If (indice di fabbricabilita' fondiario) = 1,0 mc/mq;
- d)** Ds (distacco minimo dalle strade) = 10 ml;
- e)** Dc (distanza dai confini) = 6 ml;
- f)** H (altezza max ) = **8,00**;
- g)** N (numero dei piani) = **2**.

E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nel precedente art. 15.

E' consentita la realizzazione di un alloggio per il custode o del titolare dell'attivita' per ogni unita' minima di intervento e da inserirsi nel corpo di fabbrica principale.

### **3) Sottozone D3 (complessi produttivi)**

Per tali sottozone gia' inserite nel P.R.T. dell'A.S.I. di Frosinone si applicano integralmente le N.T.A. del predetto P.R.T. che di seguito si riportano:

- Sf. min. = 2.500 mq.
- Uf max = 0,50 mq./mq.
- Uf min. = 0,20 mq./mq.
- H max = 15 ml.
- DC min = H/2 con min. di ml. 5
- Ds min. = 10 ml su strade di sezione inf. a 7 ml.  
15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml.  
20 ml su strade di sezione superiore a 15 ml.
- Df min. = 15 ml.
- Indice  
piantumazione min.= 0,008 di essenze arboree alto fusto per ogni mq. di Sc

sono consentite maggiori altezze esclusivamente per le parti di edifici destinate ad accogliere impianti tecnologici e silos di stoccaggio.

Il numero massimo dei piani dei corpi di fabbrica destinati ad uffici, sia isolati che accorpati all'edificio destinato alla produzione, non può essere superiore a tre con un'altezza massima tra calpestio ed intradosso di ml. 3,70.

E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi. All'interno di ogni lotto debbono essere previsti parcheggi in misura tale che la superficie dei posti auto (esclusa viabilità e spazi di manovra) non sia inferiore al 10% della superficie fondiaria.

Nel caso che del lotto facciano parte porzioni delle fasce di rispetto della viabilità e delle infrastrutture, gli edifici industriali non possono comunque insistere sulle predette fasce.

Nei casi di cui al comma precedente, tuttavia, la linea di confine che separa il lotto dalla porzione di fascia di rispetto annessa, non costituisce linea di confine agli effetti delle distanze degli edifici ferma restando la distanza di rispetto dal ciglio della strada.

È ammessa, altresì, la costruzione di abitazioni per il titolare dell'azienda e il custode fino ad un massimo di 300 mq. di superficie lorda di piano per ogni insediamento produttivo; in ogni caso la superficie lorda di piano della parte residenziale non deve superare il 15% della superficie coperta per uso produttivo.

Le recinzioni di norma debbono essere poste sul confine di proprietà, salvo le particolari disposizioni in materia di sicurezza della viabilità.

Le recinzioni debbono avere un'altezza non superiore a m. 3.00 ml. e possono essere costituite di muratura o pannelli opachi solo per un'altezza non superiore a ml. 2.00

I locali accessori quali: cabina elettrica, cabina di decompressione del gas, manufatti per l'installazione di contatori, misuratori e simili possono essere realizzati anche in aderenza alla linea di confine purchè nel rispetto delle prescrizioni del codice civile e salvaguardia dei diritti dei confinanti.

Per il recupero degli stabilimenti abbandonati da attività dismesse posso essere proposti progetti di ristrutturazione ivi compreso il frazionamento per l'allocatione di attività ammesse esercitate da più unità produttive di minor grandezza.

Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n°1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n°332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005.

Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato.

Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico.

La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati.

#### **4) Sottozone D4 Attrezzature turistico ricettive**

Le aree incluse in queste sottozone sono destinate alla realizzazione e alberghi, ristoranti e strutture connesse con le attrezzature ricettive. In tali sottozone il piano si attua mediante intervento diretto, applicando ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12/6/75, n°72, i seguen ti indici e parametri:

- a) It (indice di fabbricabilità territoriale) = 0,50 mc/mq
- b) Q (rapporto max copertura) = 30 %
- c) Ds (distacco min strade) = 10,00 m
- d) Dc (distacco min confini) = 6,00 m
- e) H (altezza massima) = 12,00 m
- f) N (numero piani) = 3

E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi.

Per le attrezzature esistenti sono consentiti interventi nel rispetto degli indici sopra definiti.

La destinazione d'uso ammessa, va specificato, si riferisce esclusivamente alle strutture alberghiere propriamente dette, nel rispetto comunque delle singole leggi che ne regolano la realizzazione.

#### **5) Sottozone D5 (impianti tecnologici).**

Queste sottozone individuano le aree strettamente necessarie a consentire la realizzazione di impianti tecnologici per servizi pubblici e privati: distribuzione energia elettrica (cabine di trasformazione), gas (cabine di decompressione ecc.), idrica (serbatoi ecc.), impianti di trattamento rifiuti solidi e dei liquami (depurazione ecc.), impianti di distribuzione carburanti (aree rifornimento e assistenza), impianti telecomunicazioni (centrali telefoniche, ripetitori radio-televisivi, ecc.), per quest'ultimi trova applicazione lo specifico regolamento

comunale di cui alla legge n. 36/01 e D.Lgs. 259/03, approvato con deliberazione C.c. 17.6.2005, n. 3.

