

COMUNE DI CASTELFORTE

PIANO REGOLATORE GENERALE

PROGETTISTI: Prof. ing. Umberto De Martino (Coordinatore)
Prof. arch. Lucio Carbonara
Prof. arch. Pietro Ranucci
Prof. arch. Roberta Strappini
Dott. arch. Cinzia Bellone

Adottato con
deliberazione
consiliare n. 32
del 12 maggio
1997

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.R.G.
Norme Tecniche di Attuazione

Indice

TITOLO I°
Disposizioni generali

- art. 1) - Finalità del P.R.G.
- art. 2) - Campo di applicazione del P.R.G. Efficacia delle norme tecniche
- art. 3) - Elaborati di progetto
- art. 4) - Attuazione del P.R.G.
- art. 5) - Definizioni, parametri ed indici urbanistici ed edilizi
- art. 6) - Categorie di Intervento

TITOLO II°
Zonizzazione

- art. 7) - Suddivisione del territorio comunale in zone
- art. 8) - Categorie d'uso per zone e sottozone territoriali omogenee ai sensi dell'articolo 7, co. 1°, della legge regionale 36/87.
- art. 9) - Destinazioni d'uso ammesse (ai sensi dell'Articolo 7, 2° co., della l.r. 36/87) dal P.R.G.
- art. 10) - Destinazioni d'uso ammesse per singola categoria d'uso
- art.11) - Destinazioni d'uso ammesse per singola categoria d'uso e per zona/sottozona di P.R.G.
- art. 12) - Verbale di linee e quote

TITOLO III°
Caratteri delle zone

- art. 13) - Norma di tutela per le sottozone A1 ed A2
- art. 14) - Sottozona A1 : Centro antico
- art. 15) - Sottozona A2 : Centro storico
- art. 16) - Sottozona A3-Complessi isolati di interesse storico-ambientale
- art. 17) - Norme generali per le zone B
- art. 18) - Sottozona B1- Conservazione del tessuto viario ed edilizio.
- art. 19) - Sottozona B2- Ristrutturazione urbanistica e completamento edilizio.
- art. 20) - Sottozona B3 - Ristrutturazione urbanistica e completamento edilizio
- art. 21) - Norme generali per le zone C
- art. 22) - Sottozona C1- Espansione residenziale
- art. 23) - Sottozona C2- Espansione residenziale
- art. 24) - Sottozona C3- Attrezzature comunali turistiche complementari
- art. 25) - Sottozona C4-P/z 167 approvato-Castelforte
- art. 26) - Sottozona C5-P/z 167 approvato-Suio
- art. 27) - Sottozona D1- Attività artigianali esistenti
- art. 28) - Sottozona D2- Zona industriale esistente e ampliamento
- art. 29) - Sottozona D3- Nuove attività artigianali e piccola industria
- art. 30) - Norme comuni alle sottozone D4, D5 e D6
- art. 31) - Sottozona D4- Edifici termali esistenti

- art. 32) - Sottozona D5 -Nuovi complessi termali
- art. 33) - Sottozona D6 -Attrezzature e servizi idrotermali
- art. 34) - Sottozona D7 - Centro comunale turistico, ricettivo e ricreativo

TITOLO IV° Zone agricole

- art. 35) - Criteri di normazione delle zone agricole
- art. 36) - Valori massimi di superficie lorda abitabile residenziale per unità aziendale
- art. 38) - Nuove abitazioni in zona E
- art. 39) - Edificabilità non residenziale nelle zone E3 ed E4
- art. 40) - Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo
- art. 41) - Attrezzature ed infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola o silvo-pastorale
- art. 42) - Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale
- art. 43) - Serre
- art. 44) - Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per industrie forestali
- art. 45) - Norme comuni agli articoli 42, 43 e 44.
- art. 46) - Accorpamento dei terreni agricoli ai fini del calcolo dei volumi edificabili.
- art. 47) - Mutamento delle destinazioni d'uso
- art. 48) - Censimento dei fabbricati in zona agricola
- art. 49) - Condizioni e limiti per l'autorizzazione di lottizzazioni ad uso edificatorio nelle zone E

TITOLO V° Zone a servizi pubblici ed aree vincolate

- art. 50) - Zone F per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico e privati
- art. 51) - Sottozona G- Verde agricolo inedificabile di rispetto
- art. 52) - Aree vincolate

TESTO

TITOLO I° Disposizioni generali

art. 1) - Finalità del P.R.G.

