

COMUNE DI CEPRANO

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

PIANO REGOLATORE GENERALE

^^^^^^^^

NORME DI ATTUAZIONE

^^^^^^^^

ALLEGATO AL PARERE DELLA SEZIONE URBANISTICA REGIONALE
N. 1374 DEL 5-6-1976

IL CAPO DELLA SEZIONE URBANISTICA

(Dr. Arch. Leonardo Paolozza)
Leonardo Paolozza

Ing. A. Pellarin/ri

A. Pellarin

GENERALITÀ

CAPO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 - Applicazione del Piano Regolatore Generale

Il P.R.G. si applica a tutto il territorio comunale per allineamenti stradali, per destinazione d'uso del suolo per vincoli di zona, nei modi indicati negli elaborati grafici e nelle presenti norme.

In caso di discordanza fra gli elaborati grafici devono essere rispettate le previsioni delle planimetrie a scala maggiore.

ART.2 - Edifici esistenti

Gli edifici esistenti, in contrasto con la destinazione di zona e con le tipologie edilizie previste dal P.R.G., in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione, possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

ugli

ART. 3 - DEFINIZIONI GENERALI

a) Superficie territoriale (St)

Si definisce superficie territoriale l'area corrispondente ad un intero comprensorio.

b) Superficie di Zona (Sz)

Si definisce superficie di zona l'area individuata dal simbolo di zona nelle planimetrie 1:10.000 (Territorio comunale - Destinazione del suolo) e 1:5.000 (Zona urbana - Destinazione del suolo).

c) Sedime di un edificio o superficie fondiaria (Sf)

E' l'area che deve essere asservita permanentemente ad ogni edificio con atto pubblico registrato e trascritto.

L'area di sedime o superficie fondiaria deve avere un'estensione minima pari a quella necessaria, per la realizzazione del volume dell'edificio, in base all'indice di edificabilità della zona di Piano Regolatore Generale in cui l'area medesima è compresa.

Nel caso che, per il rispetto del Piano Regolatore Generale è del D.M. 2/4/1968 n.1444, sia necessario reperire, all'interno della superficie di zona, aree per servizi pubblici, ed in particolare per i parcheggi pubblici, le aree che sono destinate dal privato, in accordo con il Comune, alla realizzazione dei servizi pubblici stessi, possono essere aggiunte una sola volta al sedime dell'edificio, da costruire, per raggiungere l'estensione di sedime necessaria in base all'indice di edificabilità di zona.

Il sedime di un edificio deve essere costituito interamente da una sola particella catastale o anche da più particelle, purchè queste siano fra loro direttamente confinanti.

Non è ammesso l'accorpamento di volumi relativi a particelle fra loro non direttamente confinanti.

d) Indice di ^{densità} ~~edificabilità~~ territoriale (It)

E' l'indice fondamentale di riferimento, espresso in ab/ha, per il calcolo degli abitanti insediabili nel caso di proposta di edificazione per comprensori o per zone omogenee, e si applica nei casi in cui è prescritto alla superficie comprensoriale interessata all'intervento (St).

e) Indice di edificabilità di zona (Iz)

E' l'indice fondamentale di riferimento, espresso in mc/mq, per il calcolo del massimo volume edificabile, ~~che~~ si applica alla superficie di zona interessata all'intervento.

mg/SP

AP

AP

Dal volume edificabile in base all'indice di zona deve essere detratto il volume degli edifici esistenti, che non vengano demoliti prima di realizzare i nuovi edifici.

Il volume edificabile in base all'indice di edificabilità di zona non comprende il volume degli edifici pubblici che, per il rispetto del Piano Regolatore Generale o del D.M. 2/4/1968, n.1444, debbano essere realizzati all'interno della superficie di zona.

Per tali edifici si deve rispettare l'indice di edificabilità relativo alla "zona per attrezzature collettive" riferito al loro sedime.

f) Superficie per parcheggi (P)

E' la dotazione di mq. di superficie di parcheggio pubblico per abitante. Detta superficie deve essere ricavata all'interno della superficie di zona e, sempre nel rispetto degli indici minimi fissati con il D.M. 2/4/68, n.1444 del Min.LL.PP. e Interni, non comprende l'aliquota di parcheggio privato (interna alla superficie fondiaria) prescritta nella misura di mq.1.00 per ogni mc. 20,00 di costruzione dall'art.18 della legge 6/8/67, n.765. La superficie di parcheggio P è comprensiva degli spazi di circolazione e manovra relativi ai parcheggi e può, indifferentemente, essere coperta o scoperta.

g) Strade di penetrazione

Sono quelle strade che, partendo dalla viabilità di collegamento e distribuzione, penetrano all'interno delle zone previste dal P.R.G. Esse non comprendono le strade private interne alla superficie fondiaria e le aree di parcheggio esterno (P). ad

h) Comprensorio

Si definisce comprensorio un'area suddivisa in zone edilizie, zone per servizi, verde pubblico, strade di circolazione e di penetrazione, spazi di parcheggi dimensionati secondo la normativa afferente alle singole zone edilizie e alle prescrizioni di P.R.G. Nell'elaborato grafico "Zona urbana destinazione del suolo" ^{allepote al 7° parere della Sezione Urbanistica Regionale} alcuni comprensori sono stati delimitati con un'apposita simbologia. ad

i) Zona omogenea o isolato

Per zona omogenea si intende quella porzione di suolo avente una unica destinazione di Piano Regolatore Generale e delimitata da spazi pubblici, aree per servizi o da zone con destinazione diversa previste dal Piano Regolatore Generale.

l) Superficie lorda utile

Per "superficie lorda utile" di un edificio si intende la somma delle superfici di pavimento di tutti i suoi piani, al lordo delle strutture e dei muri perimetrali sia interni che esterni.

Nel caso di edifici ad uso residenziale o consimile (convivenze, alberghi, ecc) la "superficie lorda utile" prende il nome di "superficie lorda abitabile" con esplicito riferimento a quanto prescritto dall'art.3 del D.M. 2/4/1968, n.1444.

Nel caso di edifici ad uso commerciale, ~~commerciale~~ ^{direzionale} o produttivo la "superficie lorda utile" coincide con la "superficie lorda di na ad

vimento" con esplicito riferimento all'art. 5 del D.M. 2/4/68 n. 1444. Nel valutare la "superficie lorda utile o abitabile" di un edificio si possono omettere le seguenti porzioni dell'edificio stesso:

- i balconi, le terrazze e i porticati;
- i cornicioni, le pensiline e gli altri oggetti o elementi a carattere ornamentale;
- i locali accessori (quali, ad esempio, le cantine, le autorimesse, i locali per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ascensore, le soffitte, gli stenditoi) perchè non siano destinati o comunque utilizzati per residenze, uffici o attività produttive e perchè siano situati interamente al di sotto del livello del suolo o nel sottotetto o al di sopra del terrazzo di copertura;
- i sottotetti - intendendo per tali i volumi compresi entro le falde del tetto - aventi altezza utile interna non superiore a m. 2,20 e purchè i locali in essi contenuti non siano destinati o comunque utilizzati per residenze, uffici o attività produttive;
- i volumi tecnici.

m) Volumi tecnici

Sono da considerare "volumi tecnici" i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, tecnico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche vigenti.

Sono da considerare, ad esempio, "volumi tecnici", per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, i volumi occorrenti per contenere: l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione.

Non sono, ad esempio, da considerare "volumi tecnici": il vano scala e il vano ascensore per le loro parti situate al di sotto della linea di gronda dell'edificio, i sottotetti, gli stenditoi coperti, i bucatoi, i locali di sgombero, i locali per la caldaia e per il del combustibile dell'impianto di riscaldamento.

Inoltre, non possono essere considerati "volumi tecnici", in relazione alla definizione di questi, i corpi di fabbrica separati dall'edificio, che devono essere considerati, invece, locali accessori. I volumi tecnici devono essere commisurati in equa proporzione alle caratteristiche e all'entità degli edifici cui si riferiscono e la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme.

n) Volume degli edifici

Per "volume" di un edificio si intende il suo volume effettivo deli

Muglar

dalla superficie del suolo,

del solaio di copertura delle varie parti dell'edificio stesso. Nel caso di copertura a tetto si tiene conto, in luogo dell'estradosso del solaio di copertura; della linea di intersezione fra l'intradosso del tetto e il paramento esterno dei muri perimetrali o il suo prolungamento, ove siano presenti cornicioni o controsoffittature.

ap
ap

ap
ap

Il volume di un edificio deve essere calcolato con criteri rigidamente geometrici, con esclusione di ogni riduzione e approssimazione, e sulla base delle dimensioni esterne dell'edificio e della conformazione del suolo circostante dopo la sua sistemazione secondo il progetto dell'edificio stesso.

