

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI ISOLA DEL LIRI

1970

NORME DI ATTUAZIONE

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI ISOLA DEL LIRI

NORME DI ATTUAZIONE

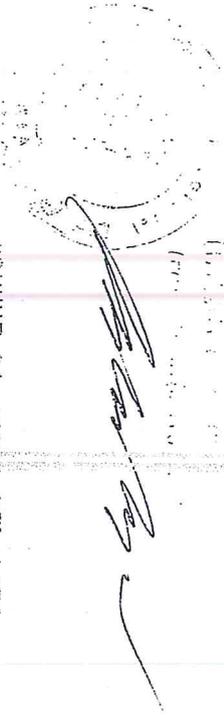
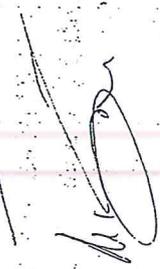
Copia conforme all'originale  
Isola del Liri 4 giugno 1973

IL SINDACO  
(Dott. Salvatore Florini)

COMUNE DI ISOLA DEL LIRI  
(Provincia di Frosinone)

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del  
21.3.1973 all'oggetto "Adozione Piano Regolatore  
Generale", discussa per quanto di competenza  
dalla Regione Lazio - Sezione Contratti  
Atti Enti Locali - nella seduta del 17.4.  
1973, verbale n. 700, p. 01. n. 10198.

*15/10/73  
2 allegati 1973  
Da integrare con le mod. 1/73 e le presentazioni  
di cui alla delibera G.P. n. 274 del 14.9.1973*



VISTO COME DA PARERI N. 147 N. 5662 RISPETTIVAMENTE DEL 16.1.75 ed del 8.1.76

IL DIRIGENTE  
LA SEZIONE URBANISTICA  
f.to C. PAOLOZZA



DOTT. FEDERICO MALUSARDI  
ARCHITETTO

f.to COLOMANNI

PIANO REGOLATORE GENERALE  
DEL COMUNE DI ISOLA DEL LIRI

NORME DI ATTUAZIONE

S O M M A R I O

1. NORME DI CARATTERE GENERALE

- 1.1 - Estensione territoriale del P.R.G.
- 1.2 - Estensione nel tempo del P.R.G.
- 1.3 - Osservanza delle norme
- 1.4 - Attuazione del P.R.G.
- 1.5 - Piani particolareggiati
- 1.6 - Comparti edificatori
- 1.7 - Rettifiche ed allineamenti

2. USO DEL SUOLO : SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

- 2.1 - Zonizzazione
- 2.2 - Agricoltura e boschi
  - 22.1 - Zona A1 - Agricoltura
  - 22.2 - Zona A2 - Agricoltura
  - 22.3 - Limitazioni zone A1 e A2
  - 22.4 - Zona A3 - Conservazione boschi
  - 22.5 - Zona A4 - Orticultura
- 2.3 - Industria
- 2.4 - Residenza
  - 24.1 - Zona CR - Conservazione e risanamento
    - 241.1 - Zona CR1
    - 241.2 - Zona CR2

241.3 - Zona CR3

241.4 - Norme speciali

24.2 - Zona RU - Ristrutturazione urbanistica

24.3 - Zona E - Nuova espansione

243.1 - Zona E1 ("Centri abitati")

243.2 - Zona E2 (centro urbano)

## 2.5 - Verde

25.1 - Zona V1 - Verde pubblico

25.2 - Zona V2 - Verde urbano-territoriale

25.3 - Zona V3 - Verde privato vincolato

## ~~2.6 - Servizi generali~~

26.1 - Zona SG1 - Attrezzature pubbliche di interesse generale

26.2 - Zona SG2 - Centro sportivo e centro sociale

## 2.7 - Vincoli speciali

27.1 - Vincolo di protezione delle falde idriche

27.2 - Vincolo cimiteriale

27.3 - Vincolo di rispetto monumentale e paesistico

27.4 - Vincolo di rispetto della viabilità principale

## 3. NORME REGOLAMENTARI

3.1 - Norme generali per la regolamentazione edilizia

31.1 - Misurazione altezza dei fabbricati

31.2 - Aggetti su strade e distacchi

31.3 - Tipologie di fabbricazione

31.4 - Caratteristiche degli alloggi

31.5 - Caratteristiche d'uso del piano terreno

31.6 - Caratteristiche dei vani d'abitazione

31.7 - Caratteristiche delle cucine

31.8 - Servizi igienici

## CAP.1 - NORME DI CARATTERE GENERALE

### 1.1 - Estensione territoriale del P.R.G.

In base all'art. 7 della legge urbanistica 17/8/42 n. 1150 modificata e integrata dalla legge 6/8/67 n. 765 e dalla legge 19/11/68 n. 1187 (1) il Piano Regolatore Generale di Isola del Liri, del quale le presenti norme di attuazione sono parte integrante, si applica a tutto il territorio comunale.