Il P.R.G. comunale é redatto ai sensi della L.U. 1150/42 e successive. modificazioni. ed integrazioni di legge nazionale e regionale, con la finalità di disciplinare l'assetto urbanistico dell'intero territorio del comune di Castelforte, di assicurare la realizzazione organica degli interventi pubblici e privati e di tutelare l'ambiente.

art. 2) - Campo di applicazione del P.R.G. Efficacia delle norme tecniche

Le prescrizioni del Piano sono estese all'intero territorio comunale di Castelforte.

Le presenti N.T. sono descrittive e prescrittive con valore integrativo degli elaborati planimetrici di progetto. In caso di discordanza tra elaborati planimetrici e N.T. prevalgono quest'ultime. In caso di discordanza tra elaborati grafici del P.R.G. prevale l'elaborato grafico di maggior dettaglio. Per le aree del demanio statale e delle terre collettive e di uso civico dette prescrizioni hanno mero valore programmatico.

Tutte le disposizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. si intendono applicabili in quanto compatibili, in particolare, con le disposizioni degli articoli 23 e 24 della legge 104/92.

art. 3) - Elaborati di progetto

Il P.R.G. del comune di Castelforte adottato in data..... con delibera. di C.C. n°resa esecutiva in data.....é composto dai seguenti elaborati :

- RELAZIONE
- NORME TECNICHE
- TAV. 1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE, Rapp. 1:25.000
- TAV. 2 AREE DI PROPRIETA' PUBBLICHE, Rapp. 1:10.000
- TAV. 3 AREE GRAVATE DA USO CIVICO, Rapp. 1:10.000
- TAV. 4 BASE CARTOGRAFICA - C.T.R., Rapp. 1:10.000
- TAV. 5a BASE CARTOGRAFICA CATASTALE (Aggiornata): "Stralcio Area Ausente", Rapp. 1:4.000
- TAV. 5b BASE CARTOGRAFICA CATASTALE (Aggiornata): "Stralcio Area Termale ed Area Valle di Suio", Rapp. 1:4.000
- TAV. 5c BASE CARTOGRAFICA CATASTALE (Aggiornata): "Stralcio Area Castelforte Centro", Rapp. 1:2.000
- TAV. 5d BASE CARTOGRAFICA CATASTALE (Aggiornata): "Stralcio Area Suio Centro", Rapp. 1:2.000
- TAV. 6 ANALISI DELLO STATO DI FATTO, Rapp. 1:10.000
- TAV. 7a ANALISI DELLO STATO DI FATTO: " Stralcio Area Ausente", Rapp.1:4.000

- TAV. 7b ANALISI DELLO STATO DI FATTO: "Stralcio Area Termale ed Area Valle di Suio", Rapp. 1:4.000
- TAV. 7c ANALISI DELLO STATO DI FATTO: "Stralcio Area Castelforte Centro", Rapp. 1:2.000
- TAV. 7d ANALISI DELLO STATO DI FATTO: "Stralcio Area Suio Centro", Rapp. 1:2.000
- TAV. 8 PIANO REGOLATORE GENERALE, Rapp. 1:10.000
- TAV. 9a PIANO REGOLATORE GENERALE: "Stralcio Area Ausente", Rapp. 1:4.000
- TAV. 9b PIANO REGOLATORE GENERALE: "Stralcio Area Termale ed Area Valle di Suio", Rapp. 1:4.000
- TAV. 9c PIANO REGOLATORE GENERALE: "Stralcio Area Castelforte Centro", Rapp. 1:2.000
- TAV. 9d PIANO REGOLATORE GENERALE: "Stralcio Area Suio Centro", Rapp. 1:2.000

ALLEGATI:

- ALL. A - RELAZIONE GEOLOGICA PER IL PIANO REGOLATORE GENERALE
- ALL.B - CARTA DELL'USO E DELLE COPERTURE DEL SUOLO Rapp. 1:10.000
- ALL.C - CARTA GEOPEDOLOGICA Rapp. 1:10.000
- ALL.D - CARTA GEOLITOLOGICA Rapp. 1:10.000
- ALL.E - CARTA GEOMORFOLOGICA Rapp.. 1:10.000
- ALL.F - CARTA IDROGEOLOGICA Rapp. 1:10.000
- ALL.G - CARTA DELLA STABILITA' Rapp.. 1:10.000

art. 4) - Attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua a mezzo dei seguenti strumenti :

a)-Programma Pluriennale di attuazione da redigere in base alla l.r. 72/75 (art. 9) o L. 10/77(art. 13)

b)- Intervento edilizio diretto :

l'intervento edilizio diretto consiste nella edificazione di opere edilizie singole e di urbanizzazioni primarie e secondarie e si realizza a mezzo del rilascio di concessioni edilizie, autorizzazioni edilizie e comunicazioni ex art. 26 L. 47/85, nonché a mezzo di concessioni edilizie con allegato progetto planovolumetrico assistito o meno da convenzione. L'intervento edilizio diretto é consentito, ai sensi della legislazione vigente, solo in presenza di urbanizzazione primaria.

c)- Intervento urbanistico preventivo

L'intervento urbanistico preventivo consiste nella redazione ed approvazione dei seguenti Piani attuativi:

Piano Particolareggiato di Esecuzione del P.R.G.

Piano di Recupero

Piano di zona 167

Piano degli Insediamenti Produttivi

Piano di Lottizzazione convenzionata

Piano di Comparto edificatorio con convenzione.

In relazione alla attuazione diretta ed indiretta del P.R.G., dopo l'adozione del presente Piano, il Comune delibererà apposita Convenzione-tipo cui fare riferimento per l'applicazione delle N.T.A.

art. 5) - Definizioni, parametri ed indici urbanistici ed edilizi

-**Costruzione** : qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata o dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire una unità utilizzabile in qualsivoglia maniera e che non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

-**Ricostruzione** : qualsiasi intervento, anche parziale, rivolto alla riedificazione di una costruzione, o di parte di essa, demolita.

-**Progetto Planivolumetrico** : é un elaborato grafico, di norma allegato ai Piani attuativi, costituito dalla rappresentazione dell'involucro massimo, in orizzontale (larghezza e lunghezza) ed in verticale (altezza) entro il quale dovranno risultare contenuti i volumi edilizi compiutamente determinati in sede di concessione edilizia.

-**Attrezzatura** : si intende tale tutto ciò che costituisce valido supporto funzionale ad un insediamento. In tal senso il termine é riferito al contenitore o elemento edilizio e/o tecnologico che assicura il supporto funzionale (ad es. attrezzatura scolastica) mentre l'aggettivo specifica il tipo di servizio che utilizza quello specifico supporto fisico.

-**Infrastruttura** : é l'elemento costruito necessario o utile per il funzionamento del sistema delle relazioni all'interno delle strutture urbane e territoriali, tra queste e le attrezzature e tra le attrezzature medesime.

-**Impianto** : insieme di elementi principali e secondari concorrenti, in modo coordinato, all'assolvimento di una funzione o finalità.

-**Superficie territoriale** : é la superficie, calcolata con riferimento ad un insediamento perimetrato, esistente o previsto dagli strumenti urbanistici, o ad altri usi, perimetrati, del territorio esistenti o previsti, al lordo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generali esistenti o previste all'interno dei predetti perimetri.

-**Superficie fondiaria** : é la superficie che residua dalla differenza tra la superficie territoriale e la superficie occupata, all'interno di questa, dalle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

-**Indice di fabbricabilità territoriale** : é il rapporto tra il volume massimo edificabile e la superficie territoriale di una zona. E' espresso in mc/mq.

-**Indice di fabbricabilità fondiaria** : é il rapporto tra il volume massimo edificabile e la superficie fondiaria di una zona.

-**Indice di utilizzazione fondiaria** : é il rapporto percentuale della superficie lorda edificabile rispetto alla superficie fondiaria disponibile. E' espresso in mq su mq.