Qualora l'intersezione dell'edificio con il suolo, dopo la sistemazione di quest'ultimo, non sia costituita da una figura geometrica piana, per il calcolo del volume si deve considerare il piano orizzontale passante per la quota media ponderale delle quote lungo tutto il perimetro dell'edificio. Nel caso siano presenti rampe o scale esterne per l'accesso ai locali interrati, si può non tenere conto per la determinazione delle quote perimetrali e considerare invece le quote del terreno a confine delle medesime rampe o scale, purchè le scale non abbiano larghezza netta superiore a m. 2,00 e le rampe non abbiano larghezza netta superiore a m. 5,00.

ap

Nel calcolo del volume di un edificio si devono comprendere tutti i corpi di fabbrica, anche quelli accessori e separati dal corpo di fabbrica principale. Si possono omettere soltanto le porzioni di edificio già precisate nel precedente paragrafo m) per il calcolo della superficie lorda utile.

ap

Nel caso che un locale parzialmente o totalmente interrato sia destinato o comunque utilizzato per abitazioni, uffici o attività produttive, si deve considerare nel calcolo del volume dell'edificio anche il volume del locale stesso delimitato perimetralmente dalle sue pareti al lordo dello spessore, superiormente dall'intersezione dell'edificio con il terreno o dal piano orizzontale passante per la quota media ponderale sopra descritta e inferiormente dal piano orizzontale passante 30 cm. al di sotto del pavimento del locale medesimo.

Nel caso che comprovati motivi igienici (ad esempio presenza di falde acquifere affioranti in superficie) rendano necessario sollevare il piano terra di un edificio rispetto al suolo circostante mediante un terrapieno, un'intercapedine o un vespaio, il calcolo del volume dell'edificio può essere effettuato a partire dal piano orizzontale passante 30 cm. al di sotto del pavimento di ciascun locale del piano terra. Nel caso che il pavimento del piano terra sia sollevato mediante un terrapieno, un'intercapedine o un vespaio di oltre un metro rispetto al suolo circostante, dopo la sua sistemazione secondo il progetto, il calcolo del volume dell'edificio deve

Mugliari

essere effettuate ^{se} come il predetto pavimento fosse sollevato di un metro.

o) Distanze tra i fabbricati

Per distanza tra i fabbricati si intende quella minima comunque misurata tra le parti esterne dei fabbricati stessi, esclusi i balconi purchè aggettanti meno di ml.1.00 e compresi i corpi in aggetto e i bow-windows.

In ogni caso devono essere rispettate le distanze minime prescritte dall'art.9 D.M. 2/4/1968, n.1444.

p) Fronti di testata

Per fronti di testata si intendono i lati minori di un fabbricato in linea, purchè di larghezza non superiore a ml.15.00.

q) Distanze tra i fabbricati e i confini del lotto

Per distanze tra i fabbricati (o parti di essi, in caso di piante movimentate) e i confini dei rispettivi lotti, si intendono quelle misurate dalle pareti esterne (esclusi i balconi con aggetto inferiore a ml.1.00, ma compresi i corpi in aggetto e i bow-windows) ortogonalmente ai confini, ammettendosi che siano medie purchè le distanze minime non risultino in nessun caso inferiori alla metà delle distanze medie stesse.

In ogni caso devono essere rispettate le distanze minime tra i fabbricati prescritte dall'art.9 D.M.2/4/1968, n.1444.

r) Urbanizzazione primaria

Per urbanizzazione primaria, in conformità di quanto contenuto nell'art.4 legge 29/9/1964, n.847, si intende il complesso delle seguenti infrastrutture e attrezzature:

- 1) Strade residenziali;
- 2) Spazi di sosta o di parcheggio;
- 3) Fognature;
- 4) Rete idrica;
- 5) Rete di distribuzione di energia elettrica e del gas;
- 6) Pubblica illuminazione;
- 7) Spazi di verde attrezzato.

s) Urbanizzazione secondaria

Per urbanizzazione secondaria, in conformità di quanto contenuto nell'art.4 legge 29/9/1964, n.847 e nell'art.44 legge 22/10/1971 n.865, si intende il complesso delle seguenti attrezzature

- 1) Asili nido e scuole materne;
- 2) Scuole dell'obbligo;
- 3) Mercati di quartiere;
- 4) Delegazioni comunali;
- 5) Chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- 6) Impianti sportivi di quartiere;
- 7) Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- 8) Aree verdi di quartiere.

Miglior

ART.6 PIANI PARTICOLAREGGIATI

I piani particolareggiati devono essere compilati ed approvati secondo le prescrizioni delle leggi vigenti:

- a) per tutte le zone A1, A2, e A3 corrispondenti al centro storico e alla parte più vecchia del nucleo urbano di Ceprano;
- b) per le nuove zone residenziali, delimitate da appositi perimetri grafici che individuano i comprensori da includere per intero nei piani particolareggiati stessi (vedi articolo 14);
- c) per tutte le zone in intervento del Piano Regolatore Generale dell'ASI di Frosinone;
- d) per la realizzazione di particolari sistemazioni di carattere urbanistico viario ed edilizio;
- e) per la realizzazione di attrezzature collettive e del verde pubblico.

Luigi P.

./.

ART. 7

- piani delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare.
- Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi.
- Applicazione della procedura di cui all'art.51 legge 22/10/1971 n.865

I piani di zona per l'edilizia economica e popolare, i Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi e la procedura di cui all'art.51 legge 22/10/1971 n.865 possono essere attuati in sostituzione dei Piani Particolareggiati, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti.

Muglietta

ART. 8 PIANI DI LOTTIZZAZIONE

I piani di lottizzazione di iniziativa privata devono essere compilati, approvati e convenzionati con il Comune nei modi e nelle forme prescritte dalle leggi vigenti e dal Regolamento Edilizio, in alternativa ai Piani Particolareggiati, per le nuove zone residenziali delimitate da appositi perimetri grafici che individuano i comprensori, e per tutte le altre zone edificabili - residenziali, direzionali, commerciali, industriali e artigianali - ogni qual volta siano da realizzare in tutto o in parte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente articolo 3 paragrafi r) e s).

I Piani di lottizzazione non possono sostituirsi ai piani particolareggiati nei casi di cui al precedente articolo 6 paragrafi a) e c).

Per i comprensori individuati negli elaborati grafici e di cui agli articoli 3/h e 14, i piani di lottizzazione devono estendersi contemporaneamente all'intera superficie di ogni singolo comprensorio.

I piani di lottizzazione debbono essere sottoscritti dalla totalità dei proprietari delle aree interessate o almeno dai proprietari dei tre quarti della superficie dell'intera zona interessata dal piano stesso. In questo secondo caso si applicano le disposizioni di cui al penultimo e ultimo comma dell'art. 28 della legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni, addebitando le spese di redazione ai singoli proprietari in misura proporzionale alla superficie delle rispettive proprietà. In alternativa, nel caso che non sia possibile raggiungere un accordo fra i proprietari, il Comune procede alla formazione di un piano particolareggiato.

Miglior

ART. 9 LICENZE DI COSTRUZIONE

Le licenze di costruzione debbono essere rilasciate con l'osservanza obbligatoria di tutte le prescrizioni vincoli e allineamenti contenuti nel Piano Regolatore Generale, nel Programma di Attuazione Urbanistica di cui al precedente art.4, e negli strumenti attuativi di cui al precedente art.5 ove questi esistano.

Nelle zone in cui è prescritta dal Piano Regolatore Generale la formazione degli strumenti attuativi ed in particolare all'interno dei comprensori individuati graficamente nell'elaborato "Zona urbana destinazione del suolo" il rilascio delle licenze di costruzione è subordinato all'approvazione degli strumenti attuativi.

Nelle altre zone le licenze di costruzione sono ammissibili, subordinatamente alle previsioni del Programma di Attuazione Urbanistica, soltanto quando si verifichi uno dei tre presupposti previsti dal 5° comma dell'articolo 10 della legge 6/8/1967, n.765 e semprechè non si configuri la necessità di un piano di lottizzazione ai sensi della legge regionale 22/7/1974 numero 34.