Il P.R.G. stabilisce, mediante la zonizzazione, l'utilizzazione di tutto il territorio comunale nei modi e con le caratteristiche indicati negli elaborati del Piano, tenute presenti le disposizioni della richiamata L.U.

### 1.2 - Estensione nel tempo del P.R.G.

Detto P.R.G. avrà vigore a tempo indeterminato dal giorno della sua approvazione fino a quello della sua sostituzione con altro P.R.G.

### 1.3 - Osservanza delle norme.

Devono sottostare alle norme che seguono, privati ed Enti, compresi quelli Pubblici, per i quali vale quanto disposto dall'art. 29 della L.U.

Con l'emanazione del decreto di approvazione del P.R.G. il rilascio di ogni licenza edilizia dovrà essere subordinato alle prescrizioni di esso.

(1) La legge urbanistica integrata e modificata dalle suddetti leggi verrà appresso indicata semplicemente con L.U.

In attesa della emanazione del suddetto decreto di approvazione, qualora le richieste di licenza a costruire siano in contrasto con il Piano regolatore adottato, l'Amministrazione Comunale dovrà sospendere ogni determinazione, ai sensi della legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modificazioni e della legge 6/8/67 n. 765 (norme di salvaguardia).

#### 1.4 - Attuazione del P.R.G.

Avverrà mediante piani particolareggiati il cui studio, priorità ed adozione da parte del Comune debbono essere riferiti ai tempi di attuazione, previsti dai "programmi di attuazione" di cui appresso :

- l'Amministrazione Comunale formerà all'inizio di ogni biennio un "programma di attuazione del P.R.G." che dovrà contenere :
  - i piani particolareggiati che si intendono studiare e adottare;
  - l'indicazione dei comprensori nei quali si intende autorizzare eventuali convenzioni;
  - l'indicazione di opere stradali, trasporti, parcheggi, servizi, zone verdi, zone industriali e delle opere edilizie da realizzare per iniziativa del Comune e di altri Enti Pubblici ed eventuali attrezzature intercomunali.

L'attuazione del P.R.G. potrà compiersi mediante :

- la formazione di comparti edificatori ordinati dal Comune, secondo quanto previsto dall'art. 23 della

L.U. e di iniziativa privata o approvati dall'Amministrazione Comunale;

- l'applicazione dell'art. 18 della L.U. che dà facoltà al Comune di espropriare entro le zone di espansione dell'aggregato urbano;
- l'applicazione della legge 18 aprile 1962 n. 167.

#### 1.5 - Piani particolareggiati.

Nelle zone per cui è prevista la redazione dei piani particolareggiati di cui al precedente 1.4, non è consentita alcuna costruzione prima dell'adozione dei rispettivi piani particolareggiati i quali saranno gradatamente dall'Autorità comunale mediante i programmi biennali previsti al punto 1.4, e che dovranno conformarsi agli art. 13, 14, 15, 16, 17, 28 della L.U.

I piani particolareggiati debbono essere attuati ed essere vincolanti integralmente.

Le prescrizioni delle presenti norme riguardanti le zone soggette a piano particolareggiato sono tassative per quanto concerne gli indici stabiliti per ogni zona al punto 2.4 delle presenti norme.

I piani particolareggiati debbono contenere tutti gli elementi tecnici prescritti dalla circolare del Ministero dei LL. PP. n. 2495 del 7/7/1954 sulla compilazione dei piani regolatori.

L'adozione dei piani particolareggiati - fatta eccezione per i "piani di zona" - non potrà aver luogo prima di un anno dalla data di trasmissione alla Regione del PRG adottato. Detti piani potranno comunque essere adottati dalla approvazione del PRG.

#### 1.6 - Comparti edificatori.

Il Comune può invitare i proprietari di aree finitime, nell'ambito di un isolato o di un dato comprensorio, alla rettifica dei confini ed alla formazione di comparti edificatori ai sensi degli art.li 22 e 23 della L.U.

#### 1.7 - Rettifiche ed allineamenti.

Nelle zone in cui non esista il piano particolareggiato e nelle quali non possa quindi applicarsi l'art. 20 della L.U., l'Amministrazione comunale potrà, in casi di affermata utilità pubblica, imporre la rettifica degli ~~allineamenti stradali tortuosi e di strette fino a una~~ profondità di m. 2,00 dalla linea di fabbrica o di recinzione.

In questo caso le sistemazioni richieste verranno eseguite secondo la procedura richiesta nel richiamato art. 20 della L.U.