-**Superficie minima del lotto** : trattasi della superficie minima, variabile per ogni singola zona territoriale omogenea di P.R.G., necessaria per operare un intervento di trasformazione fisica edilizia.

-**Opere di urbanizzazione primaria** : quelle indicate nell'articolo 4 della L. 847/64

-**Opere di urbanizzazione secondaria** : quelle indicate nell'articolo 44 della L. 865/71.

-**Opere di urbanizzazione generale** : quelle di carattere generale necessarie per allacciare ai pubblici servizi le zone territoriali omogenee.

-**Superficie coperta dell'edificio** : l'area risultante dalla proiezione, sul terreno, di tutte le parti edificate, fuori terra, e delimitate dalle superfici esterne delle pareti perimetrali con esclusione dei balconi, pensiline, aggetti di tipo ornamentale, gronde e quant'altro di simile, ma compresi i porticati nei limiti in cui sono conteggiati come volume secondo quanto indicato dalla Circolare dell'Assessorato regionale all'Urbanistica ed alla tutela ambientale n° 148 del 8-3-93.

-**Rapporto di copertura** : si intende il rapporto tra la superficie coperta, o copribile, di un edificio/manufatto e la relativa superficie fondiaria.

-**Volume di un edificio** : agli effetti della determinazione del volume edificabile, ai sensi delle prescrizioni di zona del P.R.G., é il volume risultante dalla somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle tamponature perimetrali, per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alle quote del terreno, circostante l'edificio, secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume, seminterrato od interrato, sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli

ad uso familiare. Per il calcolo del volume massimo ammesso dalle prescrizioni di zona del P.R.G. si intende parte integrante delle presenti norme la circolare dell'Assessorato regionale all'Urbanistica del 8-3-93 prot. 148 S/P.

-Volume edificabile residenziale nei comprensori C : é determinato mediante l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale all'intera superficie del comprensorio con esclusione della viabilità esterna al comprensorio e confinante con esso. Per il calcolo delle superfici delle aree da destinare a servizi pubblici o di uso pubblico, all'interno di ciascun comprensorio, ad ogni abitante sono attribuiti 100 mc di detto volume.

-Altezza massima dell'edificio : é intesa in senso assoluto; pertanto nessun ambiente abitabile, o parte di esso, potrà essere posto sopra tali quote, anche se computato nella volumetria autorizzabile. Tali altezze sono calcolate per ciascuna fronte dell'edificio a partire dalla quota del marciapiede latitante la fronte medesima o del terreno a sistemazione avvenuta.

-Altezza delle fronti di un edificio : sono misurate : a) nel caso di edifici coperti a terrazzo, sino al piano di calpestio del terrazzo di copertura; fanno eccezione solo i volumi tecnici di cui alla l.r. 35/77, articolo 19, come interpretata con la circolare Assessorato regionale all'urbanistica e per l'Ambiente del 8-3-93 prot. 148 S/P; b) nel caso di edifici coperti a tetto, in corrispondenza dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o dell'imposta del tetto (linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio) qualora questa risulti a quota superiore alla precedente; ciò nel caso in cui le falde del tetto abbiano pendenza non superiore al 35% e la linea di colmo sia posta non oltre m. 2,50 sopra l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; ove, invece, la pendenza delle falde risulti superiore al 35% o il colmo superi il limite di m. 2,50, le altezze vanno misurate a metà della pendenza (dalla imposta verso il colmo).

-Distanza tra edifici : é la distanza minima tra le fronti degli edifici misurata nei punti di massima sporgenza, compresi i balconi, tettoie e pensiline se non compresi entro un aggetto di m. 1,50, ed esclusi aggetti ornamentali ed architettonici realizzati entro il limite di m. 0,50. Il calcolo delle distanze tra gli edifici é computato sulla base delle prescrizioni del D.I. 1444/68 in combinato disposto con le disposizioni delle presenti Norme Tecniche per ciascuna zona o sottozona territoriale omogenea.

-Distanza dai confini di proprietà : é la distanza minima tra le fronti dell'edificio ed il perimetro dell'area asservita alla costruzione compresi con le inclusioni, esclusioni e limitazioni previsti per la distanza tra edifici.