Nelle zone di interesse archeologico (vedi art.11) il rilascio delle licenze di costruzione è subordinato alla nota della Soprintendenza alle Antichità del Lazio.

Ai sensi degli art.17 e 18 della legge statale 1/2/1974, n.64, e poichè il Comune di Ceprano è stato classificato zona sismica di 2^ categoria, chiunque intenda procedere a costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni, fermo restando l'obbligo della licenza di costruzione, è tenuto a farsi rilasciare l'autorizzazione preventiva dall'Ufficio del Genio Civile di Frosinone Sezione statale.

Augello

CAPO IV

DISPOSIZIONI PER LA FORMAZIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

ART.10 FORMAZIONE

Nella formazione degli strumenti attuativi, devono essere rispettate tutte le prescrizioni, limiti e vincoli imposti dal Piano Regolatore Generale, dalle leggi vigenti ed in particolare dal D.M. 2/4/1968 n.1444.

meglio?

./.

ART.11 URBANIZZAZIONE PRIMARIA E
SECONDARIA

Negli strumenti attuativi devono essere soddisfatte tutte le esigenze relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente art.3 paragrafi r) e s), nelle ~~prescrizioni~~ ^{proporzioni} prescritte dal D.M. 2/4/1968, n;1444 o dal Piano Regolatore Generale se maggiori, e devono essere indicate le modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione medesime.

af

In particolare devono essere sempre rispettate tutte le prescrizioni del D.M. 1444 relative alle ~~opere~~ ^{aree} per la sosta dei veicoli.

af

Migli

./.

ART.12 SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE,
VERDE PUBBLICO.

Ogni strumento attuativo deve essere provvisto di una relazione sul fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e verde pubblico degli insediamenti residenziali, direzionali o produttivi compresi nello strumento medesimo e sulle soluzioni prescelte per il soddisfacimento delle relative esigenze.

Il fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e verde pubblico deve essere determinato in base a quanto prescritto dal D.M. 2/4/1968 n.1444.

Il calcolo del numero di abitanti insediabili, o dei vani costruibili, nelle aree comprese in uno strumento attuativo deve essere effettuato in base allo sviluppo complessivo della "Superficie lorda utile" definita al precedente art.3 paragrafo 1), di tutti gli edifici realizzabili nell'ambito dello strumento attuativo medesimo, nonché di quelli esistenti di cui si prevede la conservazione.

Ad ogni abitante/vano, secondo quanto prescritto dall'art.3 del D.M. 2/4/1968, n.1444, deve essere attribuita una superficie lorda abitabile pari a 25 mq, aumentabili a 30 mq per tenere conto delle destinazioni d'uso non residenziali, ma connesse alle residenze.

Per gli insediamenti direzionali, commerciali e produttivi deve essere rispettato quanto prescritto dall'art. 5 del citato D.M. 2/4/1968, n.1444.

Miglior

ART.13 ESTENSIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

Attraverso gli strumenti attuativi deve essere assicurata un'ordinata e organica attuazione delle previsioni di Piano Regolatore Generale.

Gli strumenti attuativi debbono quindi comprendere un'estensione minima di aree non inferiore ad un'intera "zona omogenea", secondo la definizione di cui al precedente art.3 paragrafo i), nonchè la ^{quota} parte di infrastrutture e servizi pertinenti alla zona omogenea stessa, in base alla "superficie lorda utile" realizzabile o esistente nel suo interno per uso residenziale, direzionale o produttivo e secondo le prescrizioni del D.M. 2/4/1968 n.1444 o le eventuali maggiori previsioni del Piano Regolatore Generale.

cup

Mugliap

./.

ART.14 ATTUAZIONE PER COMPENSORI

Per i "Compensori" individuati graficamente nell'elaborato "Zona urbana destinazione del suolo" l'attuazione del Piano Regolatore Generale deve avvenire esclusivamente mediante gli strumenti attuativi di cui al precedente articolo 5.

Gli strumenti attuativi devono estendersi contemporaneamente all'intera superficie di ogni singolo compensorio.

Il rilascio delle licenze di costruzione per le aree situate all'interno dei compensori delimitati graficamente è subordinato all'approvazione dei relativi strumenti attuativi.

M. G. M.

ART.15 ATTUAZIONE DEI COMPENSORI MEDIANTE
PIANI DI LOTTIZZAZIONE.

Nel caso che un piano di lottizzazione si estenda ad un intero comprensorio - secondo la ^{definizione} ~~definizione~~ di cui al precedente art.3 paragrafo h) o secondo i perimetri indicati graficamente - ed a tutti i servizi ad esso pertinenti, e semprechè tutti i proprietari delle aree ricadenti nel piano di lottizzazione siano d'accordo, detto strumento può anche modificare le localizzazioni specifiche del Piano Regolatore Generale, purchè siano rispettati:

22P
27

- a) i quantitativi volumetrici derivanti dall'applicazione degli indici di zona fissati dalle presenti norme alle previsioni di zona indicate nelle tavole di P.R.G.;
- b) le previsioni quantitative e qualitative di P.R.G. in materia di attrezzature collettive e di verde pubblico;
- c) gli standards minimi, in materia di parcheggi, fissati dal D.M. LL.PP. 2/4/1968 n.1444 e quelli indicati per le singole zone dalle presenti norme.

Mugli

TITOLO III

ZONIZZAZIONE

^^^^^^^^^^

CAPO V°

^^^^^^

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

ART.16 INDICAZIONE DELLE ZONE

Il territorio comunale è diviso in zone edilizie, zone edilizie di espansione, zone per attrezzature e zone rurali che vengono identificate con una lettera e con una particolare grafia che ne stabilisce la quantità e l'ubicazione. (Planimetria 1:10.000 Territorio Comunale - Destinazione del Suolo; Planimetria 1:5.000 Zona urbana - Destinazione del Suolo).

Miglior

ART.17 ZONE EDILIZIE

All'interno delle zone residenziali gli edifici saranno costruiti secondo i tipi edilizi precisati nelle presenti norme e negli elaborati di P.R.G. in modo che i loro rapporti dimensionali non siano difformi da quelli prescritti per ciascuna zona.

All'interno delle zone edilizie, di norma, possono essere previste soltanto abitazioni. Possono essere tuttavia ammessi:

- uffici individuali, studi professionali, esercizi commerciali, piccoli magazzini e depositi (limitatamente ai piani seminterrati e interrati), laboratori artigiani al servizio del quartiere limitati al piano terreno o piano rialzato e a condizione che tali destinazioni non rechino disturbo, rumori, esalazioni nocive e che, comunque, non alterino le caratteristiche della zona. Le autorimesse pubbliche e private possono essere consentite purchè in edifici o parti di edifici a sè stanti, realizzati in base alle particolari norme vigenti in materia. -

MGP

ART. 18 ZONA EDILIZIA "A1"

La zona classificata con la sigla "A1" individua un comprensorio omogeneo la cui sistemazione va obbligatoriamente demandata allo studio di un piano particolareggiato, da redigere con criteri di conservazione e risanamento.

AP

Il Piano Particolareggiato deve essere sottoposto all'approvazione della Soprintendenza ai Monumenti e della Soprintendenza alle Antichità. Prima dell'approvazione del Piano Particolareggiato possono essere consentiti soltanto interventi di consolidamento e restauro degli edifici esistenti. Le aree libere non possono essere edificate.

La scelta della tipologia edilizia è demandata allo studio del piano particolareggiato che deve essere redatto alla scala 1:5000 con indicazioni dei tipi edilizi alla scala

1:200. L'indice di edificabilità di zona non può superare quello preesistente e, in ogni caso, il mc/mq 5.00.

AP

Gli edifici non possono avere altezze superiori a quelle preesistenti e comunque a 4 piani (compreso il piano terreno o piano rialzato), per uno sviluppo massimo in altezza di m. 14.00.

AP

All'interno del comprensorio deve essere reperito uno spazio libero da adibire a mercato comunale (detto spazio può svilupparsi anche al piano terreno porticato di uno o più fabbricati destinati ad altro uso).

Devono essere inoltre previsti spazi ~~per~~ per il parcheggio dei veicoli nella misura di mq. 1.00 per ogni 15.00 mc. di costruzione in aggiunta a quanto prescritto dal D.M. 2/4/1968, n. 1444.

