

COMUNE DI CASSINO

P.P.A.

ZONA S. SILVESTRO

TITOLO:

NORME TECNICHE ATTUATIVE

Redattori:

Arch. DARMA PESSATA

Ing. GINO MARINO



COMUNE DI CASSINO

Il presente — che consta di n. 18
elaborati — è stato approvato con delibera-
zione n. 70/13 del 23-12-03
Il Segretario Comunale



IL SEGRETARIO GENERALE
Dot. Michele Fragnoli

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Michele Fragnoli.

PIANO PARTICOLAREGGIATO

ZONA Br

“ S. SILVESTRO “

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 - GENERALITA'

ART. 1

Il Piano Particolareggiato d'esecuzione, secondo il disposto della legge urbanistica n° 1150/42, rappresenta il principale strumento di attuazione del P.R.G. Esso è d'iniziativa comunale ed ha la funzione di sviluppare le indicazioni generali del P.R.G., specificandone dettagli dell'intervento urbanistico in ordine a singole parti del territorio.

Le presenti norme valgono per la realizzazione del Piano Particolareggiato Zona Br. "S. Silvestro" del Comune di Cassino.

ART. 2

Il piano soggetto alle presenti norme riguarda le aree contenute nel perimetro riportato nella planimetria catastale (TAV. 2) rispondente alla perimetrazione della stessa zona riportata nel P. R. G.

ART.3

Gli edifici esistenti, in contrasto con la destinazione di zona e con i tipi edilizi previsti dal Piano Particolareggiato, salvo quanto prescritto nelle norme particolari di zona contenute nei successivi articoli, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguate alle presenti norme.

ART. 4

Hanno valore normativo per la realizzazione del piano :

- a) Il perimetro delle aree indicato nella planimetria generale (TAV. 4);
- b) La destinazione d'uso delle aree;
- c) I valori relativi alle cubature massime e alle superfici coperte ammissibili nei singoli lotti;
- d) Il numero del piano indicato;
- e) I limiti di inviluppo planimetrico;
- f) I tracciati viari ed i parcheggi;
- g) I limiti dei lotti e delle aree per servizi.

CAPO I I - INDICI URBANISTICI

ART.5

DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del Piano

Particolareggiato sono regolate dai seguenti indici:

1. S f - Superficie fondiaria

per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria I f e U f) si intende quella parte di area residua edificatoria deducendo, dalla superficie delle singole zone edificabili, le superfici per opere di urbanizzazione primaria.

2. S 1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria che comprende le

aree destinate a:

- a) strade
- b) spazi di sosta e parcheggi

c) aree di verde attrezzato .

3. Sm - Superficie minima di intervento

Area minima richiesta dalle norme per le diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi (mq) .

4. I c - Indice di copertura, misurato in percentuale (superficie copertura/ superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate (%).

5. I f - Indice di fabbricabilità fondiaria.

Esprime il volume massimo in mc , costruibile per ogni mq di superficie fondiaria S f (mc/mq).

6. U f - Indice di utilizzazione fondiaria.

Esprime la superficie massima, in mq, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria S f (mq/mq).

7. D f - Distanza minima tra i fabbricati

8. D c - Distanza minima dal confine.

9. D s - Distanza minima dalle strade.

10. H max - Altezza massima dei fabbricati.

INDICI DI ZONA PREVISTI DALLE N. T. A. DEL P. R. G.

I t	= 1,35	mc /mq
V	= 4	mq /ab
F	= 3,50	mq /ab + 1 mq / add
P*	= 2,5	mq /ab + 8 mq / add.

SP = 6 mq /ab

Vel = 6 mq /ab

CAPO III - DIVISIONE DEL TERRITORIO DEL P.P. IN ZONE.

ART. 6

INDICAZIONE DELLE ZONE .