-Distanza dai perimetri di zona : é la distanza minima tra le fronti dell'edificio ed i perimetri di zona o sottozona territoriale omogenea come individuati nelle planimetrie del P.R.G.

-Distanza dell'edificio dalla viabilità : é la distanza minima tra le fronti dell'edificio ed il confine stradale come individuato ai sensi del Codice della strada di cui al D.L.vo 30-4-92 n° 285, articolo 3, 1° comma, punto 10).

-Perimetri comprensoriali : nelle tavole del P.R.G. sono individuati i perimetri di comprensori che possono comprendere, al loro interno, una o più zone o sottozone. In tal caso le previsioni delle zone o sottozone comprese all'interno di detti perimetri sono realizzate subordinatamente alla approvazione di Piani attuativi del P.R.G., di iniziativa pubblica o privata.

-Superficie complessiva dell'intervento : é la superficie totale territoriale in presenza di Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata ; oppure é la superficie totale fondiaria asservita alla costruzione per la quale si richiede la concessione edilizia.

art. 6) - Categorie di Intervento

- Opere di Manutenzione Ordinaria : si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione rinnovamento e sostituzione delle finiture, interne ed esterne, delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali, ad esempio, tinteggiature, rifacimento intonaci, di controsoffitti non praticabili, pavimentazioni, rivestimenti pareti, infissi, bonifica murature e vespai, restauro stucchi ed ornamenti, sostituzione tegole, discendenti, riparazione impianti idrici, di riscaldamento, e simili; tutti questi interventi non possono comunque comportare modifica degli elementi decorativi ed architettonici esistenti.

- **Opere di Manutenzione Straordinaria** : l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (compresi i cortili e le chiostrine) qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi. Sono opere di M.S., ad esempio, il rifacimento di pareti non portanti, del manto di copertura del tetto compresa la piccola orditura, dei sistemi di smaltimento delle acque piovane, dei rivestimenti di terrazzi comprese le impermeabilizzazioni e i massetti di pendenza, il consolidamento di strutture portanti verticali ed orizzontali, comprese le fondazioni, di strutture voltate ed archi, rafforzamento di parti strutturali, anche con opere provvisorie e di protezione.

- **Opere di Risanamento e Restauro Conservativo** : si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili. Tali interventi comprendono : il consolidamento statico delle strutture, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei, superfetazioni, all'organismo edilizio originario.

- **Opere di Ristrutturazione Edilizia** : si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un complesso sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e forma delle strutture perimetrali e il rifacimento dell'interno anche con variazioni delle quote dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali; la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché ne risulti un sistema coerente con i caratteri morfologici esistenti nel contesto urbano cui l'edificio appartiene; comprende la demolizione e ricostruzione del fabbricato sulla medesima area di sedime.

- **Opere di Nuova Edificazione**: si intende il complesso di interventi rivolti a trasformare, per la prima volta, un'area inedita realizzando una nuova costruzione o opere di urbanizzazione ; comprende anche la demolizione e la ricostruzione del fabbricato nel medesimo lotto ma non sulla medesima area di sedime. In esse sono comprese le sopraelevazioni e gli ampliamenti.

- **Opere di Ristrutturazione Urbanistica** : si intende qualsiasi intervento volto a sostituire alcuni o tutti gli elementi dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altri diversi mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, delle reti delle urbanizzazioni primarie e secondarie e delle attrezzature ed infrastrutture pubbliche e private.

- **Modifica delle destinazioni d'uso** : in relazione alla legge regionale 36/87, articolo 7, 1° comma, la presenti N.T., prescrivono per ciascuna zona o sottozona territoriale omogenea le categorie di destinazione d'uso ammesse con riferimento a quelle previste dagli articoli 14 e 15 della legge regionale 35/77. Il successivo articolo 7 prescrive le categorie di destinazioni d'uso ammesse per zona e sottozona territoriale omogenea. All'interno di ogni singola categoria l'articolo 9 delle presenti N.T. prescrive le destinazioni d'uso comprese in ciascuna categoria; per la variazioni delle destinazioni d'uso, all'interno di ciascuna categoria ed in assenza di opere edilizie, è prescritta la sola autorizzazione sindacale. Ove siano presenti, per la variazione della destinazione d'uso, anche opere edilizie, il permesso sindacale è dato alla luce della categoria di intervento fisico prevista nella domanda di concessione o di autorizzazione edilizia. Le modifiche di destinazione d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando hanno per oggetto le categorie stabilite dalle presenti N.T., sono subordinate al rilascio di apposita concessione edilizia.