AP

In merito alla destinazione d'uso ci si deve attenere a quanto prescritto per le zone edilizie (art. 15). Devono essere conservate le alberature esistenti ~~in~~ ^{comprendendole} in una zona adibita a verde pubblico di estensione non inferiore a 1/5 dell'intera superficie di zona.

AP

La redazione del piano particolareggiato deve essere preceduta da un accurato studio analitico dello stato di fatto con particolare riferimento:

- a) alla effettiva consistenza storico-artistica e alle ~~partecio-~~ ^{porzio-} porzioni di tessuto urbano ed edilizio da risanare e conservare;

AP

Miglior

segue art.15

- b) alla consistenza del patrimonio edilizio dal punto di vista statico e igienico;
- c) alle caratteristiche sociali ed economiche;
- d) alla funzionalità del settore nel quadro dello sviluppo urbanistico della città;
- e) alla struttura socio-economica della popolazione attualmente residente.

Il piano particolareggiato deve prevedere inoltre uno studio relativo ai tempi di attuazione con particolare riferimento al programma di trasferimento degli attuali residenti all'interno del settore o in altra zona urbana.

Mugli

ART.19 ZONA EDILIZIA "A2"

Nella zona "A2" è obbligatoria la formazione dei piani particolareggiati.

Prima dell'approvazione dei piani particolareggiati sono consentiti soltanto interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nel rispetto dei loro volumi, delle loro altezze e delle loro sagome. Le aree libere non possono essere edificate.

AP

Nell'ambito dei piani particolareggiati devono essere rispettate le norme di cui appresso.

AP

Gli edifici devono sorgere sul filo degli allineamenti stabiliti dal piano lungo il perimetro dell'isolato; la loro altezza massima non può superare i ml.15.00 per un massimo di 4 piani (compreso il piano terreno o piano rialzato e il piano attico).

1° P.T.
2° P.T.
3° P.T.

In ogni caso, l'altezza dei fabbricati non deve risultare superiore a quella prescritta dalle norme per le zone sismiche cui il Comune di Ceprano è assimilato.

Sono ammessi i piani attici o in ritiro fino a 2/3 dell'area scoperta. Qualunque sia la larghezza della strada è ammessa la costruzione di un solo piano terreno, o rialzato, per una altezza massima di ml.4.00. Nelle nuove costruzioni o ricostruzioni o ampliamenti di edifici esistenti non sono, in nessun caso, ammessi corpi di fabbrica interni e a pettine.

AP

E' di conseguenza, vietata la formazione di cortili chiusi all'interno dei singoli lotti, salvo il caso che il lotto si identifichi con un isolato.

La dimensione trasversale dei singoli corpi di fabbrica, misurata lungo la normale alla strada, non può superare i ml.12.00.

All'interno del cortile determinato dall'esistenza di fabbricati lungo il perimetro dell'isolato è vietata ogni costruzione; ~~qualora l'area cortilizia dovesse essere~~ utilizzata per corpi di fabbrica seminterrati, è fatto obbligo di ristrutturare, a mezzo di idonei riporti di terra al di sopra delle coperture, la superficie a giardino.

AP

In ogni caso la distanza tra le pareti di due corpi di fabbrica edificati lungo i margini opposti dell'isolato deve risultare proporzionale all'altezza del maggiore dei due.

In ogni caso deve essere rispettato quanto prescritto dall'art.9 paragrafi 2 e 3) del D.M. 2/4/68 n.1444.

Luigi P.

ART.20 ZONA EDILIZIA "A3"

Nella zona "A3" è obbligatoria la formazione dei piani particolareggiati.

Prima dell'approvazione dei piani particolareggiati sono consentiti soltanto interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nel rispetto dei loro volumi, delle loro altezze e delle loro sagome. Le aree libere non possono essere edificate. AP
Nell'ambito dei piani particolareggiati devono essere rispettate le norme di cui appresso.

E' consentita l'edificazione di edifici a schema lineare aperto, disposti anche a filo strada purchè la loro altezza non risulti superiore a ml.15.00, pari a 4 piani (compreso il piano terreno o piano rialzato e il piano attico pari a 2/3 dell'area coperta). In ogni caso l'altezza dei fabbricati, in rapporto alla larghezza della strada, non deve risultare superiore a quella prescritta dalle vigenti norme per le zone sismiche cui il Comune di Ceprano è assimilato.

Il ritiro dei piani attici deve essere eseguito verso il lato prospiciente la strada.

Qualora gli edifici non vengano realizzati in aderenza devono essere posti a distanza minima dagli altri edifici pari alla massima altezza degli edifici lungo le fronti maggiori.

I distacchi tra i fabbricati devono essere al minimo pari alla massima altezza degli edifici lungo le fronti maggiori; in corrispondenza dei fronti di testata il distacco può ridursi a 2/3 della massima altezza degli edifici, salvo le prescrizioni di cui alle citate norme sismiche.

In ogni caso deve essere rispettato quanto prescritto dall'art. 9 paragrafi 2 e 3) del D.M. 2/4/1968, n.1444

I distacchi dei fabbricati dai confini di proprietà limitrofe devono essere pari alla metà dell'altezza, salvo diverse disposizioni derivanti da convenzione tra confinanti e da previsioni di piano particolareggiato o di lottizzazione e fatte salve le prescrizioni relative al distacco tra i fabbricati di cui al precedente comma del presente articolo. AP

I fabbricati la cui profondità massima non deve mai risultare superiore a ml.12;00, possono sorgere a filo stradale; qualora il fabbricato sorga in arretramento rispetto al filo stradale, esso deve distaccarsene di almeno ml.2.50. AP

Mugli

ART. 21 CENTRO DIREZIONALE E COMMERCIALE

L'edificazione nelle aree destinate a centro commercia-
e direzionale è subordinata alla compilazione ed approvazione di
piano particolareggiato planivolumetrico, in scala, non inferiore
1:100, da estendere contemporaneamente all'intero comprensorio indi-
graficamente all'elaborato "Zona urbana destinazione del suolo".

All'interno delle zone così classificate possono essere co-
stituiti edifici a destinazione direzionale, commerciale e sociale

negozi, grandi magazzini di vendita, rappresentanze ed esercizi
commerciali in genere, e simili;

uffici individuali e collettivi, sedi di centri pubblici e priva-
ti, ^{banche} istituti di credito, assicurativi e simili;

cinematografi, teatri, centri civici e sociali, biblioteche, cir-
coli culturali, sale per riunioni, musei, gallerie d'arte, ecc).

ristoranti, bar, tavole calde, caffè, dancings e simili;

alberghi, pensioni, case-albergo e simili.

In queste zone è inoltre consentita la utilizzazione di
del volume edificabile, ad uso di abitazione nella misura ^{massima} del
del volume complessivo. ^{edificabilità}

L'indice di ~~costruzione~~ di zona dell'intero complesso
può superare i mc/mq. 4,00. Devono essere previsti e realizzati
spazi per parcheggi pubblici in misura non inferiore a quella prescrit-
ta dal D.M. 2/4/1988 n.1444 artt. 3 e 5; detti spazi possono indifferen-
te essere collocati a cielo libero o ricavati in idonei spazi co-
struttivi a livello del piano terreno o interrato.

I distacchi dei fabbricati dal filo delle strade delimitan-
te la zona direzionale devono essere pari alla metà della loro massi-
ma altezza e, in ogni caso, mai inferiori a ml.5,00, salvo maggiori
esenzioni delle tavole di P.R.G.

I distacchi tra i fabbricati non devono mai risultare infe-
riori alla metà delle loro massime altezze, con un minimo di ml.10,00.

La massima altezza consentita è quella stabilita dalle nor-
me sismiche della categoria cui Ceprano è assimilata; dalle stesse nor-
me è definito il numero massimo di piani intendendo sempre compreso il
piano terreno o piano rialzato. La tipologia edilizia è libera.

ap

ap

ap

Miglior

ART. 22 CENTRI DI QUARTIERE

L'edificazione nei centri di quartiere è consentita esclusivamente in base a un piano particolareggiato planivolumetrico redatto in scala non inferiore a 1:200 ed approvato nelle forme di legge.

All'interno dei centri di quartiere possono essere costruiti edifici a destinazione direzionale, commerciale e sociale come:

- a) negozi, piccoli empori di vendita, rappresentanze commerciali e simili;
- b) uffici individuali, delegazioni comunali, uffici postali, telegrafici e telefonici e, in genere, modesti uffici amministrativi;
- c) bar, caffè, ristoranti, tavole calde;
- d) cinematografi, centri sociali e civici, sale per riunioni e conferenze, biblioteche periferiche e simili.

