

IL COORDINATORE TECNICO
(Geom. Antonio Pirolli)



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

CASSINO
Tipografia Cav. Carlo Malatesta
1981



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 E' LA RISULTANTE DEL COORDINAMENTO DELLE NORME DELIBERATE DAL CONSIGLIO COMUNALE CON LE PRESCRIZIONI FATTE DALLA REGIONE LAZIO ED ACCETTATE DAL CONSIGLIO STESSO.

CASSINO
Tipografia Cav. Carlo Malatesta
1981

Dopo un lungo iter e varie vicissitudini, il piano regolatore generale di questa città, deliberato nell'anno 1975, è stato approvato dal competente organo regionale il 5 maggio 1980 ed è ormai in vigore e visibile a tutti presso gli uffici del servizio urbanistico.

Questa pubblicazione è stata voluta dall'Amministrazione comunale per rendere più agevole la conoscenza della normativa del P. R. G. ai tecnici progettisti ed ai cittadini interessati e per facilitare in tal modo il compito del servizio urbanistico.

Cassino, dicembre 1980

*L'Assessore all'Urbanistica
(Franco Cesareo)*

*Il SINDACO
(comm. Domenico Gargano)*

IL TESTO DELLE PRESENTI NORME E' LA RISULTANTE DEL COORDINAMENTO DELLE NORME DELIBERATE DAL CONSIGLIO COMUNALE CON LE PRESCRIZIONI FATTE DALLA REGIONE EMILIA ED ACCETTATE DAL CONSIGLIO STESSO.

TITOLO I

GENERALITA'

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

(Applicazione del Piano Regolatore Generale)

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

Art. 2

(Edifici esistenti in contrasto con il P.R.G.)

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

CAPO II

Art. 3

DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

- St** = **Superficie territoriale:**
(è la superficie compresa nei limiti dei comprensori indicati dalle tavole del P.R.G.).
- Sl** = **Superficie di lottizzazione:**
(è la superficie compresa nel perimetro delle proposte di lottizzazione).
- Sf** = **Superficie fondiaria:**
(è la superficie compresa nel perimetro del lotto edificabile).

- Vol.** = **Volume edilizio (cubatura):**
 (è il volume della parte di edificio emergente dal terreno calcolato in base alle norme del Regolamento edilizio comunale). Non si computa come volume il portico a piano terra degli edifici quando esso sia completamente aperto almeno da 3 lati.
- It** = **Indice di edificabilità territoriale:**
 (è il rapporto tra il volume edilizio (vol.) e la superficie territoriale (St).
- If** = **Indice di edificabilità fondiaria:**
 (è il rapporto tra il volume edilizio (vol.) e la superficie fondiaria (Sf) del lotto al quale il volume compete).
- V** = **Dotazione di verde pubblico per abitante (mq/ab.) o addetto (mq. add.):**
- F** = **Dotazione di aree a servizi collettivi:**
 per abitante (mq/ab. o addetto (Mq/add.).
- P** = **Dotazione di aree per parcheggio pubblico:**
 per abitante (mq/ab) o addetto (mq/add).
- Sp** = **Dotazione di aree per strade di penetrazione:**
 per abitante (mq/ab.) o addetto (mq/add.).
- Dtz** = **Densità territoriale di zona:**
 (è il rapporto tra il numero di abitanti e la superficie territoriale (St) compresa nei limiti dei comprensori espressa in ettari (ab./ha).
 Per strade di penetrazione si intende la viabilità che, partendo dalle strade di collegamento e distribuzione, indicate dal P.R.G., penetra all'interno delle singole lottizzazioni.
 Essa non comprende le strade private interne

ai lotti ed i parcheggi privati di cui all'art. 41 sexies 1.17 agosto 1942 e successive modificazioni.