Il territorio del Piano Particolareggiato è suddiviso in zone, secondo le destinazioni d'uso e sono indicate con diversa grafica , retino e lettera:

- ZONA 1
- ZONA 2
- ZONA 3
- ZONA 4
- ZONA F
- ZONA V
- ZONA VP
- ZONA SM
- ZONA VEL

ART. 7

COSTRUZIONI ACCESSORIE

Le costruzioni accessorie non devono eccedere un piano e non possono essere adibite ad abitazione né essere a distanza dal filo stradale minore di quello dell'edificio principale.

AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni potranno essere ammessi solo nel caso in cui la cubatura complessiva dell'edificio ampliato risponda alla prescrizione del tipo edilizio previsto nella zona.

Non sono ammessi abbaini ed ogni eventuale volume aggiunto a livello copertura, ma solo prese di luce ed aria che non vadano a modificare la pendenza del tetto.

Eventuali coperture a tetto dovranno essere d'altezza massima uguale a metri 2,20 all'intradosso con inclinazione del 30% e con unica pendenza della falda .

PROSPETTI

Tutte le costruzioni, dovranno presentare soluzioni architettoniche su tutte le fronti.

I prospetti dovranno attenersi a tonalità di colore non in contrasto con quelle già esistenti e preferibilmente sui toni del colore bianco e del colore giallo ocra.

Ci si dovrà attenere al Piano del Colore allegato .

SUPERFICIE SCOPERTA DEI LOTTI

La superficie scoperta dei lotti dovrà essere adibita a coltura di giardino o parco.

RECINZIONI

I lotti verso strada possono essere delimitati da recinzioni realizzate a distanza non inferiore a cm 50 dal confine stradale, trasparenti o arboree poggianti su sostegni non trasparenti ed alti non più di metri 0,50 sormontati da pannelli in ferro lavorato o rete metallica di altezza max di m.1,50

In ogni isolato dette recinzioni devono essere di un unico tipo concordato tra i vari proprietari limitrofi ed approvate dall' Amministrazione comunale.

ART. 8

DISCIPLINA DELLA ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE PER LE QUATTRO ZONE

E' previsto il rilascio di concessioni singole per il recupero e la ristrutturazione dei fabbricati esistenti.

Potranno essere consentiti edifici per il commercio, per lo svago, per gli uffici o per ogni altra attività che si possa utilmente, senza danno, accompagnare con le residenze.

Dalle zone residenziali sono escluse industrie, macelli, ospedali, stalle e scuderie e tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano in contrasto con il carattere residenziale della zona.

ART. 9

DISCIPLINA DELLA ZONA RESIDENZIALE D' ESPANSIONE.

La zona comprende lo spazio limitrofo all'area residenziale esistente della zona 3 .

E' previsto il rilascio di concessioni singole :

Indici di zona : Sm = 1000 MQ

Indice di copertura : Ic = 25%

Altezza massima : H max = 10 mt

Per i fabbricati esistenti è previsto il rilascio di concessioni singole per l'aumento del 20 % sulla cubatura esistente.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate all'interno degli inviluppi indicati nei lotti rispettando le distanze.

Le opere di urbanizzazione saranno attuate dall'Amministrazione Comunale secondo i tempi fissati dal Programma Pluriennale di attuazione e la

realizzazione potrà condizionare il rilascio delle concessioni edilizie nelle zone servite.

ART. 10

DISCIPLINA DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO.

Le zone di completamento individuate nelle planimetrie 1: 1000 e 1: 500 prevedono nuove edificazioni in lotti di terreno ancora liberi per le realizzazioni di abitazioni ad uso residenziale con annessi e pertinenze della residenza.

E' previsto il rilascio di concessioni singole per le costruzioni esistenti ricadenti in tali zone.

Si concede la possibilità dell'aumento del 20% della cubatura esistente e comunque con il limite del rapporto massimo di copertura e del lotto minimo.

Per le nuove costruzioni l'edificazione è subordinata all' approvazione dei progetti da redigere in base alle seguenti norme:

- 1) l'edificio progettato deve essere contenuto nei limiti planimetrici di inviluppo indicati;
- 2) non è ammesso alcun ulteriore frazionamento dei lotti;
- 3) ogni lotto dovrà avere un solo passo carrabile d' accesso;
- 4) è ammessa la costruzione di un piano seminterrato con un solo lato di accesso nel limite dell'altezza massima;
- 5) il progetto dovrà prevedere la sistemazione delle aree scoperte con la utilizzazione di elementi possibilmente omogenei.