L'indice di edificabilità di zona non può eccedere i mc/mq 2,50.

All'interno dei centri di quartiere possono essere costruiti anche edifici ad uso di abitazione nella misura non superiore al 60% della cubatura costruibile.

I distacchi dei fabbricati dal filo delle strade a confine con i centri di quartiere devono essere pari alla metà della massima altezza e, in ogni caso, mai inferiori a ml.5,00 salvo maggiori indicazioni contenute nelle tavole di P.R.G. I distacchi tra i fabbricati non devono risultare mai inferiori alla media delle loro massime altezze con un minimo di ml.10.00.

La massima altezza consentita è fissata in ml.13, pari a n.4 piani compreso il piano terreno o piano rialzato.

La tipologia edilizia è libera.

Devono essere realizzati spazi pubblici di parcheggio in misura non inferiore a quella prescritta dal D.M. 2/4/1968 n.1444.

Muglior

ART. 23 ZONA EDILIZIA "B1"

L'edificazione nella zona "B1" è subordinata all'approvazione degli strumenti attuativi.

Nelle zone edilizie "B1" possono essere costruiti edifici ad uso residenziale nonché a destinazione direzionale e commerciale (vedi art. 24), nella proporzione rispettivamente del 60% e 40% della cubatura totale. UP

La tipologia edilizia è libera.

Devono essere realizzati spazi pubblici di parcheggio in misura non inferiore a quella prescritta dal D.M. 2/4/68 n.1444.

I distacchi dei fabbricati dalle strade devono essere almeno pari alla metà della loro massima altezza e, salvo diverse prescrizioni di P.R.G. non inferiori a ml.5.00.

I distacchi tra i fabbricati non devono essere inferiori alla ~~base~~ ^{media} delle altezze con un minimo di ml.10.00. QAP

Deve essere rispettato l'art.9 del D.M. 2/4/1968 n.1444.

La massima altezza consentita è quella ammessa dalle norme sismiche della categoria cui la città di Ceprano è assimilata; analogamente viene stabilito il numero massimo dei piani, sempre intendendo compreso il piano terreno o piano rialzato.

L'indice di edificabilità di zona è fissato in mc/mq 3.00.

Miglior

ART. 24 ZONA EDILIZIA "B2"

L'edificazione nella zona "B2" è subordinata all'approvazione degli strumenti attuativi.

Le zone così designate sono destinate ad uso residenziale. La tipologia edilizia è libera.

Devono essere realizzati spazi pubblici di parcheggio in misura non inferiore a quella prescritta dal D.M. 2/4/1968 n.1444.

Il distacco dei fabbricati dal filo stradale deve risultare almeno pari alla metà della massima altezza e mai inferiore a ml.8.00; il distacco tra i fabbricati deve essere almeno pari alla media delle loro massime altezze e, in ogni caso, mai inferiore a ml.10.00.

Deve essere rispettato l'art.9 del D.M. 2/4/1968 n.1444.

L'indice di ~~edificabilità~~ ^{edificabilità} di zona è stabilito in mc/mq 3.00. ap

La massima altezza dei fabbricati è quella stabilita dalle norme sismiche della categoria cui Ceprano è assimilata; analogamente è fissato il numero massimo dei piani (comprendendo il piano terreno o piano rialzato).

Mugello

ART.25 ZONA EDILIZIA "C1"

Nelle zone classificate dal P.R.G. con la sigla "C1", i fabbricati devono essere del tipo isolato (a blocco o a torre).

L'altezza massima degli edifici non deve risultare superiore ad uno sviluppo di 5 piani per un'altezza di ml. 48.00. (compreso il piano terreno e il piano attico). aw

Sono ammessi piani attici o in ritiro, pari a 2/3 dell'area coperta totale.

Il ritiro deve essere nella parte prospiciente la strada.

I distacchi dai confini del lotto, non devono mai risultare inferiori alla metà dell'altezza; quelli dall'asse stradale non devono essere mai inferiori alla metà dell'altezza.

In ogni caso il distacco dal filo stradale non può risultare inferiore a ml. 3.00.

I distacchi tra le fronti ~~dei~~ ^{di} due fabbricati contigui non devono essere mai inferiori alla media delle altezze massime degli stessi con un minimo di m. 10.00. aw

Deve essere rispettato l'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

L'indice di edificabilità di zona resta stabilito in mc/mq 3.00 valutato sulla superficie del lotto edificabile al netto delle strade e degli spazi pubblici. La larghezza massima delle fronti non può mai risultare superiore a ml. 35.00. Sono vietate le chiostrine. Non sono ammesse costruzioni accessorie: rimesse, lavanderie, stenditoi, portineria e simili devono trovare posto nel corpo della costruzione.

In queste zone, nel rispetto di quanto prescritto dal precedente art. 9, è consentita l'edificazione diretta.

Nel caso si configuri la necessità di uno strumento attuativo, si deve procedere alla stesura di piano planovolumetrico alla scala 1:500. aw

Devono comunque essere realizzati spazi pubblici di parcheggio in misura non inferiore a quella prescritta dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.

ing. aw

ART. 26 ZONA EDILIZIA C2"

Zone a destinazione residenziale a tipologia edilizia libera.

In queste zone al di fuori dei perimetri dei comprensori indicati graficamente, è consentita l'edificazione diretta nel rispetto di quanto prescritto dal precedente art. 9

All'interno dei perimetri dei comprensori indicati negli elaborati grafici (vedi art. 3 lettera h) il rilascio delle licenze di costruzione è subordinato all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi in conformità di quanto prescritto dai precedenti articoli n. 9 e 14.

Il distacco dei fabbricati dal filo stradale e dai confini non deve risultare inferiore alla metà della loro altezza e, in ogni caso, mai inferiore a ml. 5,00 salvo diverse maggiori previsioni delle Tavole di P.R.G.

I distacchi tra i fabbricati devono essere almeno pari alla media delle loro massime altezze e, in ogni caso mai inferiori a ml. 10,00. Deve essere rispettato l'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

L'indice di edificabilità di zona è stabilito in mc/mq 2,00.

La massima altezza dei fabbricati non può risultare superiore a ml. 18,00 per un numero di piani, compreso il piano terreno o piano rialzato e il piano attico, pari a cinque.

Sono ammessi piani attici in ritiro con superficie pari a 2/3 dell'area coperta totale.

E' vietata la formazione di chiostrine.

Devono essere comunque realizzati spazi di parcheggio pubblici in misura non inferiore a quella prescritta dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.

Mugli

ART.27 ZONA EDILIZIA "D1"

Nelle zone classificate dal P.R.G. con la sigla "D1" i fabbricati devono essere del tipo isolato.

L'altezza massima degli edifici non deve risultare superiore a due volte il distacco minimo del fabbricato dai confini del lotto e, in ogni caso, non può risultare superiore a ml.7.50 per uno sviluppo fuori terra pari a 2 piani (compreso il piano terreno o piano rialzato e il piano attico).

I distacchi dai confini del lotto e dalla strada non devono risultare mai inferiori a metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m.3.00.

I distacchi fra gli edifici devono essere pari almeno alla semisomma delle altezze con un minimo di m.10.00

Deve essere rispettato l'art.9 del D.M. 2/4/68 n.1444.

La superficie coperta massima non deve risultare superiore ad 1/4 della superficie del lotto.

La cubatura massima consentita, valutata sulla effettiva superficie del lotto edificabile, deve essere computata sulla base dell'indice di edificabilità di zona pari a mc/mq. 1,50.

Sono vietate le costruzioni accessorie; lavanderie, garages, serre e simili devono trovare posto nel corpo della costruzione.

Gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino.

E' ammesso l'abbinamento di due unità (case doppie con muro in comune), purchè l'edificio risulti architettonicamente unitario: e che risponda a tutte le sopracitate norme.

E' ammessa altresì la costruzione di case a schiera o case a grappolo purchè ciascun complesso sia composto da almeno cinque unità; in questo caso la superficie del lotto non deve risultare inferiore a mq.300 per ogni alloggio previsto; la massima superficie coperta non può superare la misura di 1/4 della superficie netta del lotto.

Le disposizioni relative ai distacchi minimi dai confini del lotto e all'indice di edificabilità di zona restano invariate.