In tali sottozone il Piano Regolatore Generale si attua tramite intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri ed indici:

- a)** If (indice di fabbricabilita' fondiario) = 2,00 mc/mq;
- b)** Df (distacco minimo tra fabbricati) = 10,00 ml;
- c)** Ds (distacco minimo dalla strada) = 5,00 ml;
- d)** Dc (distanza dai confini) = 5,00 ml;
- e)** H (altezza max) = 6,50 ml.

E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi. Sono ricomprese in tali sottozone le opere e gli impianti di captazione acque sorgive degli acquedotti di remota costruzione, anche se non evidenziate nella cartografia della zonizzazione. Tali opere e/o impianti dovranno essere protetti e conservati anche se la rete di approvvigionamento e distribuzione idrica risulti in disuso.

## **Art. 20 – Zone agricole E (Norme generali)**

Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli.

Le zone si suddividono:

- E1** (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo);
- E2** (Area vocazione orticola – Zootecnica);
- E3** (Area a vocazione olivicola – cerealicola);
- E4** (Area olivicola di fascia pedemontana);
- E5** (Area pascoliva e di produzione da legno).

Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni ristrettive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia).

I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756, rispettivamente hanno acquisto il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra.

Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio.

In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo" funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree.



Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra.

Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale.

Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto.

Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza.

E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.

Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona:

- a)** fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola;
- b)** case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli;
- c)** stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti;
- d)** stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi

fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti;

- e)** silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica;
- f)** attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo;
- g)** costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R 12.8.1996, n. 34 e s.m.i.
- h)** ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico – funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per le ed idonei dalle competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione.
- i)** bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C..

Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153.

Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co. 2 L.R. 38/99,

dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile.

Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico.

Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico – sanitario e/o igienico – funzionale.

Gli edifici ubicati entro le area di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%.

Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, previa approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99.

All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova

applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione.

Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali:

- 1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933, n°1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna;
- 2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti;
- 3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- 4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico.

La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n°14.

Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;

Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n°1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n°332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005.

Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano

regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato.

Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico.

La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati.

Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E

## **Art. 21    Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo)**

In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro, melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano un tessitura Franco o Franco Argillosa. Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa.

In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri:

- a)** SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq;
- b)** Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq;
- c)** Volume massimo residenziale = 900 mc;
- d)** Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc;
- e)** Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml;
- f)** Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quando disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 nà 285 e D.P.R. 16.12.92 n°495 e successive modificazioni ed integrazioni;
- g)** Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml;
- h)** N (numero max di piani furi terra) = 2;
- i)** H (altezza massima) = 7 ml;
- j)** Tipologia ammessa: unifamiliare singola;

- k)** la (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq;
- l)** Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml.

E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi.

## **Art. 22 Sottozona E2 (Aree a vocazione orticola – zootecnica)**

In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle cerealicole per la produzione di mais e foraggio destinato all'alimentazione dei bovini da latte (in regressione a causa della contrazione della contrazione del prezzo del latte) e ortive (Pomodoro, melanzana, peperone ecc.), questa ultima in forte espansione. I terreni sono tutti irrigui e presentano un tessitura Franco.

In tale sottozona il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri:

- a)** SM (superficie lotto minimo) = 20.000 mq;
- b)** Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq;
- c)** Volume massimo residenziale = 900 mc;
- d)** Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc;
- e)** Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml;
- f)** Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quando disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 nà 285 e D.P.R. 16.12.92 n°495 e successive modificazioni ed integrazioni;
- g)** Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml;

- h)** N (numero max di piani furi terra) = 2
- i)** H (altezza massima) = 7 ml;
- j)** Tipologia ammessa: unifamiliare singola;
- k)** Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq;
- l)** Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml.

E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi.

## **Art. 23 Sottozona E3 (Area a vocazione olivicola – cerealicola)**

In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle cerealicole (gran parte grano tenero e mais) e olivicole (impianti intensivi di neo formazione), Solo alcuni terreni risultano irrigati e presentano un tessitura Franco o Franco sabbiosa..

In tale sottozona il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri:

- a)** SM (superficie lotto minimo) = 30.000 mq;
- b)** Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq;
- c)** Volume massimo residenziale = 900 mc;
- d)** Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc;
- e)** Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml;
- f)** Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quando disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n. 285 e D.P.R. 16.12.92 n°495 e successive modificazioni ed integrazioni;



- g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml;
- h) N (numero max di piani furi terra) = 2;
- i) H (altezza massima) = 7 ml;
- j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola;
- k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq;
- l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml.

E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi.

#### **Art. 24 Sottozona E4 (Area a vocazione olivicola di fascia pedemontana)**

In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle olivicole costituite da varietà autoctone, Sono terreni acivi e gran parte terrazzati. In queste zone la stabilità idrogeologica è garantita dalla costante manutenzione dei muri di sostegno costruiti in pietra posata a secco e delle connette essenziali per lo sgrondo delle acque.

In tale sottozona l'edificazione residenziale e quella rurale non è consentita.

#### **Art. 25 Sottozona E5 (Area a vocazione pascoliva e di produzione da legno)**

In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale il cui utilizzo è esclusivamente pascolivo e da produzione di biomassa legnosa. I terreni si presentano fortemente acivi e spesso coperti da una folta vegetazione

mediterranea. In queste zone la stabilità idrogeologica è garantita dalla permanenza dei popolamenti boschivi e dalla manutenzione ai innumerevoli prati.

In tale sottozona l'edificazione residenziale e quella rurale non è consentita.