- Vel. = Zona verde attrezzata elementare:**
(è la dotazione di verde attrezzato a servizio diretto delle espansioni residenziali minime).
- Fel. = Dotazione di aree a servizi collettivi elementare:**
per abitante (mq/ab) o addetto (mq/add).
- H = Altezza alla gronda:**
(è l'altezza dell'edificio da calcolare in base alle norme del regolamento edilizio comunale).
- De - Dc - Dis = Distacco tra edifici, dai confini, dal ciglio stradale:**
(da calcolare in base alle norme del Regolamento edilizio comunale).
- Lc = Limite di comprensorio:**
(è la linea che nelle tavole del P.R.G. racchiude un comprensorio. All'interno sono indicate linee di eventuale suddivisione in sub-comprensori).
- AeZ = Ambito di edificazione:**
(è l'ambito che nelle tavole del P.R.G. individua l'area in cui devono essere localizzate le cubature realizzabili).
- NP = Numero dei piani:**
(è il numero dei piani realizzabili, compreso il piano terreno, nelle singole zone edificabili).

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

CAPO III

ATTUAZIONE PER PIANI PARTICOLAREGGIATI E LOTTIZZAZIONI

Art. 4

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

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

L'approvazione della lottizzazione e della Convenzione è di competenza del Consiglio comunale.

Le concessioni singole sono consentite nei soli casi previsti negli articoli successivi.

Art. 5

Il Consiglio comunale individua i comprensori da urbanizzare nei modi e forme stabilite dall'art. 13 della Legge 28.1.1977 n° 10.

Art. 6

Fino all'approvazione dei programmi di attuazione di cui all'art. 13 della legge 28.1.1977, n° 10, la concessione è data soltanto su aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esista l'impegno dei concessionari a realizzarle.

Art. 7

(Comprensori)

Nelle tavole del P.R.G. sono delimitati i comprensori

di attuazione ed i limiti di eventuali sub-comprensori.

I limiti dei comprensori sono fissi; in fase di elaborazione dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, estesi ad un intero comprensorio, è ammesso uno spostamento parallelo dei limiti, in misura non superiore a ml. 30, in più o in meno, a condizione che:

a) i comprensori interessati allo spostamento abbiano identica utilizzazione urbanistica;

I limiti dei sub-comprensori sono indicativi; in sede di P.P. e lottizzazione possono essere spostati parallelamente purché resti comunque — sia rispetto al limite fisso del comprensorio che rispetto ai limiti di eventuali sub-comprensori residui una superficie residua di forma compatta e di estensione superiore al limite consentito per le lottizzazioni.

Art. 8

(Norme particolari per i comprensori)

1) Calcolo abitanti o addetti:

Per il calcolo del numero degli abitanti e addetti devono essere valutati 90/mc. abitante o 45 mc./ addetto.

2) Distacco dai confini:

Il distacco dai confini del comprensorio (o del sub-comprensorio) degli edifici non può essere inferiore alla metà dell'altezza dei medesimi e comunque a ml. 5; fermo restando il rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 2 aprile 1968, potrà essere autorizzato un distacco inferiore a ml. 5 qualora l'interessato dimostri, sulla base di un regolare atto di assenso, l'accordo del proprietario o dei proprietari confinanti.

3) Distacco dalle strade:

All'interno delle zone di espansione (Zone C) gli edifici dovranno in ogni caso rispettare i seguenti distacchi:

- ml. 10 dalle strade definite di « Distribuzione » e « Penetrazione »;
- ml. 20 dalle strade definite di « Collegamento » locale;

- ml. 30 dalle strade definite di « Collegamento territoriale » indicate nella tavola n° 2 del P.R.G. esistenti o previste.

Art. 9

PROPOSTA DI EDIFICAZIONE PER LOTTIZZAZIONE

Salvo i casi previsti dalle presenti Norme Tecniche, è consentita l'attuazione del P.R.G. nell'ambito dei singoli comprensori mediante piani di lottizzazione ad iniziativa privata.