- **Nuovo impianto** : si intende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione di aree urbane con nuove trasformazioni urbanistico-edilizie mediante opere di urbanizzazione e/o costruzioni, nonché opere di arredo stradale e urbano. Detti interventi sono subordinati alla approvazione di un piano urbanistico attuativo o di un comparto, di iniziativa pubblica o privata.

- **Intervento di modificazione e riqualificazione delle risorse paesistico-ambientali** : trattasi di ogni intervento o complesso di interventi rivolti alla modificazione dello stato attuale delle risorse fisiche (sterri, rinterri, escavazione di inerti, realizzazione di rilevati, emungimento da falde idriche, realizzazione di condotti aerei o interrati, terrazzamenti per coltivazioni con opere di

contenimento, imbrigliamento di corsi d'acqua anche a carattere temporaneo, realizzazione di viabilità anche privata interna a proprietà agricole e forestali,) che sia tale da alterare i caratteri tradizionali o il corretto esercizio della risorsa fisica. L'esercizio di detti interventi é subordinato, oltre ai premessi previsti dalla legge vigente, ad apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale su proposta dell'Ufficio tecnico comunale.

TITOLO II° Zonizzazione

art. 7) - Suddivisione del territorio comunale in zone

-Il territorio comunale é suddiviso in zone territoriali omogenee ai sensi del D.I. 1444/68. Dette Z.T.O. sono quindi ripartite nelle seguenti sottozone :

- A1 - Centro antico
- A2 - Centro storico
- A3 - Complessi isolati di interesse storico-ambientale
- B1 - Conservazione del tessuto viario ed edilizio
- B2 - Ristrutturazione urbanistica e completamento edilizio
- B3 - Ristrutturazione urbanistica e completamento edilizio
- C1 - Espansione residenziale
- C2 - Espansione residenziale
- C3 - Attrezzature comunali turistiche complementari
- C4 - Piano di zona 167 approvato (Castelforte)
- C5 - Piano di zona 167 approvato (Suio)
- D1- Attività artigianali esistenti
- D2 - Zona industriale esistente e ampliamento
- D3 - Nuove attività artigianali e piccola industria
- D4 - Edifici termali esistenti
- D5 - Nuovi complessi termali
- D6 - Attrezzature e servizi idrotermali
- D7 - Centro comunale turistico, ricettivo e ricreativo
- E1 - Agricola normale- collina con oliveti
- E2 - Agricola infra-collinare e pedecollinare
- E3 - Agricola con carattere prevalentemente conservativo
- E4 - Agro-silvo-pastorale collinare; aree arbustive e/o boschive in ambiti urbani e periurbani
- F1 - Servizi generali pubblici o gestiti da enti pubblici
- F2 - Servizi generali e locali privati
- F3 - Servizi locali pubblici
- F4 - Attrezzature sportive private e cave dismesse
- F5 - Parco di Rio Sprecamugliera
- G - Verde agricolo inedificabile di rispetto

art. 8) - Categorie generali d'uso per zone e sottozone territoriali omogenee ai sensi dell'articolo 7, co. 1°, della legge regionale 36/87.

(L'articolo riporta anche le categorie generali d'uso non indicate nelle norme richiamate nel titolo. Queste sono state indicate per completezza del testo)

zona/sottozona categorie d'uso ammesse

-
- A1residenz. - commerciale - artigianale
 - A2residenz. - commerciale - artigianale - turistica-direzionale
 - A3residenz.
 - B1residenz. - commerciale - artigianale - turistica-direzionale.