## CAPO IV

### ZONE PER SERVIZI ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

#### **Art. 26** Aree per servizi generali pubblici (istruzione) F1S.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto pubblico applicando i seguenti indici:

- a)**  $U_f$  (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq/mq
- b)** parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc
- c)** H (altezza max) = 7.50 ml.

Dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni di cui al D.M. 18.12.75.

Sono fatti salvi dagli indici del presente articolo gli edifici già programmati, progettati ed approvati dai competenti organi.

#### **Art. 27** Aree attrezzate pubbliche di interesse comune. F1AC

In tali zone il piano si attua per intervento diretto pubblico, mediante progettazione planovolumetrica sull'intera area applicando i seguenti indici:

- a)**  $U_f$  (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq/mq.
- b)** parcheggi inerenti alla costruzione, aree occorrenti in aggiunta a quelli già previsti nelle tavole di zonizzazione.
- c)**  $D_f$  (distacco minimo tra fabbricati) = ml. 10.00 e comunque non inferiore all'altezza della facciata più alta tra quelle frontistanti e salvo quanto stabilito dal D.M. 24.1.1986 e L. n°64/74

**d)** H (altezza massima) = 4.50 ml.

Sono ammesse le destinazioni d'uso indicate nel precedente art. 15.

I simboli delle varie attrezzature definiscono le destinazioni d'uso specifiche delle aree.

Per gli edifici di culto e le sottozone delimitate in Roccasecca centro, sono ammesse deroghe a quanto stabilito dal presente articolo, rispettivamente:

- edifici di culto:H max 18 mt.
- edificio postale:Uf = 1mq/mq
- per la restante sottozona, adiacente all'esistente scuola materna: H max 20 ml.

## **Art. 28 - Aree attrezzature pubbliche e servizi privati di uso pubblico F1AC(p).**

In tale sottozona, appositamente delimitata nella zonizzazione di Roccasecca Scalo, il piano si attua per intervento diretto pubblico o privato mediante progettazione planovolumetrica dell'intera area.

L'intervento edilizio unitario ha lo scopo di creare in prossimità della Piazza XXIII Ottobre (verde attrezzato con parcheggi), un centro direzionale che con l'accentramento di specifiche destinazioni d'uso come indicate nell'art. 15 delle presenti norme, rivitalizzi e riqualifichi una porzione di città priva di connotati edilizio-urbanistici e funzionali. In aggiunta a tali specifiche destinazioni è ammesso l'uso residenziale limitatamente agli ultimi due piano sul totale di cinque piani fuori terra.

Il corpo di fabbrica, a ferro di cavallo che cinge quasi l'intera piazza ospiterà:

- piano terra per meta' della larghezza, porticati liberi di uso pubblico e, la restante parte uffici privati, studi professionali, negozi, ufficio P.T., delegazione comunale, ristoranti, ecc., intervallati da percorsi pedonali che consentono il collegamento diretto con le adiacenti aree di parcheggio;
- piani in elevazione primo e secondo, sedi di societa', banche, istituti di credito, ecc..
- terzo e quarto piano, residenza.

La progettazione dell'intervento unitario diretto dovra' osservare i seguenti indici:

- a)** Uf (indice di utilizzazione fondiario) = 1 mq/mq;
- b)** H (altezza) = 18 ml;
- c)** N (numero dei piani max) = 5 sui tre lati Piazza 23 ottobre 1943 ed un solo piano relativamente alla porzione adiacente la via Tevere .
- d)** distacco minimo tra i fabbricati = 1/1 salvo quanto stabilito dal D.M. 2.4.1968 e dalla legge n. 64/74 e D.M. 24/1/86;

Qualora il progetto dell'intervento preveda un numero di piani inferiore a cinque, dovranno essere comunque rispettate le destinazioni specifiche dei primi tre piani.

L'intervento in detta zona puo' essere promosso da soggetti privati legittimamente riconosciuti in possesso dei requisiti per richiedere il permesso di costruire ai sensi dal DPR 380/01 o da societa' o loro consorzi. A norma della vigente normativa in materia ivi comprese le disposizioni dello Statuto Comunale, sono ammesse forme di compartecipazione tra soggetti privati, societa' o loro consorzi insieme con l'Amministrazione Comunale, tramite forma di convenzionamento da approvarsi in Consiglio Comunale, unitamente al progetto esecutivo dell'intervento.

**Art. 29 -** Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport - F1V (D.M. 1444/68 Art. 3, comma 2, lett. C).

Comprende le aree attrezzate per la sosta ed il riposo ed aree per il gioco e per la pratica sportiva, nell'ambito del quartiere e talune aree che per la loro ubicazione e per la limitata estensione, risultano a servizio di un gruppo limitato di edifici (unita' di vicinato).

In queste zone sono consentite unicamente modeste costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioe' attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a)  $U_f$  (indice di utilizzazione fondiario) = 0,04 mq/mq (pe la eventuale creazione di servizi);
- b) H (altezza max) = 4,50 ml.

**Art. 30 -** Spazi pubblici attrezzati con annessi parcheggi pubblici F1V(p) - (D.M. 1444/68 Art. 3, comma 2, lett. c e d).

Ricomprenscono le aree attrezzate come definite e precisate dal precedente art. 29 con aggiunta di spazi destinati a parcheggio pubblico nella misura non inferiore del 5% dell'intera area perimetrata.