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

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

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

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

- 1) Stralcio della Tavola 2 del P.R.G. relativa alla zona interessata;
- 2) Planimetria 1:2.000 catastale;
- 3) Planimetria 1: 500 di progetto;
- 4) Tipi edilizi: 1:200;
- 5) Norme di attuazione;
- 6) Relazione;
- 7) Schema di convenzione;
- 8) Progetto e computi metrici di massima delle opere di urbanizzazione.

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

Dovrà inoltre prevedere aree per parcheggi privati interni alla superficie fondiaria in ragione di 1 mq. ogni

20 mc. edificabili inclusi gli spazi di manovra, nonché aree a verde privato elementare (Vel) e aree di servizio elementare (Fel) (negozi di uso quotidiano, attrezzature domestiche collettive) calcolate in base agli indici di zona e concentrate in aree compatte.

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

Art. 10

Se nell'ambito di un comprensorio esistono edifici realizzati in base a regolare licenza edilizia, essi devono essere indicati nel progetto e la loro cubatura va computata in quella massima realizzabile con l'applicazione dell'indice relativo alla zona.

Art. 11

Gli edifici esistenti realizzati senza licenza edilizia, o in difformità da essa, ovvero in base a licenza illegittima, potranno essere inseriti in proposte di lottizzazione. o nei P.P. soltanto se risultino conformi alla destinazione di zona stabilita con il presente P.R.G. .

Ove i suddetti edifici contrastino con la destinazione di zona stabilita dal P.R.G., e non sia stata ancora applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 41 comma 2° della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, ne deve essere disposta ed eseguita la demolizione, previo, ove occorra, annullamento della licenza.

Art. 12

Il Comune può rilasciare concessioni edilizie singole in sanatoria per gli edifici abusivamente realizzati anteriormente all'entrata in vigore della presente normativa, purché conformi alle nuove prescrizioni.

CAPO IV

EDIFICAZIONE - URBANIZZAZIONE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA

Art. 13

CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia può essere rilasciata dal Comune, con le modalità stabilite nel Regolamento edilizio comunale, solo dopo l'approvazione del P.P. o della proposta di lottizzazione.

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

CAPO V

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Art. 14

INDICAZIONE DELLE ZONE

Il territorio comunale è suddiviso in zone edilizie, zone edilizie di espansione e zone residue, indicate con lettere che ne consentono la individuazione tra le zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968.

ZONE EDILIZIE:

Zona B1

Zona B2

Zona Br

Zona Br 1

Zona Br 2

ZONE EDILIZIE DI ESPANSIONE:

Zona C1
Zona C2
Zona C3
Zona C4
Zona D1
Zona D
Zona P.E.E.P.

ZONE RESIDUE:

Zona F
Zona F1
Zona F2 (destinazione speciale CAR, militari etc.)
Zona V
Zona VAŞ
Zona VA
Zona E
Zona E1

Art. 15

DISCIPLINA DELLA ZONA B1

Nelle aree riportate nella planimetria 1:2000 (Tav. n. 2/d) — zona B1 la realizzazione del P.R.G. dovrà effettuarsi :

- tramite P.P. riguardanti: il territorio interessato dagli attuali insediamenti;
- tramite la formazione di comparti edificatori ai sensi dell'art. 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- tramite le sole prescrizioni ed allineamenti stradali indicati nelle planimetrie stesse e nel rispetto delle limitazioni fissate nelle tabelle relative alle tipologie

del semintensivo e dell'estensivo, riportate in appendice.

Il Consiglio Comunale definisce prioritariamente quali zone o sottozone debbono essere soggette a piano particolareggiato ed in quali zone può essere rilasciata la concessione singola in relazione allo stato dell'edificazione esistente ed alla esigenza di reperire aree per le urbanizzazioni.

Per le costruzioni già realizzate od ultimate entro i quattro anni di vigenza della licenza edilizia di cui al comma I dell'art. 18 legge 28.1.1977, n. 10 restano fermi gli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 6.8.1967, n. 765.