All'interno di questa zona è consentita l'edificazione diretta nel rispetto di quanto prescritto dal precedente art.9.

Devono comunque essere realizzati spazi di parcheggio pubblici in misura non inferiore a quella prescritta dal D.M. 2/4/1968 n.1444.

Miglior

ART. 25 ZONA EDILIZIA "D2"

Nelle zone classificate dal P.R.G. con la sigla "D2" le costruzioni devono essere di tipo isolato.

L'altezza massima degli edifici non deve risultare superiore a due volte il distacco minimo del fabbricato dai confini del lotto e, in ogni caso, non deve essere mai superiore a ml. 11.00 per uno sviluppo di n. 3 piani fuori terra, compreso il piano terreno o piano rialzato e il piano attico. I distacchi dai confini non devono mai essere inferiori a metà dell'altezza con un minimo di ml. 3.00.

Il distacco fra edifici deve essere pari almeno alla semisomma delle altezze con un minimo di m. 10.00.

Deve essere rispettato l'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

L'indice di edificabilità di zona è stabilito in mc/mq 1.00.

Sono vietate le costruzioni accessorie: lavanderie, serre, garages e simili devono trovar posto nel corpo delle costruzioni.

Gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino.

Nel caso di proposte di edificazione interessanti più lotti (piano particolareggiato, piano di lottizzazione, piano planivolumetrico) estese ad una superficie non superiore a mq. 10.000 è consentita la previsione di tipologia edilizia libera, salvo le prescrizioni relative alla massima altezza dei fabbricati e ai distacchi dai confini del lotto, dalla strada e tra i fabbricati. ap

Devono, in ogni caso di utilizzazione del suolo, essere previsti all'esterno e all'interno dei lotti, spazi di parcheggio pubblici nella misura prescritta dal D.M. Min. LL. PP. del 2/4/1968 n. 1444.

È consentita l'edificazione diretta nel rispetto di quanto prescritto dal precedente art. 9.

M. G. P.

ART.29 ZONE EDILIZIE "D3"

Si applicano le stesse norme relative alle zone "D2" salvo le variazioni seguenti:

- a) altezza massima ml.7.50 per uno sviluppo di n.2 piani fuori terra compreso il piano terreno o il piano rialzato;
- b) i distacchi dei fabbricati dai confini del lotto e delle strade non saranno mai inferiori a ml.5.00.

L'indice di ~~edificabilità~~^{edificabilità} di zona non deve superare i mc/mq 1.00.

AP



ART.30 ZONE RURALI

Nelle zone in tal modo destinate è concessa esclusivamente la costruzione degli edifici necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici e cioè: case rurali, stalle, fienili, depositi, granai e simili.

Nelle zone rurali l'indice di ~~edificabilità~~ ^{edificabilità} di zona non può superare i 0,08 mc/mq, di cui al massimo 0,03 mc/mq. per edifici ad uso residenziale.

ap

Le costruzioni non possono avere un'altezza superiore a m.7,50 e debbono distare dai confini di proprietà almeno a.10.00.

Deve essere rispettato il D.M. 1/4/1968, n.1404 per quanto riguarda le distanze dalle strade, salvo maggiori prescrizioni del Piano Regolatore Generale.

ap

Ciascun lotto non può risultare di superficie inferiore a mq.10.000 e non ~~può~~ ^{può} essere riutilizzato ai fini di nuove costruzioni ancorchè in parte cedute a terzi. L'asservimento dell'area alla nuova costruzione deve essere trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari, prima del ritiro delle licenze edilizie. Ai fini del raggiungimento della dimensione minima del lotto è consentito l'accorpamento di più particelle, purchè fra loro direttamente confinanti, ferme restando le prescrizioni in merito alle servitù cui le aree interessate vengono sottoposte.

ap

Miglior

ART.31 ZONE RURALI VINCOLATE

All'interno di queste zone è consentita esclusivamente la costruzione di fabbricati necessari per la conduzione dei fondi agricoli con esclusione degli edifici per abitazione residenziale.

L'indice di edificabilità di zona non può superare i 0,01 mc/mq e il lotto minimo edificabile deve avere superficie non inferiore a mq.20.000. Il lotto deve essere costituito interamente da particelle catastali tutte fra loro direttamente confinanti.

Le costruzioni non possono avere altezza maggiore di m.7,50 e devono distare dai confini di proprietà almeno m.10.00

Per le distanze dalle strade deve essere rispettato il D.M. 1/4/1968 n.1404 salvo maggiori prescrizioni del Piano Regolatore Generale.

Mugli

ART. 32 ZONE VERDI PUBBLICHE

Nelle aree di verde pubblico è vietata la realizzazione di qualsiasi edificio ad eccezione di chioschi mobili di vendita. Le aree in oggetto devono essere convenientemente sistemate e rese praticabili a mezzo di strade e vialetti esclusivamente pedonali. Deve essere curato il mantenimento delle alberature esistenti e l'impianto di nuove essenze arboree preferibilmente ad alto fusto.

auglio

./.

ART. 33. ZONE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE

In queste zone devono essere installate le attrezzature definite "servizi collettivi" come stabilito nelle tavole di P.R.G.

L'indice di edificabilità di zona per le attrezzature scolastiche, culturali, parrocchiali, ospedaliere, assistenziali, amministrative, civiche, annonarie e trasportuali non può superare i 2 mc/mq/

L'indice di edificabilità di zona per le attrezzature sportive e ricreative, cimiteriali e tecnologiche non può superare i 0,20 mc/mq. ap

Deve essere assicurato il mantenimento della vegetazione esistente e l'impianto di nuove alberature d'alto fusto.

Mugelli

ART. 34 ZONE PER ATTREZZATURE SPECIALI

Si tratta di due settori a diversa destinazione. Il primo posto in vicinanza del casello autostradale, è destinato ad "autoporto"; vi possono trovar posto:

attrezzature per l'assistenza tecnica e per la riparazione degli autoveicoli.

attrezzature di ristoro, svago e alberghiere.

attrezzature di assistenza (posto di pronto soccorso).

Resta escluso l'uso residenziale ad eccezione degli alloggi riservati ai gestori delle attrezzature di cui al punto b).

L'indice di edificabilità di zona è stabilito in mc/1.50. Deve essere riservata a parcheggi pubblici una porzione dell'area non inferiore a 1/4 della sua intera estensione. Devono essere rispettate le prescrizioni per i distacchi di cui all'art. 9 paragrafo 3 del D.M. 2/4/1968, n. 1444.

Il secondo settore è riservato agli impianti ENEL, con esclusione di usi residenziali ad eccezione degli alloggi per personale di guardia linea.

L'indice di edificabilità di zona è stabilito in 0,20 c/mq.

ing. 15

ART.35 ZONE ARTIGIANALI

Nella zona classificata dal P.R.G. come "artigianale" possono realizzarsi complessi per attività artigianali e per piccole industrie che non producano esalazioni nocive o molestie (industrie insalubri di 1^a e 2^a classe secondo il D.M. 12/2/1971).

Gli edifici devono collocarsi a non meno di ml.6.00 dai confini di proprietà e di ml.8.00 dal filo stradale, salvo maggiori prescrizioni risultanti dalle tavole di P.R.G.

Le distanze fra gli edifici devono essere pari alla semi somma delle altezze con un minimo di m.10.00.

All'interno di dette zone è tassativamente vietata la costruzione di abitazioni eccetto quelle ad uso di alloggio per custodi e guardiani.

L'altezza dei fabbricati non deve superare i ml.12.00.

L'indice di edificabilità di zona è fissato in mc/mq.2.00.

All'interno dei singoli lotti devono essere previsti spazi per lo stazionamento e la manovra degli autoveicoli in misura sufficiente alla funzionalità della singola azienda e, in ogni caso, mai inferiore a mq.1.00 per ogni mc.10 di costruzione.

E' consentita ^{l'edificazione} ~~l'edificazione~~ diretta nel rispetto del precedente art.9.

Muglior

2P

ART.36 ZONE INDUSTRIALI A NORMATIVA SPECIALE.

All'interno di queste zone è consentito lo svolgimento delle attività industriali in corso al momento della adozione del P.R.G.

Deve essere assicurato il rispetto delle disposizioni di cui al T.U. delle leggi sanitarie R.D. 27/7/1934 n.1265 e successive modifiche.