## **Art. 31 - Spazi pubblici o privati attrezzati – F1V(1).**

Questa sottozona e' destinata, come indicato all'art. 15 delle presenti norme, ad accogliere prevalentemente attrezzature ed impianti per lo spettacolo (copertura di spazi realizzati con tenso-strutture mobili) all'aperto, intrattenimenti sportivi (competizioni di volo a vela ecc.) e di verde attrezzato (giardini e giochi) di cui al precedente art. 30.

Il piano si attua per intervento diretto unitario sull'intera area applicando i seguenti indici:

- a)** Uf (indice di utilizzazione fondiario) = 0,02 mq/mq (per la eventuale creazione di servizi);
- b)** H (altezza max) = 4,50 ml;
- c)** parcheggi pubblici = 10% St.

Gli interventi, in detta sottozona, possono essere promossi da soggetti privati legittimamente riconosciuti in possesso dei requisiti per richiedere la concessione edilizia, ai sensi del DPR 380/01.

In tal caso l'intervento sara' assoggettato a convenzionamento, il cui schema di convenzione, unitamente al progetto edilizio urbanistico dovra' essere approvato preventivamente dal Consiglio Comunale.

In sostituzione del privato puo' promuovere l'iniziativa il Comune attribuendosi il potere di esproprio delle aree occorrenti e la possibilita' di assegnazione in cessione o concessione) delle aree necessarie a soggetti legittimamente riconosciuti attraverso l'istituto della convenzione.

## **Art. 32 - Aree per parcheggi pubblici (Autorimesse pubbliche) F1P**

Tale sottozona e' destinata ad ospitare autorimesse pubbliche a stretto servizio dell'Amministrazione Comunale per il ricovero del proprio parco automezzi.

Il piano si attua per intervento diretto a cura dell'Amministrazione Comunale nell'osservanza dei seguenti parametri ed criteri:

- a)** Uf (indice utilizzazione fondiaria) = 0,50 mq/mq;
- b)** H (altezza max) = 6,50 ml;
- c)** Ds (distacco minimo dalla strada) = 10,00 ml.

All'interno dell'area andranno organizzati appositi spazi per la manovra degli automezzi.

## **Art. 33 - Spazi per impianti ed attrezzature pubbliche sportive - F2**

Sono qui compresi gli impianti polivalenti sportivi esistenti in Roccasecca Centro, per i quali non e' consentito ulteriore ampliamento, stante l'inserimento dell'area all'interno del centro storico.

Sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e di ristrutturazione.



## **Art. 34 Spazi per impianti ed attrezzature pubbliche e private** F2(P)

In tale aree è prevista la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive, anche in ampliamento di strutture già esistenti a livello comunale e sovracomunale. Le destinazioni specifiche sono stabilite dal precedente art. 15. Gli interventi potranno essere realizzati anche in più fasi purché previsti in un progetto generale esteso all'intera area, per iniziativa pubblica, privata o mista ripartita nel 50% dell'area d'intervento, previa approvazione da parte del Consiglio comunale del relativo progetto, e nel caso anche di iniziativa privata parziale o totale, dallo schema di convenzionamento, il quale dovrà oltre che contemplare i tempi, le modalità di realizzazione degli interventi e gestione degli impianti sportivi e servizi annessi, disciplinare l'eventuale diretta esecuzione di opere di urbanizzazione previste a servizio degli impianti stessi.

E' demandato all'Amministrazione comunale il potere di promuovere il procedimento espropriativo per l'acquisizione delle aree occorrenti per la realizzazione degli interventi ed alla eventuale assegnazione per lo stesso fine a favore dei soggetti privati qualora, quest' ultimi, non disponessero a pieno titolo delle predette aree. Qualora il progetto generale dovesse essere elaborato a cura del Comune in conformità di tutta la vigente normativa per il dimensionamento dei singoli impianti, servizi annessi, aree di parcheggio e piantumazione, il soggetto privato è obbligato al pieno rispetto.

Al fine della definizione del progetto esecutivo esteso all'intera sottozona, dovranno essere rispettati i seguenti parametri ed indici:

- a)** If (indice di fabbricabilità fondiaria) per gli impianti coperti = 0.70 mc./mq.
- b)** If per servizi annessi ricomprendendo anche quelli di ristorazione =0.10 mc./mq.

- c)  $I_f$  per gli impianti scoperti = 0.40 mc./mq.
- d) Parcheggi di uso pubblico nella misura necessaria ad integrare eventualmente i parcheggi di uso pubblico già individuati nella tavola di zonizzazione.

### **Art. 35 - Spazi per attrezzature istruzione superiore all'obbligo - F3.**

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto pubblico applicando i seguenti indici:

- a)  $U_f$  (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,50 mq/mq;
- b) parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc;
- c) H (altezza max) = 7,50 ml.

Dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni di cui al D.M. 18.12.1975.

### **Art. 36 - Spazi per attrezzature sanitarie pubbliche o private - F4.**

Su tali aree e' previsto sia intervento diretto pubblico che privato previa progettazione planovolumetrica dell'intera sottozona.

Per la promozione di tali interventi si rimanda a quanto previsto dagli ultimi tre commi dell'art. 31 delle presenti norme, con l'osservanza dei seguenti indici:

- a)  $U_f$  (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,10 mq/mq;
- b) H (altezza max) = 7,50 ml;
- c) N (numero dei piani) = 2;

d) parcheggi di uso pubblico nella misura necessaria ad integrare eventualmente i parcheggi di uso pubblico già individuati nella tavola di zonizzazione.