CAP.2 - USO DEL SUOLO : SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

2.1 - Zonizzazione

Per l'applicazione delle norme contenute nel presente capitolo, il territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone:

- Agricoltura e boschi

Zona A1 - agricoltura

Zona A2 - agricoltura

Zona A3 - conservazione boschi

Zona A4 - orticoltura intensiva

- Industria

- Residenza

Zona CR1 - conservazione e risanamento

Zona CR2 - " "

Zona CR3 - " "

Zona RU - ristrutturazione urbanistica

Zona E1 - nuova espansione "centri abitati"

Zona E2 - nuova espansione centro urbano

- Verde

Zona V1 - verde pubblico

Zona V2 - parco urbano-territoriale

Zona V3 - verde privato vincolato

- Servizi generali

Zona SG1 - attrezzature pubbliche di interesse generale

Zona SG2 - centro civico-culturale

- Vincoli speciali

Nei disegni di P.R.G. alle scale 1:10.000, 1:2.000 e 1:1.000 a ciascuna zona corrisponde un diverso tipo di campitura (o colorazione). Le caratteristiche di ciascuna zona sono stabilite dalle norme contenute nell'articolato che segue.

## 2.2 - Agricoltura e boschi

Tale destinazione d'uso comprende le parti del territorio comunale con utilizzazione agricola e boschiva cui si intende conservare sia tali funzioni produttive, sia il loro aspetto caratteristico.

Essa si articola nelle seguenti zone :

### 22.1 - Zona A1 - Agricoltura

*Vedi deliberazione  
Regionale n° 4174  
del 14/9/1976  
di approvazione  
del piano -*

Nella zona A1, oltre alle costruzioni necessarie alla conduzione agricola, sono consentite abitazioni sparse.

Queste dovranno sorgere su lotti di superficie non inferiore a mq.15.000, potranno avere una cubatura utile massima di 0,03 mc/mq e non più di due piani per un'altezza massima di m. 7,00.

### 22.2 - Zona A2 - Agricoltura

*Vedi deliberazione  
Regionale n° 4174  
del 14/9/1976 di  
approvazione del  
piano -*

Nella zona A2, comprendente prevalentemente le fasce collinari prospicienti il nucleo storico (Quattro Torri, Caprareccia, Manna, S. Sebastiano, Colle Mazzetti), oltre alle costruzioni necessarie alla conduzione agricola, sono consentite costruzioni per uso abitativo.

Le costruzioni odvranno sorgere su lotti di superficie non inferiore a mq. 20.000; possono avere una cubatura utile massima di 0,03 cm/mq, e non possono avere più di due piani per una latezza massima di m. 7,00.

### 22.3 - Limitazioni nelle zone A1 e A2.

Con riferimento all'edificio di cui si richiede l'autorizzazione a costruire, le superfici che hanno concorso a determinare la fabbricabilità verranno sottoposte a vincolo di inedificabilità. Il rilascio della licenza di costruzione deve essere subordinato all'imposizione di tale vincolo che dovrà essere trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari a cura e spese del richiedente.

### 22.4 - Zona A3 - Conservazione boschi

Nella zona A3, allo scopo di proteggere i caratteri ambientali e paesistici e di assicurare la funzione <sup>di protezione</sup> idrogeologica del bosco, è prescritta la conservazione assoluta delle attuali alberature, ed è esclusa la costruzione di ogni tipo di edifici. Potrà tuttavia essere consentita l'installazione di attrezzature non permanenti e di piccola entità, necessarie allo svolgimento di attività turistiche e di svago (attrezzature di sosta e ristoro, ecc.)

Nella costruzione dei suddetti impianti dovrà essere evitato l'abbattimento delle alberature esistenti. In

*Fed. autorizzazione  
Regionale n. 4174  
del 29/9/1976  
approvazione del  
Piano*

*Fed. autorizzazione  
Regionale n. 4174  
del 29/9/1976  
approvazione del  
Piano*

nessun caso tali attrezzature potranno superare l'altezza massima di m. 5,00

#### 22.5 - Zona A4 - Orticoltura intensiva.

Tale zona, in relazione all'importanza economica dell'orticoltura e della floricoltura di cui si intende favorire l'intensificarsi, dovrà conservare la propria struttura, i propri caratteri morfologici ed il rapporto funzionale con le fasce di abitazione ad essa collegate.

In tale zona è esclusa, di norma, l'edificazione. Eventuali costruzioni a servizio della agricoltura, non dovranno superare l'indice di 0,01 mc/mq, con le limitazioni di punto 22.3.

#### 2.3 - Industria

La normativa riguardante le aree di nuovo insediamento industriale - per le parti del territorio comunale rientranti nel perimetro dell'agglomerato di Sora - Isola del Liri del Consorzio di sviluppo industriale di Frosinone - è stabilita dal Consorzio stesso nell'apposito Piano Regolatore.

Per gli impianti di vecchia formazione ricadenti nel "nucleo storico", valgono le norme dettate per quella parte della città, al punto 24.1.

Per gli impianti di vecchia formazione, esterni sia allo agglomerato del Consorzio di sviluppo industriale, sia al "nucleo storico", qualora il P.R.C. non preveda diversa destinazione dell'area da essi occupata, essi potranno essere modificati ed ampliati a condizione che vengano rispettati gli indici prescritti dal D.M. 2/4/1968, art. 5.