Non sono consentiti ampliamenti degli stabilimenti esistenti i quali dovranno essere trasferiti all'interno dell'agglomerato industriale dell'A.S.I.

Quando tale trasferimento avrà luogo l'Amministrazione Comunale, con apposita variante del Piano Regolatore Generale, proporrà la nuova destinazione d'uso delle aree di risulta.

In tale sede si dovrà dare la preferenza a destinazioni di uso pubblico.

ingl

ART.37 ZONE INDUSTRIALI

In tali zone possono insediarsi stabilimenti per lavorazioni che non producono esalazioni nocive e moleste, nonché stabilimenti per le industrie insalubri, limitatamente a quelle comprese nella seconda classe secondo il D.M. 12/2/1971 (Ministero della Sanità).

Le industrie attualmente esistenti e ricadenti nella zona, che siano comprese entro la prima classe di industrie insalubri secondo il D.M. 12/2/1971, possono proseguire la loro attività a condizione che rispettino le disposizioni di cui al T.U. delle leggi sanitarie R.D. 5/7/1934, n.1265 e successive disposizioni e modifiche.

Anche per le industrie insalubri di seconda classe debbono essere rispettate le predette leggi sanitarie.

Nelle predette zone industriali sono ammessi esclusivamente stabilimenti o laboratori industriali ed i relativi uffici, magazzini, anse, ecc. E' ammessa un'abitazione per il custode per ogni singolo lotto.

Nelle zone industriali possono sorgere le attrezzature e le costruzioni previste dalla destinazione e deve essere rispettato quanto disposto all'art.5 D.M. 2/4/1968, n.1444.

E' fatto obbligo inoltre di installare depuratori e ciminiere antifuliggine e tutti quegli espedienti tecnici atti ad evitare il diffondersi di fumi, di esalazioni moleste, nonché di scarichi inquinanti.

Le costruzioni devono rispettare l'indice di edificabilità di zona di 4.00 mc/mq di superficie asservita alla costruzione con atto di vincolo.

L'altezza massima consentita è di m.15 salvo per quelle parti degli impianti che, per esigenze tecniche di funzionamento da valutare caso per caso dall'Autorità Comunale, debbono raggiungere un'altezza maggiore.

L'area coperta degli edifici non deve essere maggiore di 1/2 dell'area del lotto, l'altezza massima consentita deve essere di m.15.00 con due piani fuori terra, le costruzioni devono distare almeno metà dell'altezza dai confini di proprietà e dal filo stradale, il distacco tra gli edifici non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze e deve essere conforme a quanto previsto ai paragrafi 2 e 3 dell'art.9 del D.M. 2/4/1968 n.1444.

In tale zona sono escluse le abitazioni ad eccezione di quelle per il personale di sorveglianza e custodia.

Attorno alle zone industriali debbono essere predisposte aree verde o piantati filari di alberi, di preferenza pioppi, o cipressi, formati cortina di protezione.

Nelle zone industriali è consentita l'edificazione diretta nel rispetto del precedente art.9

Ciascun stabilimento deve essere dotato di idonee aree per il parcheggio, la sosta e le manovre degli autoveicoli.

Mugelli

segue ART. 37

Detti spazi, ~~che~~ devono essere commisurati in ragione
di 1 posto auto (10 mq.) per ogni 100 mc. costruiti per uso in-
dustriale, 1 mq. di superficie ogni 20 mc. di costruzione per uso
residenziale, e un posto per la sosta di un autotreno con rimorchio, ogni
100 mq. di superficie coperta per uso industriale.

I predetti spazi devono essere ricavati al di fuori del-
le sedi stradali e delle relative fasce di rispetto.

M. G. P.

QP

ART. 38 ZONA DI INTERVENTO DEL
PIANO "A.S.I."

In tale zona devono essere rispettate, oltre alle presenti norme, anche le norme del Piano Regolatore Generale dell'ASI di Frosinone, integrato dalle prescrizioni relative al Piano Regolatore del Nucleo "Valle del Sacco" approvate con D.P. 31/3/1970.

L'assetto delle aree comprese entro il perimetro del Piano Regolatore Generale dell'ASI di Frosinone deve essere definito tramite strumenti attuativi da redigere in accordo fra l'Amministrazione Comunale di ~~Castellone~~^{Ceprano} e il Consorzio per l'ASI di Frosinone. ap

Il rilascio delle licenze di costruzione è subordinato all'approvazione dei predetti strumenti attuativi.

Debbono comunque essere rispettate le disposizioni cui al D.M. 2/4/1968, n.1444 per le zone industriali e di cui al T. U. delle leggi sanitarie - R.D. 27/7/1934, n.1265 e successive disposizioni e modifiche.

Per gli spazi di parcheggio devono essere rispettate le prescrizioni di cui al precedente art. 37 (zone industriali). ap

Negli strumenti attuativi e nei progetti dei singoli stabilimenti devono essere previsti gli impianti relativi alla depurazione dei fumi e degli scarichi residui delle lavorazioni industriali. E' obbligo dell'amministrazione comunale stabilire norme particolari per la depurazione delle acque prima della loro immissione nella fognatura o nei corsi d'acqua e accertare che tali prescrizioni trovino corrispondenza nei singoli progetti e nelle realizzazioni; dette norme particolari dovranno essere adottate entro 90 giorni dall'^{approvazione}~~adottazione~~ del P.R.G. ap

ART.39 ZONA FERROVIARIA

In tale zona è ammessa la costruzione degli edifici e degli impianti connessi all'esercizio ~~ferroviario~~ ^{ferrovia} 210
rio.

Non è ammessa la costruzione di edifici per uso residenziale, fatta eccezione soltanto per gli alloggi del personale di cui è necessaria la presenza continua lungo la linea ferroviaria.

Gli edifici occorrenti per gli alloggi di detto personale debbono rispettare le norme di cui all'art.28 (zona edilizia D2) con un indice di edificabilità di zona di 1,5 mc/mq e sul loro sedime non debbono sorgere altri edifici od impianti ferroviari di qualunque natura.

M. G. P.

TITOLO IV

CAPO VI

STRADE

ART.40 CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, è riportata nella planimetria 1:10.000 e 1:5/000 del territorio comunale, destinazione del suolo e ^{100 metri di distanza del suolo} ~~zona urbana~~ ^{ha va} ~~ore~~ di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

2/3

Le strade sono classificate come segue:

autostrada: accesso controllato attraverso la barriera; distanza di rispetto ml. 80,00;

collegamenti territoriali (arteria Sora-Ceprano-Fondi); sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nel P.R.G.; distanza di rispetto ml. 60 o ml. 40;

collegamenti locali (viabilità primaria); sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nel P.R.G. o attraverso nuove eventuali immissioni, purchè distanti non meno di 500 m. dagli accessi preesistenti o da quelli previsti dal P.R.G.; distanza di rispetto ml. 20,00 ad eccezione dei tracciati delle strade comunali e vicinali per le quali la distanza risulta di ml. 20,00;

strade di distribuzione (viabilità locale); sono accessibili attraverso normali immissioni dalle strade interne esistenti e da quelle di progetto per le quali corre l'obbligo di distanziare gli im-occhi di almeno ml. 150. In ogni caso le strade di distribuzione godranno di diritto di precedenza nei confronti delle reti minori;

strade di penetrazione: normalmente non sono indicate nel P.R.G. Il loro tracciato sarà precisato in sede di piano particolareggiato o di proposta di urbanizzazione. Sono accessibili direttamente ai lotti in qualunque punto mediante immissioni con l'obbligo di dare la precedenza.

Mugler

TITOLO V

CAPO VII

NORME SPECIALI

ART. 41 ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Le zone appresso elencate rivestono un importantissimo interesse archeologico perchè corrispondenti all'antica città di Fragellae ed alle sue necropoli:

- Città di Fragellae: S.Maria, Fontana Cialeo, Vasca di Carico, Colle Opi e zone situate ai lati della SS. n.82 della Valle del Liri nel tratto a sud del centro urbano di Ceprano;
- Necropoli di Fragellae: Cornete, C. Maiuri, Cavone, S.Lucia e S.Sebastiano.

Nelle zone sopra indicate il rilascio delle licenze di costruzione e l'approvazione degli strumenti attuativi sono subordinati al nulla osta della Soprintendenza alle Antichità.