In questa sottozona, nell'area appositamente delimitata nell'elaborato della zonizzazione, è previsto quale intervento pubblico, l'ampliamento del cimitero comunale. Il relativo progetto dovrà riguardare l'intera area ed essere rispondente alle speciali disposizioni previste dal D.P.R. 10.9.1990, n. 285 e s.i.m. , e sarà attuato per intervento diretto.

### **Art. 37 - Parco pubblico urbano - F5(1).**

Tale area da porsi a servizio di Roccasecca Scalo, interposta tra l'esistente tessuto edilizio e la parte di nuova espansione, dovrà assolvere a funzione di filtro.

In essa è consentita l'installazione di piccoli manufatti ed attrezzature all'aperto, per il tempo libero e la ricreazione (percorsi pedonali, arredi, chioschi, pergolati, gazebi ecc.), tali da non inficiare la destinazione più prettamente naturalistica dell'ambiente che il piano intende ricreare.

A tal fine sarà prevista nella progettazione dell'intera area la messa a dimora di un congruo numero di piante ad alto fusto (1 pianta ogni 20 mq su una superficie non inferiore al 60% dell'intera area).

### **Art. 38 - Parco pubblico territoriale - F5(2).**

Tali aree, scelte in zone di particolare importanza paesistica e naturalistica, poste nell'ansa del fiume Melfa, assumono rilevanza sovracomunale.

La progettazione dei parchi dovrà attenersi alle destinazioni d'uso già specificate nell'art. 15 delle presenti norme, nel pieno rispetto della vocazione naturalistica dell'ambiente.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) alloggio singolo per custode con superficie lorda non superiore a 120 mq a semplice elevazione;
- b) ristorante-bar con superficie lorda non superiore a 300 mq a semplice elevazione.

E' inoltre consentita la realizzazione e l'installazione di attrezzature per il tempo libero e la ricreazione all'aperto, realizzabile con coperture mobili quali tenso-strutture o simili. Sono previste all'interno delle sottozone F5(2) ed evidenziate nelle tavole della zonizzazione aree aventi forma di corona circolare delimitate da tratto discontinuo, necessarie ai sensi della legge 29.1.92, n°113, per la messa a dimora di un albero per ogni neonato residente.

Il progetto unitario, di iniziativa pubblica, esteso all'intera area dovrà prevedere la idonea piantumazione necessaria ad integrare adeguatamente la esistente vegetazione.

### **Art. 39 - Parco ecologico - F5(3).**

Per l'area prescelta, già oggetto di attività estrattiva a cielo aperto, in quanto posta nella confluenza di tre corsi d'acqua, iscritti nell'elenco delle acque pubbliche (fiume Melfa - fiume Liri - Rio Sottile), in zona di rilevante interesse ambientale, e' previsto il recupero totale allo stato originario, finalizzato alla migliore fruizione a livello ecologico.

Pende inoltre per tale zona presso la Regione Lazio, la richiesta contenuta nella delibera Consiliare n. 293 del 4.10.88 con la quale l'Amministrazione Comunale propose osservazione al P.T.P. Regionale, ambito Territoriale n. 14, per l'estensione del vincolo.

Non e' consentita edificazione alcuna se non la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali da porsi, preferibilmente, lungo gli argini fluviali.

#### **Art. 40 Verde privato di rispetto F6.**

Queste sottozone comprendono le aree libere di proprietà privata che occorre mantenere integre al fine di conservare libere le visuali, e separare tra loro le diverse strutture territoriali, o proteggere determinate opere, manufatti o aree soggette ad edificazione.

Non è consentito alcun intervento costruttivo. In tali sottozone dovrà essere incrementata la piantumazione di essenze arboree.

#### **Art. 41 Spazio per opere ed impianti della cultura e delle tradizioni locali (Museo della cultura contadina) F7.**

Su tale area, appositamente delimitata per soddisfare specifiche esigenze rappresentate all'Amministrazione comunale da privati cittadini, è consentita la realizzazione di un contenitore edilizio con destinazione specifica, idoneo ad ospitare un *Museo della cultura contadina* (esposizione di antichi macchinari e utensili impiegati in agricoltura per la lavorazione della terra).

L'intervento potrà essere attuato direttamente nel rispetto dei seguenti parametri e indici:

- a) It (indice di fabbricabilità territoriale) = 0,7 mc/mq
- b) Ds (distacco min strade) = 10,00 m
- c) Dc (distacco min. confini) = 7,00 m
- d) H (altezza massima) = 6,50 m
- e) N (numero piani) = 1

## **Art. 42** Demolizioni di Piano.

La prevista demolizione degli immobili, senza possibilità di ricostruzione, permetterà l'ampliamento della strada denominata "piano di ricostruzione" e, nel caso del vecchio mattatoio comunale, permetterà una migliore percezione visiva del centro storico di Roccasecca capoluogo.

## CAPO V

### AREE DESTINATE ALLE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO E COMUNICAZIONE

#### **Art. 43** Aree destinate alla viabilità

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- a) le strade
- b) i nodi stradali
- c) i parcheggi

Il tracciato di PRG delle strade e dei nodi stradali ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo per la realizzazione alla modifica di tali opere.

Pertanto il tracciato definitivo della viabilità potrà essere modificato all'interno delle fasce di rispetto ad essa relative senza che ciò configuri variante al presente P.R.G.

Le strade sono classificate in conformità alle prescrizioni del D.M. 1.4.68, n° 1404 e del "Nuovo codice della strada" decreto legislativo 30.4.92, n° 285 e D.P.R. 16.12.92, n° 499, successive modificazioni e integrazioni.