I titolari delle relative licenze da soli o riuniti in Consorzio possono realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

Ove i medesimi, decorso inutilmente il predetto termine, e senza necessità di diffida, non adempiano a quanto sopra, saranno assoggettati al pagamento e agli oneri di urbanizzazione deliberati dal Consiglio in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione Lazio.

Art. 15/0

Negli isolati già regolamentati dal P. di R. è consentita la costruzione di fabbricati costituiti da non più di 4 piani, ivi compreso il pianterreno, per un'altezza massima di m. 14.00. Tali fabbricati dovranno rispettare la distanza di m. 5.00 dai confini e di m. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, a meno che non preesistano a confine muri esterni di altri fabbricati nel qual caso è ammessa la costruzione a confine sino all'altezza del muro preesistente.

Negli isolati suddetti dovrà essere osservato il rapporto di copertura pari a 0,45.

Art. 15/1

ALTEZZA DEI FABBRICATI

L'altezza dei fabbricati va computata alla metà del-

la lunghezza della fronte dalla quota del marciapiede alla linea di gronda, per ogni tratto di linea di gronda a livello costante.

L'altezza delle costruzioni sorgenti sul ciglio stradale potrà superare sul lato a valle l'altezza che compete per regolamento alla fronte posta sul lato a monte di una differenza non superiore al dislivello tra i rispettivi piani di campagna e comunque non superiore a mt. 3,50.

Art. 15/2

COSTRUZIONI ACCESSORIE

Le costruzioni accessorie non devono eccedere un piano e l'altezza di mt. 4 e non possono essere adibite ad abitazione né essere a distanza dal filo stradale minore di quella dell'edificio principale.

Art. 15/3

AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti potranno essere ammessi solo nel caso in cui la cubatura complessiva dell'edificio ampliato o sopraelevato risponda alla prescrizione del tipo edilizio previsto nella zona e sempreché le parti in ampliamento o sopraelevazione non superino le altezze consentite per i vari tipi edilizi e siano esteticamente ammissibili.

Art. 15/4

PROSPETTI

Tutte le costruzioni, per essere approvate dai competenti organi tecnici e pubblici, dovranno presentare soluzioni architettoniche su tutte le fronti.

Art. 15/5

SUPERFICIE SCOPERTA DEI LOTTI

La superficie scoperta dei lotti, di qualsiasi tipo edilizio, deve essere adibita a coltura di giardino o parco,

tranne che nei nuclei extraurbani ove è consentita la destinazione ad orto.

Art. 15/6

RECINZIONI

I lotti verso strade, nelle zone residenziali, devono essere limitati da recinzioni trasparenti o arboree, poggianti su sostegni non trasparenti alti non più di mt. 0,50.

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

Art. 15/7

ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazioni. In esse potranno essere consentiti edifici per il commercio, per lo svago, per gli uffici o per ogni altra attività che si possa utilmente o quanto meno senza danno, accompagnare con le residenze.

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

Art. 15/8

La regolamentazione degli isolati del piano senza alcuna campitura (zone bianche) è rimandata ai P.P. che dovranno rispettare i seguenti indici:

$if = 1,5 \text{ mc/mq.} \text{ — Vel} = 3 \text{ mq/ab.} \text{ — P} = 2 \text{ mq/ab.}$

Art. 15/9

ATTREZZATURE TERMALI E TURISTICHE

Nelle aree suddette sono consentite costruzioni ed impianti funzionali allo sfruttamento delle acque sulla

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.

In deroga a quanto previsto per le zone di ristrutturazione contraddistinte con Br1 e Br2 può essere rilasciata concessione singola per quelle istanze che si riferiscono alla ricostruzione di volumi preesistenti all'evento bellico.

La densità sarà calcolata considerando non solo la cubatura emergente dagli edifici di nuova proposta ma anche quella degli edifici esistenti.

INDICI DI ZONA:

It	=	0,8	mc/mq.
Sl min.	=	10,000	mq.
V	=	4	mq/ab.
F	=	3,5	mq/ab.
P	=	2,5	mq/ab.
Sp	=	8	mq/ab.
Vel	=	6	mq/ab.
H	=	12	m.