La densità fondiaria massima è di 2 mc/mq; l'altezza massima m.8.

#### 2.4 - Residenza

Le zone residenziali debbono essere destinate essenzialmente ad abitazione.

Nelle zone residenziali le attività terziarie : esercizi pubblici, attrezzature di servizio, uffici, attività commerciali ecc., saranno riunite nei "centri di servizi" da assoggettare a piano particolareggiato previsti dal P.R.G.

Le zone residenziali dovranno conformarsi, per quanto riguarda l'edificazione, agli indici che sono riportati, separatamente, per ciascuna zona.

Tali indici riguardano :

- la densità comprensoriale, cioè il rapporto tra il numero massimo ammissibile di abitanti e la superficie dell'intero comprensorio da assoggettare unitariamente a piano particolareggiato;
- le aree per la residenza, determinate in base al rapporto in percentuale fra la superficie fondiaria (cioè la superficie dei lotti fabbricabili) e la superficie dell'intero comprensorio;
- l'indice di fabbricabilità fondiaria, cioè il numero dei metri cubi di costruzione riferiti ad ogni metro quadrato di superficie fondiaria;
- l'altezza massima che l'edificio può raggiungere.

Per quanto riguarda i servizi, le zone residenziali debbono adottare i minimi inderogabili prescritti dal D.M. 2/4/1968 in applicazione della L.U.

24.1 - Zona CR - Conservazione e risanamento (Nucleo storico)

Il "nucleo storico" (delimitato negli elaborati grafici) è costituito dall'isola (compresa la attigua isoletta) e da una fascia di edifici, parchi e zone verdi, immediatamente esterna ad essa, ma che concorre alla formazione di ambienti di valore storico-monumentale e paesistico.

L'impianto e il carattere unitario di tale parte della città debbono essere conservati, oltre che per il significato storico e morfologico, per i loro caratteri di organicità e di funzionalità generale.

Tale parte della città è pertanto soggetta ai vincoli architettonici ed urbanistici di cui appresso.

Nella zona soggetta a conservazione e risanamento è consentita per gli edifici ogni destinazione d'uso ad eccezione di quella a : industria (fanno eccezione le industrie già esistenti che concorrano alla formazione dell'ambiente e che dovranno essere conservate nelle loro forme architettoniche), officina meccanica, fabbro, maniscalco; ospedale, sanatorio, clinica; autorità pubbliche, stazioni di ogni tipo; stalla.

Ogni intervento, nella zona soggetta a conservazione e risanamento, è subordinato all'adozione del rispettivo piano particolareggiato previsto dal P.R.G.

In tale zona inoltre gli interventi edilizi saranno at

tuati secondo comparti (che ulteriore definizione troveranno nei piani particolareggiati) con il criterio della individuazione di aree di omogenea fisionomia urbanistica e cioè di intere maglie costituenti il tessuto urbano.

E' fatto obbligo ai proprietari dei singoli stabili rientranti nei comparti di provvedere alle opere di restauro, di risanamento e di bonifica indicate nei piani particolareggiati, nei termini previsti dai programmi di attuazione.

~~Prima dell'approvazione dei piani particolareggiati saranno~~ tuttavia consentiti interventi conservativi singoli, purchè estesi ad un intero isolato. Il rilascio della licenza per i lavori di restauro e risanamento sarà subordinato all'approvazione della competente Soprintendenza del Lazio.

Infine gli interventi nelle suddette zone dovranno adeguarsi alla situazione sociale ed economica dei relativi comparti avvalendosi di interventi, promossi dalla Amministrazione, di idonei Enti pubblici, statali, parastatali, in special modo quelli per l'edilizia sovvenzionata ed enti simili atti a finanziare ed eseguire le iniziative ed i piani di risanamento, restauro e bonifica.

Agli effetti delle operazioni da compiere si stabilisce la seguente graduazione di vincolo cui corrispon-

DONO le zone CR 1, CR 2 e CR 3, riguardanti rispettivamente :

- complessi di carattere storico monumentale,
- complessi di minore interesse storico-artistico ma di notevole valore ambientale,
- complessi ricadenti nel centro storico che non abbiano i caratteri dei precedenti ma che costituiscono materia delicata di intervento.

#### 241.1 - Zona CR 1

Gli edifici inclusi nei complessi di carattere storico, artistico o monumentale ed in particolare tutti gli ~~edifici aventi interesse monumentale e storico, vincola~~ti o da vincolare ai sensi della legge 1/6/1939 n. 1089, devono essere conservati nella forma, nel volume e nelle strutture originarie esistenti esterne ed interne o~~ve~~ queste siano connesse con il carattere dell'edificio. Per essi sono ammessi unicamente interventi diretti al consolidamento, al restauri, al ripristino ed alla bonifica igienico-edilizia ~~con~~ esclusione di qualsiasi opera che possa alterare le caratteristiche architettoniche ed ambientali.