Il P.R.G., per quanto riguarda il sistema viario stradale ha recepito nel complesso le opere infrastrutturali già programmate e relative alla costruenda linea ferroviaria ad Alta Velocità

Inoltre, nell'ambito del programma della Società Ferrovie di soppressione dei PP.L. della linea Roma - Cassino, con delibera C.C. 11.4.94, sono state definitivamente concordate le opere sostitutive (sottovia - raccordi - ampliamenti strade esistenti - passaggio pedonale sopraelevato), anch'esse

recepite nel progetto di P.R.G. e per le quali si è in attesa della ultimazione dei lavori e consegna delle opere.

#### **Art. 44** Aree di proprietà Società Ferrovie

La Stazione, linee ferroviarie e pertinenze sono aree di proprietà della Società Ferrovie.

Per effetto di quanto contenuto nello schema di convenzione allegato al progetto delle opere sostitutive per la soppressione di passaggi a livello, approvato con deliberazione C.C. 11.4.94, n° 28, è consentita sulle aree di pertinenza ferroviaria, site nel recinto della stazione medesima, la realizzazione di modesti manufatti a stretto servizio della stazione ferroviaria, nel rispetto dei seguenti indici:

- a)** Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,25 mq/mq da applicarsi una sola volta su aree non superiori a mq. 2.000.
- b)** Ds (distacco dalla strada) = 7,50 ml.
- c)** H (altezza massima) = 5,50 ml.

Dovrà, ai sensi del D.P.R. 11.7.80, n° 753 art. 49, essere rispettata la distanza minima prescritta di 30 ml. dalla rotaia più vicina.



## **CAPO VI**

### **Art. 45 - Zone di rispetto**

Indipendentemente dalle previsioni del P.R.G. e dalle presenti norme, operano nel territorio comunale le disposizioni contenute in leggi speciali la cui esecuzione è demandata ad altre pubbliche Amministrazioni.

I relativi vincoli si sovrappongono alle destinazioni d'uso contenute nel presente P.R.G..

Pertanto si intendono utilizzabili ai fini degli interventi ammessi nelle varie zone anche le aree vincolate per quanto non in contrasto con le relative limitazioni e specifiche disposizioni.

Le zone si suddividono:

- A** - vincolo di rispetto stradale
- B** - vincolo di rispetto degli acquedotti ed elettrodotti
- C** - vincolo di rispetto gasdotto
- D** - vincolo di rispetto impianti di depurazione
- E** - vincolo di rispetto delle linee ferroviarie
- F** - vincolo cimiteriale
- G** - zone di rispetto risorse idriche

#### **A – VINCOLO DI RISPETTO STRADALE**

Le aree di rispetto stradale, relative alle strade esistenti, sono determinate dalla distanza minima da conservarsi nell'edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada.

Gli edifici esistenti in tali aree non possono essere ampliati.

Vi è consentito previa apposita convenzione l'installazione di chioschi e di stazioni di rifornimento per autoveicoli e di elementi di natura precaria.

Le aree di rispetto determinate in vista della realizzazione di nuove strade stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta che, d'altra parte, non incide sulla possibilità insediativa delle zone sulle quali è posto in quanto indica solamente un arretramento delle costruzioni.

Le distanze minime da osservarsi nella edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono quelle stabilite dal D.M. 1.4.68 n° 1404 e dal Nuovo codice della strada Decreto Legislativo 30.4.92, n° 285 e D.P.R. 16.12.92, n° 495 e successive modificazioni e integrazioni, a meno che nelle tavole del P.R.G. siano indicate fasce di rispetto di maggiore ampiezza o misure più restrittive per le varie zone.

Ai fini del rispetto della distanza dalle strade, la delimitazione del centro abitato è demandata all'art. 4 del Decreto Legislativo n°285/92.

#### **B - VINCOLO DI RISPETTO DEGLI ACQUEDOTTI E DEGLI ELETTRODOTTI**

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, anche se a carattere provvisorio, salvo i manufatti necessari all'esercizio dell'impianto.

Nell'edificazione delle varie zone devono essere rispettati tra le costruzioni e dette infrastrutture, salvo norme specifiche più restrittive, le seguenti distanze minime:

- dagli acquedotti = ml. 10.00 dall'asse;
- dagli elettrodotti= ml. 15.00 dall'asse e non inferiore comunque a quelle stabilite dalla vigente normativa in materia.

#### **C - VINCOLO DI RISPETTO DEL GASDOTTO**

La distanza da osservare nella edificazione di abitazioni ed altri manufatti sono indicate nel D.M. 24.11.84 che detta le norme per la sicurezza degli

impianti e comunque non dovrà essere inferiore a ml. 10.00 dall'asse della condotta.

#### **D - VINCOLO DI RISPETTO DA IMPIANTI DI DEPURAZIONE**

Come prescritto dalla deliberazione interministeriale del 4.2.77 (allegato 4 della legge 319/76) la zona di rispetto è stabilita in un raggio non inferiore a ml.100,00 dall' impianto di depurazione.

#### **E - VINCOLO DI RISPETTO DELLE LINEE FERRATE.**

A norma dell'art. 49 del D.P.R. 11.7.80, n° 753 è stabilita per la edificazione in prossimità di linee ferroviarie una distanza di rispetto non inferiore a ml. 30 dalla rotaia più vicina.