Sup. Ant.

av

ART.42 COSTRUZIONI ACCESSORIE

Nelle zone con destinazione d'uso residenziale, direzionale, commerciale, per attrezzature e servizi pubblici e privati le costruzioni accessorie di norma sono vietate: lavanderie, autorimesse, stenditoi e locali consimili devono essere ricavati nel corpo dell'edificio principale.

Nei casi in cui, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, ciò non sia possibile per la situazione edilizia esistente, le costruzioni accessorie devono essere realizzate nel rispetto di tutte le norme urbanistico-edilizie della zona in cui ricadono, con una superficie coperta non superiore a 1/10 di quella dell'edificio principale, ed il loro volume deve essere conteggiato per il rispetto dell'indice di edificabilità di zona.

Nelle zone artigianali, industriali e rurali le costruzioni accessorie sono ammesse nel rispetto di tutte le norme urbanistico-edilizie della zona in cui ricadono ed il loro volume deve essere conteggiato per il rispetto dell'indice di edificabilità di zona.

luglio

ART.43 DISCIPLINA DEI DEPOSITI

all'APERTO

I depositi all'aperto di rottami di veicoli e materiali vari devono essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale esclusivamente all'interno delle zone industriali e artigianali.

I depositi stessi devono essere circondati da recinzioni, siepi e filari di alberi in modo da ridurre la visibilità dall'esterno.

GWO

Augusto P

./.

ART.44 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nella elaborazione degli strumenti urbanistici attuativi e dei progetti edilizi - in particolare modo di edifici pubblici - deve essere tenuto conto del problema delle cosiddette "barriere architettoniche", ossia degli ostacoli che incontrano gli individui fisicamente menomati nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani e negli edifici.

A tale fine devono essere rispettate le prescrizioni contenute nella legge 30/3/1971, n.118 art.27 e nelle circolari del Ministero dei Lavori Pubblici n.425 del 20/1/1967 e n.4809 del 19/6/1968.

M. G. M.

ART.45 DISTANZE DI RISPETTO DALLE
STRADE E DAI CORSI D'ACQUA

Per tutte le strade del territorio comunale valgono le disposizioni del D.M. 1/4/1968 n.1404 e della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici Divisione 23 prot.n.5980 del 30/12/1970, salvo quanto diversamente e più restrittivamente prescritto negli elaborati grafici del P.R.G.

In tutto il territorio comunale gli edifici, a qualunque uso siano adibiti, non possono sorgere ad una distanza inferiore a m.50 dal ciglio alto delle sponde dei corsi d'acqua compresi negli elenchi delle acque pubbliche.

Tale distanza è aumentata a m.100 per tutto il corso dei fiumi Liri e Sacco.

Mugli

ART.46 LICENZE DI COSTRUZIONE
IN DEROGA

Il rilascio della licenza di costruzione in deroga alle norme d'attuazione del P.R.G. consentito alle seguenti condizioni:

- a) che si tratti di edifici pubblici o di pubblico interesse;
- b) che sia stata richiesta ed ottenuta l'autorizzazione della Regione e, in zone soggette a vincolo ai sensi della legge 29/6/1939, n.1497, della Soprintendenza ai Monumenti;
- c) che il rilascio della licenza sia preventivamente deliberato dal Consiglio Comunale;
- d) siano rispettate le disposizioni di cui all'art.3 legge 21/12/1955, n.1357.

La deroga in ogni caso non deve comportare nè un aumento dei volumi edilizi realizzabili in base all'indice di edificabilità di zona, nè una diversa destinazione d'uso rispetto a quelle ammesse dal Piano Regolatore Comunale.

Muglior

TITOLO VI

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO VIII

CONDIZIONI DI VALIDITA' DELLE LICENZE DI COSTRUZIONE

Art.47 VALIDITA' DELLE LICENZE DI COSTRUZIONE

Le licenze di costruzione hanno validità ^{per} ~~di~~ un anno dal loro rilascio; trascorso tale termine senza che siano iniziati i lavori, l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza.

21

Migliori

./.

ART.48 VALIDITA' DELLE LICENZE DI COSTRUZIONE
RILASCIATE PRIMA DELL'ADOZIONE DEL
P.R.G.

Le licenze di costruzione rilasciate prima dell'adozio-
ne del P.R.G. e non realizzate entro un anno possono essere rin-
novate solo se conformi alle determinazioni del piano e delle pre-
senti norme.

Mugello

INDICE

GENERALITA'

Capo I°: disposizioni generali

ART.1 - applicazione del piano regolatore generale;.....pag.
 ART.2 - edifici esistenti..... "

TITOLO I°

Capo II°:

ART.3 - definizioni generali.....pag.
 a) superficie territoriale (St)..... "
 b) superficie di zona (Sz)..... "
 c) sedime di un edificio o superficie fondiaria (Sf)..... "
 d) indice di ~~densità~~^{densità} territoriale (It)..... "
 e) indice di edificabilità di zona (I_E)..... "
 f) superficie per parcheggi (P)..... "
 g) strade di penetrazione..... "
 h) comprensorio..... "
 i) zona omogenea o isolato..... "
 l) superficie lorda utile..... "
 m) volumi tecnici..... "
 n) volume degli edifici..... "
 o) distanze tra i fabbricati..... "
 p) fronti di testata..... "
 q) distanze fra i fabbricati e i confini del lotto..... "
 r) urbanizzazione primaria..... "
 s) urbanizzazione secondaria..... "

TITOLO II°

Capo III°: Attuazione del piano regolatore generale

ART.4 - programma di attuazione urbanistica "
 ART.5 - strumenti attuativi..... "
 ART.6 - piani particolareggiati..... "
 ART.7 - piani delle zone da destinare alla costruzione di alloggi
 a carattere economico e popolare..... "
 - piani delle aree da destinare a insediamenti produttivi
 - applicazione della procedura di cui all'art.51 legge 22/10/71
 n.865. ;..... "
 ART.8 - piani di lottizzazione..... "
 ART.9 - licenze di costruzione..... "

Capo IV:disposizioni per la formazione degli
strumenti attuativi

ART.10- formazione "
 ART.11- urbanizzazione primaria e secondaria..... "
 ART.12- servizi e attrezzature pubbliche,verde pubblico..... "
 ART.13- estensione degli strumenti attuativi..... "
 ART.14- attuazione per comprensori..... "
 ART.15- attuazione dei comprensori mediante piani di lott.ne..... "

TITOLO III° ZONIZZAZIONE

Capo V° divisione del territorio comunale in zone

ART.16-	indicazione delle zone.....	pag....	20
ART.17-	zone edilizie; ; ; ;.....	pag.	21
ART.18-	zona edilizia "A1"	"	22
ART.19-	zona edilizia "A2"	"	24
ART.20-	zona edilizia "A3"	"	25
ART.21-	centro direzionale e commerciale	"	26
ART.22-	centri di quartiere	"	27
ART.23-	zona edilizia "B1"	"	28
ART.24-	zona edilizia "B2"	"	29
ART.25-	zona edilizia "C1"	"	30
ART.26-	zona edilizia "C2"	"	31
ART.27-	zona edilizia "D1"	"	32
ART.28-	zona edilizia "D2"	"	33
ART.29-	zone edilizia "D3"	"	34
ART.30-	zone rurali	"	35
ART.31-	zone rurali vincolate.....	"	36
ART.32-	zone verdi pubbliche	"	37
ART.33-	zone per attrezzature collettive.....	"	38
ART.34-	zone per attrezzature speciali	"	39
ART.35-	zone artigianali	"	40
ART.36-	zone industriali a normativa speciale.....	"	41
ART.37-	zone industriali.....	"	42/43
ART.38-	zona di intervento del piano "ASI".....	"	44
ART.39-	zona ferroviaria	"	45

TITOLO IV°

Capo VI: Strade

ART.40-	classificazione delle strade.....	"	46
---------	-----------------------------------	---	----

TITOLO V

Capo VII: norme speciali

ART.41-	zone di interesse archeologico	"	47
ART.42-	costruzioni accessorie	"	48
ART.43-	disciplina dei depositi all'aperto.....	"	49
ART.44-	barriere architettoniche	"	50
ART.45-	distanze di rispetto dalle strade e dai corsi d'acqua..	"	51
ART.46-	licenze di costruzione in deroga.....	"	52

TITOLO VI DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Capo VIII: condizioni di validità delle licenze di costruzione

ART.47-	validità delle licenze di costruzione.....	"	53
ART.48-	validità delle licenze di costruzione rilasciate prima dell'adozione del P.R.G.	"	54

Luogo