Deve essere inoltre conservato integralmente quanto ricadente nell'area sottoposta a vincolo ai sensi della legge 29/6/1939 n. 1497 (castello, cascata, parchi, alberature, opere idrauliche ecc.).

#### 241/2 - Zona CR 2

Gli edifici inclusi nei complessi di carattere ambien-

tale debbono conservare la loro fisionomia mantenendo in particolare l'aspetto esterno, il loro colore tradizionale, i tratti architettonici fondamentali.

Possono a tale condizione essere oggetto di risanamento e bonifica edilizia e anche di rinnovamento e trasformazione, a condizione che venga mantenuto il carattere esterno e non vengano variati i volumi in modo tale da compromettere le suddette finalità e salve le future prescrizioni in proposito dei piani particolareggiati.

241.3 - Zona CR 3

Gli edifici inclusi nei complessi ricadenti nel nucleo centrale che non abbiano i caratteri dei precedenti, pur essendo soggetti a vincolo generico di conservazione possono essere oggetto di rinnovamento, trasformazioni-ricostruzioni, purchè siano armonizzati per volume, sagoma ed aspetto esterno agli edifici di carattere monumentale ed artistico che sorgono in prossimità.

*L'altezza assoluta degli edifici non dovrà superare i mt. 10*  
 Oltre che nei casi previsti dalle leggi vigenti, il Sindaco, prima del rilascio della licenza di ricostruzione (o di altra autorizzazione ad eseguire lavori), dovrà sottoporre al parere della competente Soprintendenza del Lazio i relativi progetti.

241.4 - Norme speciali per il centro storico.

Fermo quanto previsto al precedente punto, a causa della visibilità dell'abitato dall'alto delle colline circostanti, negli edifici facenti parte del centro storico

co, dovrà essere conservata la tradizionale copertura a tetto con coppi romani.

In nessun caso sarà ammesso l'uso di tegole alla margliese di colore rosso.

Nella zona di conservazione e risanamento dovranno essere, di massima, conservate le alberature esistenti negli spazi interni ed esterni e ne potranno essere messi a dimora di nuovo quando a giudizio dell'Autorità Comunale.

Negli edifici di nuova costruzione o nella ricostruzione di edifici esistenti ovvero negli ampliamenti e modifiche non sia impiegata la muratura di pietrame locale o rivestimenti in pietrame locale, le tinteggiature e gli intonaci dovranno presentare le colorazioni caratteristiche del vecchio nucleo.

I materiali da costruzione usati negli edifici dovranno essere in genere quelli naturali usati tradizionalmente.

Nel rifacimento di pavimentazioni di strade, piazze, gradonate ed in quelle di nuovo impianto dovranno essere usati blocchetti o lastre di basalto, granito o pietra artificiale; materiali laterizi, pietra locale o acciottolati secondo le modalità di esecuzione stabilite negli studi di dettaglio dei piani particolareggiati.

Dovranno di massima essere esclusi, nel nucleo storico, per le pavimentazioni stradali, i materiali di asfalto o bituminati.

## 24.2 - Zona RU - Ristrutturazione urbanistica.

La ristrutturazione ha lo scopo principale di ricondurre ad un adeguato livello urbanistico quegli abitati che, sorti frammentariamente, risultano privi del necessario coordinamento. Essa deve quindi dotare tali zone di servizi ed attrezzature pubbliche, spazi verdi adeguati, nonché garantire il raggiungimento di adeguate densità di popolazione e correggere i principali difetti della visibilità e della edificazione.

La ristrutturazione degli aggregati di cui al presente articolo deve essere effettuata a mezzo di piani particolareggiati estesi a settori urbani organici. Essa deve avere carattere unitario.

La definizione di dettaglio della utilizzazione del suolo per tale zona sarà fornita dai piani particolareggiati, per il cui studio saranno tenuti a base i seguenti indici:

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| - Densità comprensoriale    | 200 Ab/ha |
| - Aree per la residenza     | 60%       |
| - Indice di fabbr.fondiarìa | 2,0 mc/mq |
| - Altezza massima           | 11 m.     |

Per i servizi valgono i seguenti minimi inderogabili (D.M. 2/4/1968):

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| - Aree per l'istruzione             | 2,25 mq/ab |
| - Attrezzature di interesse comune  | 1 "        |
| - Aree pubbliche attrezzate a parco | 4,50 "     |
| - Aree per parcheggi                | 1,25 "     |

## 24.3. - Zona E - Nuova espansione

Tale zona comprende le aree di nuovo insediamento residenziale.

## 24.3.1. - Zona E 1 ("Centri abitati")

La zona E1 comprende i nuovi insediamenti residenziali di espansione dei "centri abitati" di Selvo, Capitino e Carnello.

Tali espansioni con la dotazione dei servizi prescritti dal D.M. 2/4/1968 tendono a riqualificare i nuclei edilizi originari, trasformandoli in zone residenziali autonome per quanto riguarda i servizi primari e secondari.