Indice di zona	:	Sm	=	1000 mq
Indice di copertura	:	I c-	=	25%
Altezza massima	:	H max	=	10 ml

ART. 11

Per le costruzioni esistenti ricadenti nelle zone di Piano Particolareggiato classificate come zona 1 - 2 - 3- 4 realizzate senza licenza edilizia o in difformità da essa ovvero in base a licenza illegittima, realizzate anteriormente all'entrata in vigore della presente normativa,

l'Amministrazione Comunale può rilasciare concessione edilizia singola in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e 724/94 solo se la destinazione d'uso del lotto edificato ricade in area edificabile e non sia destinato ad area di ristrutturazione urbanistica e per attrezzature pubbliche a scopo sociale.

ART. 12

Limitatamente alla zona 3 di piano particolareggiato le nuove costruzioni potranno avere al piano terra anche destinazione d'uso non residenziale in conformità alle vigenti leggi e norme in materia.

ART. 13

DISCIPLINA DELLE ZONE V

Sono le aree destinate a verde: gioco, sport, tempo libero, impianti ricreativi sportivi e culturali.

Per le costruzioni esistenti ricadenti all'interno di tali aree sono consentite le sole opere riguardanti lavori di trasformazioni ed adeguamento alle destinazioni d'uso salvo che le variazioni d'uso non siano per strutture o attrezzature a servizio del verde attrezzato a parco.

E' consentita la sistemazione a verde con alberatura, prati, sentieri pedonali.

E' prescritto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

E' consentita l'edificazione di edifici da destinarsi a servizi da parte dell'Amministrazione Comunale ed anche per iniziativa privata.

ART. 14

DISCIPLINA DELLA ZONA VP

Sono state classificate zone VP le aree destinate a zone verdi di rispetto privato.

Nelle zone VP è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione e l'ampliamento di quelle esistenti.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' vietata la variazione di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti.

Esse sono predisposte per la salvaguardia di :

- 1 - Strade
- 2 - Corsi - Specchi d'acqua e zone umide
- 3 - Servizi speciali

ART. 15

Salvo maggiori prescrizioni derivanti dalle indicazioni grafiche contenute nelle tavole di Piano Particolareggiato, l'edificazione delle nuove costruzioni deve rispettare le seguenti distanze:

Strade	ml 5.00	(DS)
Percorsi pedonali	ml 3.00	(DS)
Distacchi dai confini	ml 5.00	(DC)
Distacchi tra fabbricati	ml 10.00	(DF)

ART. 16

DISCIPLINA DELLE ZONE F

Sono state classificate zone F le aree destinate a servizi pubblici o d'uso pubblico.

Tali zone sono destinate alla realizzazione di edifici per servizi religiosi, centri sociali, culturali e sanitari, anche per iniziativa privata.

In tali zone è previsto il rilascio di concessioni singole;

Indici di zona:

Altezza massima	H max	= ml 7.00
distanza confini	D C	= ml 5.00
distanza fabbricati	D F	= ml 10.00

ART. 17

DISCIPLINA DELLE ZONE SM

Sono state classificate zone SM le aree ricadenti all'interno del Piano Particolareggiato e utilizzate per l'edilizia scolastica.

ART.18

DISCIPLINA DELLE ZONE VEL

Zona verde attrezzata elementare; è la dotazione di verde attrezzata a servizio diretto dell'espansioni residenziali minime.

CAPO IV- ZONE DI USO PUBBLICO AD INTERESSE GENERALE

ART. 19

ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA':

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

1. Le strade
2. I parcheggi
3. Le aree di rispetto

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

I parcheggi pubblici sono riportati nelle tavole di Piano Particolareggiato. In sede di progettazione della rete stradale possono essere previsti nuovi parcheggi sulle aree di rispetto stradale.