#### **F - VINCOLO CIMITERIALE**

In base all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.7.33 n° 1265, e riconfermato con D.P.R. 10.9.90 n° 285, è stabilita, per la edificazione ed ampliamenti di fabbricati esistenti, una zona di rispetto avente raggio non inferiore a ml. 200 dal cimitero.

#### **G - ZONE DI RISPETTO RISORSE IDRICHE**

In tali zone trova applicazione il D.P.R. 236/88, artt. 6 e 7 dove le aree a protezione delle risorse idriche dovranno avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione

### TITOLO III

#### DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

**Art. 46** L'utilizzazione totale degli indici  $I_f$  e  $I_t$ ,  $U_f$  e  $U_t$ , corrispondenti ad una determinata superficie ( $S_f$  o  $S_t$ ), esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulle superfici salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Nel pieno rispetto comunque dei distacchi minimi dai confini e dalle strade, potrà essere concessa fino a tre anni dalla data di entrata in vigore del presente piano, la deroga per il raggiungimento del lotto minimo nella misura del 20% di quella prescritta, elevabile al 25% esclusivamente per quelle aree che per effetto di individuazione nel P.R.G. di spazi pubblici e/o tracciati viari abbiano subito una riduzione. Quest'ultima disposizione troverà immediata applicazione (dalla data di adozione in C.c. della presente variante al PRG), se la zonizzazione della variante proposta non risulti modificativa di quella del vigente PRG.

**Art. 47** La realizzazione degli impianti tecnologici pubblici e privati, se non previsti nelle tavole di zonizzazione, potrà essere autorizzata previa deliberazione di Consiglio comunale.

**Art. 48** La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento diretto, con riferimento alle prescrizioni degli articoli precedenti. Qualunque cambiamento delle destinazioni d'uso è subordinato all'autorizzazione o concessione edilizia da parte dell'Amministrazione comunale.

**Art. 49** 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 alla legge 9.1.1989, n. 13 al D.m. 236/89, alla legge 25.8.1991, n. 287, al DPR 503/96, alla Deliberazione G.R.L. 27.3.2001, n. 424 e DPR 380/01.

## **Art. 50 - Asservimenti**

Il calcolo dei volumi relativi ai nuovi fabbricati va riferito alle superfici catastali dei lotti, siano essi lotti urbani o aree agricole.

I volumi eventualmente presenti all'interno di lotti debbono essere detratti dal volume concesso calcolato sulla base della superficie catastale.

La nuova edificazione non potrà quindi superare in volume la differenza tra volume concesso e volume esistente.

Non concorrono alla formazione del lotto e del conseguente volume realizzabile:

- più aree dello stesso richiedente la concessione, non contigue o interrotte da zone e sottozone con altre destinazioni (c.d. coacervo);
- le aree, anche dello stesso proprietario, che per il computo dell'edificabilità siano già state asservite (utilizzate) da altre costruzioni.

Ai fini della formazione dei lotti sono fatti salvi i frazionamenti avvenuti precedentemente alla data di adozione del presente piano seppure non riportati nelle tavole di P.R.G.

Si potranno concedere utilizzazioni fondiari secondo gli indici stabiliti tramite intervento diretto se quest'ultimo è consentito dalle presenti norme.

E' consentito ai fini della costituzione del lotto minimo l'asservimento, tramite atto pubblico registrato e trascritto, di aree contigue al lotto aventi la stessa destinazione urbanistica di edificabilità, anche se di diverse sottozone con indici di edificabilità differenziati. In tal ultimo caso è possibile considerare ai fini del calcolo del volume ammissibile quello di ogni singola sottozona per i rispettivi indici e la costruzione venga ubicato su di una sola sottozona.

Non costituiscono interruzione del lotto le aree che catastalmente individuano il tracciato delle esistenti linee idriche pubbliche ancorché sottoposte ad esproprio".

**Art. 51** Normativa per gli edifici o parti di essi in relazione alle disposizioni di cui alla legge 47/85 (condono edilizio) e 724/94 e 236/03.

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 definito secondo le procedure della legge 47/85 e succ. agg. Alle costruzioni abusive o parzialmente abusive non suscettibili di condono edilizio ai sensi delle disposizioni vigenti, anche se conformi al presente strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al Capo I della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni:

- a) è ammessa la deroga del lotto minimo per le costruzioni realizzate anteriormente alla data fissata dalla legge 47/85 e succ. agg.,
- b) la deroga deve essere esercitata una volta tanto e non oltre il termine di un anno dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione del provvedimento di approvazione del presente strumento urbanistico;
- c) non sono ammessi ampliamenti alle costruzioni legittimate o sanabili dalla legge 47/85 e succ. agg. se non per il completamento funzionale del fabbricato ed al solo ed esclusivo scopo di assicurare la dotazione di servizi igienici o il raggiungimento degli standard abitativi stabiliti dalle leggi vigenti;
- d) le volumetrie sanabili sono quelle risultanti dal rilevamento del Comune o, ove in contrasto dalle denunce presentate ai sensi delle leggi 47/85; 724/94 e 236/03.

In ogni caso sono fatti salvi i vincoli di qualsiasi natura esistenti sul territorio in forza di leggi o provvedimenti nazionali o regionali.

Prima del rilascio del Permesso di costruire dovranno essere acquisiti i pareri favorevoli degli organi competenti preposti ai vari vincoli ove esistenti.