La definizione di tali insediamenti, sarà fornita dai rispettivi piani particolareggiati alla cui <sup>adozione</sup> ~~approvazione~~ è subordinato ogni intervento edilizio.

I seguenti indici saranno tenuti a base dei piani particolareggiati:

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| - Densità comprensoriale             | 100 ab/ha |
| - Aree per la residenza              | 70%       |
| - Indice di fabbricabilità fondiaria | 1,5 mc/mq |
| - Altezza massima degli edifici      | 8 ml.     |
| - <del>Lotto minimo</del>            | 2.000 mq. |

Per i servizi valgono i seguenti minimi inderogabili (D.M. 2/4/1968);

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| - Aree per l'istruzione             | 4,50 mq/ab |
| - Attrezzature di interesse comune  | 2,00 "     |
| - Aree pubbliche attrezzate a parco | 9,00 "     |
| - Aree per parcheggi                | 2,50 "     |

## 24.3.2. - Zona E 2 - Nuova espansione centro

La zona E comprende i tre nuovi insediamenti residenziali previsti dal piano: Montemontano-S. Carlo, Poggiò e Zamponette.

Nella zona d'espansione sono consentite solo destinazioni di uso compatibili con le funzioni residenziali.

Sono esclusi da tale zona : impianti ed edifici industriali, ospedali, sanatori, cliniche, autorimesse pubbliche, stalle, depositi di materiali e merci, mattatoio, officine meccaniche e quant'altro in contrasto con la funzione residenziale.

L'attuazione delle nuove zone residenziali, secondo quanto previsto dal P.R.G. avverrà per iniziativa del Comune che potrà avvalersi di quanto previsto dall'art.18 della legge L.U. o dell'applicazione della legge 167 del 18 aprile 1962,

Il Comune potrà inoltre ricorrere alla formazione di comparti edificatori ai sensi degli art.li 22 e 23 della legge L.U.

In tal caso il comune, formato un piano particolareggiato, inviterà i proprietari delle aree ricadenti entro il perimetro del piano a riunirsi in consorzio, il cui scopo sarà quello di realizzare il piano distribuendo proporzionalmente i vantaggi della urbanizzazione.

La convenzione che verrà all'uopo stipulata tra il Comune ed il consorzio terrà luogo del piano finanziario previsto dall'art.13 ultimo comma della citata L.U.

Nel caso suddetto, i proprietari di terreni compresi in un comparto, sono tenuti a cedere pro-quota, le superfici stradali, quelle destinate a parchi e giardini e quelle destinate ai servizi d'interesse collettivo : ed inoltre a contribuire alle spese di realizzazione di vie e spazi pubblici in proporzione al valore dei rispettivi terreni inclusi nel comparto.

Le opere il cui onere è a carico dei proprietari sono quelle di esecuzione del tracciato stradale e definitiva pavimentazione dei marciapiedi e delle vie; dell'esecuzione delle reti di fognature, drenaggi, illuminazione pubblica e distribuzione dell'acqua, elettricità e di messa a dimora di alberature e di opere di giardinaggio ed elementi decorativi indicati dal piano.

La cessione delle aree e delle opere suddette avverrà senza corrispettivo, con imputazione del valore di tali aree ed opere a scomputo del contributo di miglioria specifica.

Prima dell'adozione dei piani particolareggiati non possono essere consentite costruzioni nella zona di espansione.

Dette zone di espansione costituiranno dei nuovi quartieri cittadini dotati di tutti i servizi (riuniti in apposito centro) necessari a garantire una vita residenziale autonoma e di livello elevato.

Fermo restando che la precisa definizione dell'assetto di tali unità residenziali sarà fornita dai relativi piani particolareggiati, alla cui approvazione è subordinato ogni intervento edilizio, si stabiliscono fin d'ora i seguenti indici, che saranno tenuti a base della compilazione dei piani particolareggiati:

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| - Densità comprensoriale             | 250 a/ha  |
| - Aree per la residenza              | 40%       |
| - Indice di fabbricabilità fondiaria | 2,5 mc/mq |
| - Altezza massima (delle abitazioni) | 14,50 m   |

Per i servizi valgono i seguenti minimi inderogabili prescritti dal D/M/ 2/4/1968:

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| - Scuole (asili ecc.) | 4,50 mq/ab |
| - Centri di quartiere | 2,00 "     |
| - Verde pubblico      | 9,00 "     |
| - Parcheggi           | 2,50 "     |
| - <u>Verde</u>        |            |

La destinazione a verde riguarda la costituzione di giardini e parchi all'interno dell'abitato, di parchi urbani e la protezione del verde privato di interesse monumentale o ambientale (ville, parchi, ecc.).

25.1 - Zona V<sub>2</sub> - Verde pubblico

Tale zona è destinata alla creazione di parchi e spazi verdi pubblici, attrezzati per il gioco e lo sport, a diretto servizio delle aree residenziali.