Art. 19

ZONA Br2 — ADEGUAMENTO SERVIZI

Le aree di zona Br2 comprendono zone nelle quali sono state realizzate concentrazioni di cubature residenziali prima dell'adozione del P.R.G..

Per tali zone è previsto la redazione del P.P. di iniziativa pubblica per il reperimento delle aree da destinare ai servizi non esistenti da dimensionare in base alla cubatura complessiva prevedibile nella zona.

In sede di P.P. potrà essere previsto un incremento globale massimo del 20 per cento della cubatura preesistente al fine di consentire una riorganizzazione volumetrica nella zona.

In deroga a quanto previsto per le zone di ristrutturazione contraddistinte con Br1 e Br2 può essere rilasciata concessione singola per quelle istanze che si riferiscono alla ricostruzione di volumi preesistenti all'evento bellico.

INDICI DI ZONA:

Sf min.	=	2.000
Vol. max lotto	=	1.500 mc.
N. piani max	=	2
DA	=	12 ml.
DC	=	6 ml.
DS	=	15 ml.

Art. 20

ZONA C1

La zona comprende le aree di nuova espansione di maggior densità territoriale (150 ab./ha.).

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

Le destinazioni d'uso e gli indici di zona sono fissati rispettivamente nella tavola n. 2 del P.R.G. e nella tabella n. 1 delle presenti Norme.

Art. 21

ZONA C2

La zona comprende le aree di nuova espansione con una densità territoriale di 100 ab/ha.

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

Le destinazioni d'uso e gli indici di zona sono fissati rispettivamente nella tavola n. 2 del P.R.G. e nella tabella n. 1 delle presenti Norme.

Art. 22

ZONA C3

La zona comprende le aree di nuova espansione con una densità territoriale di 66 ab/ha.

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

INDICI DI ZONA:

It	=	0,6	mc/mq.
If	=	0,72	mc/mq.
Sl min.	=	20.000	mq.
Sf min.	=	3.000	mq.
V	=	2	mq/ab.
F	=	4	mq/ab.
P	=	4	mq/ab.
St p	=	10	mq/ab.
Vel	=	6	mq/ab.
H	=	11,50	

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

Art. 23

ZONA C4

La zona comprende le aree di nuova espansione con più bassa densità edilizia.

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

INDICI DI ZONA:

It	=	0,3	mc/mq.
If	=	0,33	mc/mq.
Sl min.	=	20.000	mq.
Sf min.	=	4.000	mq.
V	=	4	mq/ab.
F	=	7	mq/ab.
P	=	4	mq/ab.
St p	=	12	mq/ab.
Vel	=	6	mq/ab.
H	=	8	mq/ab.

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

Art. 24

ZONA ARTIGIANALE — D/1

L'edificazione nelle zone D/1 (zona artigianale), è disciplinata da Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata i quali devono interessare l'intera zona indicata dalla tavola del P.R.G..

Nelle zone D/1 vanno localizzate le costruzioni per le attività artigianali (officine meccaniche, carrozzerie, lavorazioni legno e del ferro, vendita materiale da costruzione, esposizione e rivendita di prodotti industriali, etc.).

Il rapporto di copertura dovrà essere non superiore al 30 per cento con altezza massima di m. 10,00, in tale altezza non potranno essere realizzati più di due piani compreso il pianterreno.

Art. 25

ZONA INDUSTRIALE — D

Per la porzione del territorio comunale compresa nel perimetro dell'agglomerato CASSINO-PONTECORVO valgono le norme stabilite per le singole zone (Industrie - Centri Servizio, etc.) dal Piano A.S.I. approvato dalla Regione Lazio il 27 dicembre 1973.

Per le aree occupate da industrie preesistenti e non ubicate entro il perimetro del Piano A.S.I., sono consentiti interventi di ristrutturazione, fermo restando il vincolo di conservazione dei volumi edilizi esistenti, ove siano già superati i limiti fissati dalle Norme del Piano A.S.I. per le zone Industriali.

La distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza delle costruzioni da realizzare e comunque non inferiore a ml. 5,00 (cinque); l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a ml. 10,00 (dieci); con un massimo di 2 piani di calpestio.

Art. 26

ZONA P.E.E.P.

Per queste zone valgono le norme stabilite dai Piani Particolareggiati redatti in base alla legge 18/4/1962, n. 167 e successivi aggiornamenti.

Art. 27

ZONA F

L'edificazione nelle zone F esterne ai comprensori è disciplinata da piani particolareggiati di iniziativa pubblica o da lottizzazione, i quali devono interessare le intere zone indicate dalla tavola del piano regolatore generale. Le zone destinate dal piano regolatore generale ad attrezzature turistico-ricettive sono assimilate a zone F, e, pertanto, le attrezzature turistico-ricettive possono essere inserite nelle zone F.

Nelle zone F, assicurata la possibilità di localizzazione delle attrezzature collettive indicate nelle Tavole del P.R.G. possono essere realizzati « edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse » di cui al paragrafo 12 capo IV della Cir. Ministero LL.PP. n. 3210 del 28-10-1967.

Il dimensionamento delle attrezzature va calcolato considerando l'area di influenza di ogni attrezzatura sulla base dello schema generale delle infrastrutture di servizio, allegato alle presenti Norme.

Nei soli lotti destinati ad attrezzature turistico-ricettive commerciali e ad uffici di interesse pubblico è consentita l'utilizzazione residenziale per un max del 30 per cento della cubatura totale.

Per i distacchi vale quanto stabilito dall'art. 9, III comma del D.M. 2 aprile 1968.

Il potere di deroga di cui all'art. 41 quater della legge urbanistica è consentito per i soli edifici pubblici e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21-12-1955 n. 1357, in sede di strumento attuativo dovrà essere fissato, l'indice di fabbricabilità fondiario in misura non superiore ai 2 mc/mq.

Art. 28

ZONA F1

Sono zone di servizio collettivi pubblici esterne ai limiti dei comprensori e destinate ad attrezzature territoriali e urbane (Area Fiera - Attrezzature scolastiche a livello superiore - Mercati generali, etc.).

Non è consentito destinare cubature per residenze.

L'indice di edificabilità fondiaria non può superare 1 mc/mq. fatta eccezione per quelle opere che ricadono nella normativa prevista dalla Legge 23-1-1974 n. 16 pubblicata nella G.U. del 21-2-1974 n. 60 art. 8 estendendo alle opere edilizie di interesse del Ministero delle Poste e Telecomunicazioni quelle particolari agevolazioni in materia di urbanistica che la legge 1-6-1971 n. 291 ha disposto per il settore della edilizia universitaria ed ospedaliera. Per tali opere l'indice di edificabilità fondiaria è elevato a 2 mc/mq. L'altezza massima è di m. 14 e il distacco minimo dai confini è pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 10. Potrà essere rilasciata concessione singola previo parere favorevole del Consiglio comunale.

Il potere di deroga di cui all'art. 41 quater della legge urbanistica 17-8-1942 n. 1150 è ammesso previa osservanza dell'art. 3 della Legge 21-12-1955 n. 1357.

Art. 29

ZONA F2

Sono zone a destinazione speciale (CAR, CIMITERI di guerra, ZONE FERROVIARIE, etc.); è consentita la realizzazione di edifici di servizio i cui progetti dovranno comunque essere approvati dal Consiglio Comunale.

E' consentita la concessione singola.

Art. 30

ZONA V = VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

In tali zone verranno collocate le attrezzature « verde pubblico attrezzato » in conformità allo schema « schema generale infrastrutture » allegato.

Nelle zone a verde pubblico è consentita esclusivamente la costruzione di edifici a servizio degli impianti ed attrezzature sportive (spogliatoi, depositi attrezzati, etc.).