Gli edifici riportati nelle tavole di PRG, ancorché inclusi nella zonizzazione, non possono essere trasformati o subire interventi ove non si dimostri la legittimità della costruzione o la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito ai sensi delle leggi 47/85; 724/04 e 236/03, a pena della applicazione delle disposizioni sanzionatorie di cui al DPR 380/01.

## **Art. 52** Misure di salvaguardia.

A seguito della intervenuta adozione della presente Variante da parte del Consiglio comunale e fino a quando non interverrà la superiore definitiva

approvazione, alle previsioni in essa contenute dovranno applicarsi le misure di salvaguardia di cui alla legge 3.11.1952, n. 1902. In caso di previsioni confliggenti con il vigente PRG, prevarranno quelle previsioni e/o norme di attuazione più restrittive e ciò relativamente ad una eventuale nuova destinazione edificabile dell'area, originariamente non prevista.

### **Art. 53** Norme per le aree assegnate alla Università agrarie e per le aree gravate da usi civici.

Ai sensi dell'art.142, lett. h), del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41 sono sottoposti a vincolo paesistico le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici.

- 1) Nella categoria di beni paesistici di cui al comma 1 rientrano:
  - a) le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un comune o di una frazione, anche se imputate alle titolarità dei suddetti enti;
  - b) le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agrarie, comunque denominate;
  - c) le terre pervenute agli enti di cui alle lettere a) e b) a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazione nelle materie regolate dalla L. 1766/1927, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'articolo 22 della stessa legge;



- d)** le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale fino a quando non sia intervenuta la liquidazione di cui agli articoli 5 e seguenti della L. 1766/27.
- 2)** L'esercizio degli usi civici o dei diritti di promiscuo godimento, di natura essenziale o utile ai sensi dell'art. 4 della L. 1766/1927, deve in ogni caso svolgersi con modalità compatibili con le norme del PTP e/o delle leggi in vigore.
- 3)** Nei terreni di proprietà collettiva gravata da usi civici è di norma esclusa l'attività edificatoria di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale salvo che, nelle sole aree classificate ai fini della tutela come zone a tutela limitata od a tale livello ricondotte, ragioni d'interesse della popolazione non consentano, in armonia con le disposizioni degli articoli 1 e 2 della legge regionale del 31 gennaio 1986, n. 1 e s.m.i., tale diversa destinazione; in detti casi l'eventuale strumento urbanistico attuativo deve essere preventivamente sottoposto a parere ai sensi del D.Lgs. 41/04 e gli interventi sono ammessi sempre che sussista la possibilità, in via prioritaria, della conservazione degli usi in altri ambiti territoriali dell'ente e con il rispetto della procedura autorizzativa di cui all'art. 12 della L. 1766/1927 e/o art. 8 L.R. n. 6/05. Qualora ciò non sia possibile, la somma derivante dall'applicazione del citato articolo è destinata, previa autorizzazione dell'organo regionale competente, ad opere di interesse generale o di risanamento ambientale.
- 4)** Sui medesimi terreni possono essere realizzate opere pubbliche, previa autorizzazione del competente organo regionale, ai sensi dell'art. 12 della L. 1766/1927 e/o art. 8 L.R. n. 6/05., a condizione che non risulti impedita la fruizione degli usi civici, non sia arrecato danno all'assetto esteriore del paesaggio, non sia lesa la destinazione naturale delle parti

residue e sempre che sussista la specifica autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela del bene.

- 5) Sono consentite sulle terre di proprietà collettiva e sui beni gravati da usi civici, le opere strettamente connesse all'utilizzazione dei beni civici secondo la destinazione conseguente alla loro classificazione a categoria e, in mancanza, emergente dagli usi in esercizio o rivendicati, a condizione che vengano comunque rispettate le norme stabilite per le zone agricole e per quelle boscate.

Ai sensi dell'art. 2 L.R. 6/05, per tutti i terreni di proprietà collettiva in cui venga prevista la destinazione ad uso edificatorio o per servizi, contestualmente all'adozione, sarà richiesta da parte degli enti interessati l'autorizzazione di cui all'art. 12 L. 1766 /27 e art. 39 e 41 R.D. 332/28.

## **Art. 54** Aree sottoposte a vincoli di tutela paesaggistica.

Il presente articolo disciplina le procedure per la verifica dell'esistenza dei vincoli paesaggistici, soprattutto per quanto riguarda quelli connessi all'esistenza delle categorie dei beni elencati all'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41.

Le zone nelle quali esplicano la loro efficacia le norme di tutela sono soltanto quelle individuate con specifici DD.MM. o DD.G.R. ai sensi della legge 1497/39 ai quali vanno aggiunti i cosiddetti "*beni diffusi*" come elencati appunto dal citato art. 142.

La caratteristica di detti vincoli sui citati "*beni diffusi*" è quello di essere automatici ed oggettivi; da ciò discende che un bene di cui all'art. 142, anche se non rappresentato nelle relative tavole grafiche, risulta automaticamente soggetto a vincolo come, al contrario, bene non avente le caratteristiche

elencate nel D.Lgs. 41/2004 non sono soggetti a vincolo ancorché rappresentati in cartografia (cfr. Circolare Regione Lazio n. 18 del 2.1.1995).

**Le presenti norme si compongono di 54 articoli trascritti in 98 pagine**

II PROGETTISTA

Arch. **Alfredo FAVA**  
Responsabile Settore 1°

IL SEGRETARIO COMUNALE

SINDACO