25.2 - Zona V<sub>3</sub> - Parchi pubblici urbani e territoriali

Tale zona è destinata alla formazione di vaste aree ricreative a servizio della popolazione urbana. Dette aree saranno sottoposte a studio unitario di piano particolareggiato che stabilirà le attrezzature da inserirvi (arene, sentieri pedonali, specchi d'acqua ecc.) le sistemazioni del terreno e delle sponde del fiume, me sistemazioni a verde ecc.

25.3 - Zona V<sub>3</sub> - Verde privato vincolato

Nei parchi, giardini e orti compresi in tale zona devono essere conservate le alberature, l'attuale consistenza edilizia e relativa sistemazione a verde con esclusione di nuove costruzioni.

6 - Servizi generali

## 26.1 - Zona SG1 - Attrezzature pubbliche di interesse generale

Le aree della zona SG sono destinate ai seguenti servizi generali :

- 1) impianti connessi con i servizi dei trasporti : stazioni tranviarie, parcheggi, stazioni autocorriere, ecc.

- 2) impianti annonari (centrale del latte, mattatoio, magazzini generali, ecc.);
- 3) impianti tecnologici urbani (elettricità, acquedotti, ecc.);
- 4) attrezzature sanitarie : ospedali, convalescenziari, ecc.);
- 5) impianti per l'istruzione media, professionale e superiore.

Le quantità minime di spazi da destinare alle attrezzature di interesse generale sono stabilite dal D.M.

~~2/4/1969.~~

Le costruzioni destinate a tali attrezzature, debbono essere circondate da spazi verdi e non debbono superare l'indice di fabbricabilità di mc. 2 per ogni metro quadro riferito alla superficie fondiaria.

Le aree comprese nella zona SG dovranno essere sottoposte a piano particolareggiato nel quale verranno stabilite in dettaglio le caratteristiche edilizie.

#### 26.2 - Zona SG 2 - Centro Civico-culturale

Tale zona è destinata alla creazione di un complesso per lo svolgimento di funzioni ed attività civiche, culturali, ricreative, e di servizio in genere al livello comunale ed intercomunale.

L'intera area sarà sottoposta unitariamente a piano

particolareggiato che stabilirà zonizzazioni di dettaglio e caratteristiche planivolumetriche.

## 2.7 - Vincoli speciali

Indipendentemente dalla destinazione di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale sono sottoposte ai seguenti vincoli :

### 27.1 - Vincolo di protezione delle falde idriche.

Nelle zone protette da tale vincolo, al fine di evitare l'inquinamento delle acque superficiali o sotterranee destinate ad uso potabile, l'approvazione dei piani di lottizzazione, nonché il rilascio delle licenze di costruzione, sarà subordinato a parere dell'Ufficio d'Igiene, nonché al rispetto del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1265.

I piani particolareggiati e quelli di lottizzazione dovranno rispettare le seguenti condizioni :

- il sistema di fognature sarà del tipo separato;
- i collettori delle fogne dovranno convergere in appositi impianti di trattamento, le cui caratteristiche saranno stabilite caso per caso.

Nessuna licenza edilizia, relativa ad edifici compresi nel perimetro del piano particolareggiato, potrà essere rilasciato prima che sia stata realizzata la relativa rete nera, completa degli impianti tecnici di cui sopra.

Per gli edifici ricadenti fuori dei limiti di piani par-  
ticolarizzati, la licenza edilizia potrà essere rila-  
sciata a condizione che siano stati previsti adeguati  
impianti di trattamento e smaltimento delle acque di ri-  
fiuto.

27.2 - Vincolo cimiteriale.

Valgono le limitazioni previste dall'art. 338 del Testo  
Unico delle leggi sanitarie del 27 luglio 1934 n. 1265, m  
modificato con leggi 14/12/1956 n. 1428 e legge 17 otto-  
bre 1957 n. 983.

27.3 - Vincolo di rispetto monumentale archeologico e paesi-  
stico.

Per le aree, giardini, edifici ed opere in genere rica-  
denti in aree sottoposte a vincolo paesistico della So-  
printendenza del Lazio, valgono le limitazioni stabili-  
te dalla legge 1/6/1939 n. 1497 e relativo regolamento  
3/6/1940 n. 1357.

In particolare gli edifici (ville, chiese, castello,  
ecc.) aventi interesse storico monumentale, vincolati  
o da vincolare ai sensi della legge 1° giugno 1939 n.  
1089, (1) devono essere conservati nella forma, nel  
volume e nelle strutture originarie esistenti, ester-

(1) Indicati nei disegni di piano con il simbolo (M).

ne ed interne ove queste siano connesse con il carattere dell'edificio. Per essi sono ammessi unicamente interventi diretti al consolidamento, al restauro, al ripristino ed alla bonifica igienico-edilizia con esclusione di qualsiasi opera che possa alterare le caratteristiche architettoniche ed ambientali. I relativi progetti debbono ottenere, per l'esecuzione, il benestare della competente Soprintendenza.