E' consentita l'installazione di chioschi mobili di vendita.

Art. 31

ZONA VAS = VERDE ATTREZZATO SPORTIVO

In tali zone è consentita la costruzione di impianti ed attrezzature sportive di iniziativa pubblica e privata.

Il Comune provvederà a disciplinare con apposito Piano Particolareggiato l'utilizzazione delle zone.

Art. 32

ZONA VA = VINCOLO ASSOLUTO

Nelle zone classificate Va (Vincolo assoluto), (zone a vincolo archeologico e paesistico, zone a vincolo idrogeologico, etc.), è consentita la costruzione di edifici a servizio dell'agricoltura con $I_f = 0,01$ mc/mq. e con licenza singola.

E' altresì vietato modificare lo stato dei luoghi con interventi di qualunque tipo (riporti o sbancamento di terreni, taglio di alberature etc.) senza autorizzazione delle autorità cui compete il controllo sul rispetto dei singoli vincoli.

Nella zona di rispetto cimiteriale definito dalla legislazione sanitaria non è consentita l'edificazione; la superficie di rispetto è tuttavia da considerare utile ai fini dell'edificazione nella zona adiacente secondo gli indici della zona stessa.

Art. 33

ZONA E = AGRICOLA DI TIPO B

Le zone E sono ad esclusiva destinazione agricola. Per le abitazioni l'indice di edificabilità fondiaria è di

max 0,03 mc/mq.; per gli edifici a servizio dell'agricoltura (stalle, fienili, silos, locali di deposito di prodotti agricoli, locali di deposito di attrezzi e macchine agricole, etc.) è di 0,07 mc./mq.

E' consentita la costruzione di mc. 60 per ogni edificio abitativo preesistente per costruire servizi igienici (WC, cucina) sempre con il rispetto delle distanze di cui appresso.

Il lotto minimo non dovrà essere mai inferiore a mq. 10.000.

Non è consentito l'accorpamento di aree non adiacenti al fine di raggiungere dimensioni del lotto minimo, E' consentita concessione singola.

Nelle zone E potranno essere realizzate le scuole dell'obbligo.

Nelle zone E potranno essere realizzati edifici produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli con il rapporto di copertura max non superiore al 30 per cento fino ad una superficie max coperta di mq. 3000 e altezza max di ml. 10,00.

L'altezza max degli edifici non dovrà essere maggiore di m. 8,00 dal piano di campagna alla linea di gronda.

Eventuali coperture a tetto dovranno avere un angolo di inclinazione non maggiore ai 30 gradi, in caso contrario il sottotetto sarà computato come volume.

Per i distacchi stradali vale quanto stabilito dallo art. 4 del D.M. 1-4-1968.

Il distacco dai confini non può essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a m. 4,00. La distanza minima tra fabbricato e fabbricato dovrà essere di m. 10 se sono previste pareti finestrate.

Art. 34

ZONA E 1 = ZONA AGRICOLA DI TIPO A

Parco Territoriale

In tale zona è consentito l'utilizzazione agricola dei terreni, con esclusione della possibilità di realizzare edifici produttivi.

Indice di edificabilità fondiaria per edifici di servizio dell'agricoltura - I_f max 0,01 mc/mq.

E' consentita concessione singola.

E' comunque consentita la costruzione di mc. 60 per ogni edificio abitativo preesistente, da destinare alla realizzazione dei servizi igienici (wc., cucina).

Tale volume deve essere inteso come limite massimo in rapporto alle esigenze igienico-sanitarie dedotte dalle volumetrie complessive del fabbricato.

TITOLO III

CAPO VI

Art. 35

CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

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

Le strade sono classificate come segue:

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

2) — **Di collegamento locale:** sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nel P.R.G. o attraverso nuove eventuali immissioni, purché distanti non meno di 50 mt. dagli accessi preesistenti o, da quelli previsti nel P.R.G..