ART. 20

Per quanto non specificato nelle presenti norme vale quanto prescritto dalle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale, dal Regolamento Edilizio Comunale, dal Regolamento di Igiene e dalle leggi in materia.

Cassino, 12/11/2002

REDATTORI

ARCH. DARMA PESSATA



ING. GINO MARINO





COMUNE DI CASSINO
PROVINCIA DI FROSINONE

PIANO REGOLATORE GENERALE

approvato dalla Giunta Regionale
con atto N. 2268 del 5 maggio 1980
pubblicato sul B. R. n. 23 del 20

Agosto ~~settembre~~ 1980

NORME DI ATTUAZIONE

N. B.:

IL TESTO DELLE PRESENTI NORME È LA RISULTANZA DEL COORDINAMENTO DELLE NORME ELABORATE DAL CONSIGLIO COMUNALE CON LE PRESENTAZIONI FATTE DALLA REGIONE E CHE SONO ACCETTATE DAL CONSIGLIO STESSO.

CASSINO
Tipografia Cav. Carlo Malatesta
1981

base di apposito piano planovolumetrico globale da approvarsi dal C.C..

Nella stessa zona sono consentite singole concessioni relative a costruzioni ed impianti destinati ad attività turistiche nelle limitazioni volumetriche max 0,5 mc/mq.

Art. 15/10

VINCOLO ALL'INEDIFICABILITA' TOTALE VA1

Nelle aree comprese nella zona VA1 sono consentite esclusivamente opere di consolidamento senza alterazione di volume.

Art. 16

ZONA B2

La zona comprende le aree del nucleo urbano esistenti nelle frazioni in cui la somma delle superfici coperte degli edifici sia superiore al 12,5 (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

Per tali aree dovranno essere redatti Piani Particolareggiati che individueranno destinazioni d'uso e indici di zona.

L'incremento di cubatura massimo prevedibile per tali zone non dovrà essere superiore a 60.000 m³

Art. 17

ZONA Br - RISTRUTTURAZIONE PER COMPARTI

Comprende le zone per le quali la ridotta consistenza edilizia e la necessità di risanamento ambientale rende prevedibile interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

Per tale zona si procederà alla redazione di Piani Particolareggiati.

La cubatura degli edifici esistenti dei quali non è prevista la demolizione va computata alla cubatura totale prevedibile in base agli indici.

Nella redazione dei P.P. si dovranno reperire oltre le attrezzature di zona nella misura sotto indicata, attrezzature pubbliche o di uso pubblico (scuole, parcheggi, etc.) secondo le indicazioni della Tav. n. 2 del P.R.G.

E' consentito variare la delimitazione delle zone per le quali sono previsti Piani particolareggiati di ristrutturazione, con inclusione dei terreni interessati da edifici esistenti e comunque per una maggiorazione massima di superficie pari al 10 per cento della superficie della zona stessa.

Prima dell'adozione del piano particolareggiato può essere rilasciata concessione singola per quei lotti di terreno che rispettano le limitazioni della zona agricola di tipo B.

INDICI DI ZONA:

It	=	1,35	mc/mq
V	=	4	mq/ab
F	=	3,50	mq/ab + 1 mq/add.
P	=	2,5	mq/ab + 8 mq/add.
SP	=	6	mq/ab
Vel	=	6	mq/ab.

Per i distacchi devono essere rispettate le disposizioni dell'art. 9 comma 3 del D.M. 2 aprile 1968.

Art. 18

ZONA Br1 - COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE

Le aree di zona Br1 comprendono quelle zone non facenti parte dei nuclei urbani in cui la parziale edificazione e la ridotta consistenza edilizia rendono prevedibili interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica.

E' prevista l'edificazione attraverso Piani Particolareggiati e con proposte di lottizzazione di iniziativa privata.

Le proposte dovranno tenere conto dell'edilizia esistente ed organizzare interventi di ristrutturazione idonei a riqualificare l'intero comprensorio unitario considerato.