27.4 - Vincolo di rispetto della viabilità principale.

Per la protezione del nastro stradale, vanno osservate le norme di vincolo dettate dal D.M. 1° aprile 1966.

Salvo vincoli maggiori derivanti dal piano, lungo le strade esterne al perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G., non potranno sorgere costruzioni nelle fasce laterali al nastro stradale, per profondità di : m. 60, m. 40, m. 30 e m. 20, rispettivamente per i seguenti tipi di strade : autostrade, strade di grande comunicazione o di traffico elevato, strade di media importanza, strade di interesse locale.

Inoltre ogni accesso da abitazioni o da strade secondarie, oltre quelli indicati nel P.R.G. e nei piani particolareggiati, dovrà essere attuato in rispetto delle esigenze della viabilità ed ottenere preventivo parere favorevole delle Autorità competenti.

### 3 - NORME REGOLAMENTARI

#### 3.1 - Norme per il Regolamento Edilizio

In base all'art. 33 della L.U. l'Amministrazione dovrà provvedere alla emanazione di un regolamento edilizio che sia in armonia con la legge di cui sopra e con il T.U. delle leggi sanitarie approvate con decreto 27/7/1934 n. 1265.

Vengono fissate qui di seguito alcune norme che dovranno essere tenute presenti nella redazione del regolamento in questione, che non potrà contenere disposizioni in contrasto con esse.

31.1 - L'altezza dei fabbricati va misurata dalla linea di gronda del tetto o dal piano del pavimento della terrazza di copertura (con esclusione del parapetto) al piano del marciapiede. L'altezza di costruzioni poste a mezza costa di terreni in pendenza, sarà misurata sul fronte a valle e potrà essere aumentata della metà della differenza di quota che risulterebbe tra la linea di gronda (piano del pavimento della terrazza) della facciata a monte e di quella a valle, qualora avessero ambedue l'altezza prescritta dalle presenti norme.

Nelle nuove edificazioni la distanza tra due edifici non dovrà essere inferiore all'altezza del più alto di essi.

31.2 - E' vietata la costruzione di corpi di fabbrica aggettanti sul filo stradale e sui distacchi minimi dei confini.

31.3 - Sono proibite in qualsiasi tipo di edificio, chioschine e cortili chiusi, salvo quando, essendo prescritto l'obbligo di ripristinare la volumetria esistente, ne esistessero in precedenza.

31.4 - E' vietato ricavare abitazioni ad uso alloggi di custodi, guardiani, portieri od altro, nei locali meminterrati o comunque posti al di sotto del piano stradale o di campagna e in locali non illuminati ed aereati direttamente.

31.5 - I piani terreni ad uso laboratori e pubblici esercizi devono avere :

- a) - altezza minima m. 3,20, misurati dal pavimento al soffitto o all'intradosso della volta a 2/3 dalla monta;
- b) - sotterranei o intercapedini ben ventilati per tutta la loro estensione;
- c) - vano di porta, vetrina o finestra all'aria libera di una superficie pari ad 1/8 della superficie degli ambienti, con apertura di riscontro nei locali aventi profondità superiore ai m. 7,00;
- d) - la disponibilità di almeno una latrina per ogni e

servizio. Nei fabbricati costruiti sul margine della strada i piani terreni destinati ad uso di abitazione, debbono essere sopraelevati sul piano stradale di almeno m. 0,70 e sormontare con tutta la loro estensione, sotterranei o vespai ben ventilati.

31.6 - I vani destinati ad uso abitazione debbono avere :

- a) - cubatura minima cm. 22,
- b) - superficie minima delle finestre (aperte all'aria libera)  $\frac{1}{10}$  della superficie della stanza e in nessun caso inferiore a mq. 1,30,
- c) - l'altezza dei piani abitabili non inferiore a m. 3;00. Tuttavia quando un locale abitabile abbia metà della sua superficie netta a doppia altezza, potrà avere nella parte più bassa una altezza di m. 2,30 dal pavimento al soffitto.

31.7 - Per quanto concerne le altezze delle cucine, esse non potranno avere una altezza inferiore a quella degli altri ambienti e cubatura inferiore a mc. 18. Dovranno avere altresì una finestra all'aria libera di almeno mq. 1,30 munita di arieggiatori. E' ammessa la sistemazione di una cucina in nicchia purchè abbia un sistema di aereazione forzata funzionante.

31.8 - Ogni abitazione dovrà essere munita di almeno un gabi

netto a sifone con ingresso da disimpegno o anti-latrina e mai direttamente da ambienti di abitazione o dalla cucina. Potranno essere situate all'interno dei fabbricati purchè abbiano canne per la ventilazione forzata, il cui funzionamento sarà verificato dall'ufficiale sanitario e dal tecnico comunale, che potranno porre il veto sulla concessione della licenza di abitabilità qualora esse non abbiano i requisiti sufficienti a garantire l'igiene dell'appartamento.