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

4) — **Di penetrazione:** normalmente non segnate nel P.R.G.; sono accessibili direttamente dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni con l'obbligo di dare la precedenza.

I parcheggi eventualmente indicati lungo le strade di Piano hanno valore puramente simbolico ed indicativo.

Art. 36

ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE

Per gli edifici esistenti utilizzati per attrezzature turistico-ricettive (alberghi, ristoranti, motels) sono consentiti ampliamenti per una cubatura max pari al 40 per cento della cubatura esistente prima dell'adozione del P.R.G. purché il rapporto di copertura sia inferiore al 20 per cento.

Art. 37

POTERI DI DEROGA

Sono ammessi i poteri di deroga ai sensi dell'art. 16 della legge 6 agosto 1967 n. 765:

a) — per edifici pubblici: limitatamente ad un aumento di cubatura pari ad $\frac{1}{3}$ di quella consentita in base agli indici di zona — con l'obbligo di destinare a parcheggio, ai sensi dell'art. 18 della legge 6.8.1967, n. 765, almeno n. 1 mq per ogni 15 mc. di costruzione;

b) — per edifici di interesse pubblico: limitatamente ad un aumento di cubatura pari a $\frac{1}{5}$ di quella consentita in base agli indici di zona — con l'obbligo di destinare a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della legge 6.8.1967, n. 765, almeno n. 1 mq. per ogni 15 mc. di costruzione.

Art. 38

Nei casi in cui è consentito il rilascio di concessione singola la stessa è subordinata alla stipula per atto pubblico, da trascriversi, vincolante l'area pertinente alla costruzione oggetto della concessione.

Gli impianti di distribuzione di carburante e olii minerali possono essere insediati in ogni zona del piano regolatore generale con esclusione delle zone V - VAS - VA - VAI - E1 e delle fasce di rispetto stradale. E' consentito il rilascio della concessione singola nel rispetto della specifica normativa vigente per detti impianti.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 39

VALIDITA' DELLE CONCESSIONI EDILIZIE

Le concessioni edilizie hanno validità per 1 anno dal loro rilascio.

Trascorso tale termine senza che siano iniziati i lavori la concessione s'intende decaduta.

TABELLE DI CUI ALL'ART. 15

ZONA E TIPO EDILIZIO RELATIVO	ESTENSIVO
AREA TOTALE (AT) MINIMA DEL LOTTO	mq. 1.000
AREA COPERTA MASSIMA DEGLI EDIFICI	mq. 400
PERCENTUALE MASSIMA DELL'AREA COPERTA DAGLI EDIFICI SULL'AREA TOTALE DEL LOTTO	20 %
NUMERO DEI PIANI (1) MINIMO MASSIMO	4 + P.T.
ALTEZZA DEGLI EDIFICI (2) MINIMA MASSIMA	mt. 16
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA'	1/2 H fabbricato con distacco minimo di mt. 4,00
DISTANZA MINIMA DALL'ASSE STRADALE	mt. 15
DISTANZA MINIMA DAL FILO STRADALE	mt. 7
DISTACCHI MINIMI TRA EDIFICI DIVERSI O FRA CORPI DI FABBRICA DI UNO STESSO EDIFICIO NEL LOTTO O NELL'ISOLATO	altezza fabbricato più alto — minimo mt. 10,00
LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI	
PROFONDITA' MASSIMA DEI CORPI DI FABBRICA	
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI ACCESSORIE (A ca)	1/5 Ac

NOTE:

- 1) Quando il numero indicato dei piani è unico, il valore corrispondente deve intendersi come massimo, salvo precisazioni contrarie.
- 2) Quando l'altezza dell'edificio indicato è unica, il valore corrispondente deve intendersi come massimo, salvo precisazioni contrarie.

INTEGRAZIONI PRESCRITTE DALL'ENTE REGIONE

Distacchi minimi da pareti finestrate: m. 10;
 Densità territoriale di zona: 200 ab/ha;
 Indice di fabbricabilità territoriale: 2 mc/mq.