- B2.....residenz. - commerciale - artigianale .
- B3.....residenziale
- C1.....residenz. - commerciale - artigianale
- C2.....residenz. - commerciale - artigianale
- C3.....turistica
- C4.....residenz.
- C5.....residenz.
- D1.....artigianale
- D2.....industriale
- D3.....artigianale - industriale
- D4.....turistica - (idrotermale, sportiva, ricett. compl.)
- D5.....turistica
- D6.....turistica
- D7.....turistica
- E1.....agricola (residenziale -nuova costruzione)
- E2.....agricola (residenziale - " ")
- E3.....agricola (solo ricostruzione e annessi)
- E4.....agricola (residenziale-solo ricostruzione)
- F1.....servizi generali pubblici
- F2.....servizi generali e locali privati- cave dismesse
- F3.....servizi locali pubblici
- F4.....attrezzature sportive private
- F5.....parco (riserva naturale)
- G.....verde agricolo inedificabile di rispetto

art. 9) - Destinazioni d'uso specifiche ammesse (ai sensi dell'Articolo 7, 2° co.,della l.r. 36/87) dal P.R.G.

- a)- abitazioni, residence, residenze collettive
- b)- uffici pubblici statali, parastatali,regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali, morali, di interesse nazionale, regionale, provinciale e comunale;
- c)- sedi di società, banche ed istituti di credito ed assicurativi e di ricerca
- d)- uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni e comitati
- e)- grande distribuzione commerciale
- f)- piccola distribuzione commerciale
- g)- attività ed impianti artigianali non molesti
- h)- attività ed impianti artigianali molesti
- i)- attività per laboratori artigianali e di servizio
- l)- alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, case per ferie, stabilimenti per cure idrotermali
- m)- edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero
- n)- impianti e stabilimenti per la media e piccola industria
- o)- impianti, stabilimenti ed edifici per servizi pubblici o di interesse pubblico
- p)- impianti, stabilimenti ed edifici per servizi privati
- q)- impianti per l'esercizio dello sport, anche per la competizione, con o senza pubblico
- r)- depositi e magazzini non di vendita
- s)- esposizioni commerciali
- t)- centri commerciali all'ingrosso
- u)- autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione e sotterranei
- v)- impianti ed attrezzature turistico ricettive complementari (camping, spazi attrezzati per roulotte, caravan e simili)
- z)- impianti per l'estrazione ed escavazione di inerti.

Per le attività e/o funzioni non previste nel presente elenco la Commissione Edilizia Comunale ne determinerà l'assimilazione ad uno dei punti sopraindicati in base a criterio analogico e sistematico. Per le attività da localizzare in zona agricola il Titolo IV° delle presenti norme detta specifiche disposizioni sulle destinazioni d'uso compatibili con l'attività agricola.

art. 10) - Destinazioni d'uso specifiche ammesse per singola categoria generale d'uso (con riferimento agli articoli 8 e 9).

Il presente articolo precisa quali delle destinazioni d'uso specifiche, elencate nell'articolo 9 ed indicate con le lettere dell'alfabeto, sono consentite all'interno delle singole categorie generali d'uso di cui all'articolo 8.

Residenze : a), b) limitatamente agli uffici comunali, c) limitatamente a superfici massime di 100 mq di superficie lorda riferita ad ogni unità societaria, d), f), i), l) con esclusione dei motel, m), p) limitatamente ad attività che escludano attrezzature ed impianti tecnologici e che utilizzino singolarmente non oltre 100 mq di superficie lorda, q) limitatamente a locali per l'esercizio dello sport non competitivo e senza pubblico, r) per attività che utilizzino superfici di non oltre 200 mq di superficie lorda, s) limitatamente ad attività che utilizzino ciascuna superfici lorde non eccedenti i 150 mq, u) limitatamente ad autorimesse di dimensioni inferiori ai 300 mq.

Commercio : b), c), d), e), f), g), i), l), m), o) con esclusione di impianti e stabilimenti, p) con esclusione di impianti e stabilimenti, q) per l'esercizio dello sport senza competizione e senza pubblico, r), s), t), u).

Direzionalità : a) limitatamente alle abitazioni per i custodi, b), c), d), e), f), g), i), l), m), o) limitatamente agli edifici, p) limitatamente agli edifici, s), u).

Artigianato : a) limitatamente alle abitazioni dei titolari della ditta artigiana o dei custodi, f), g), h), i), n) limitatamente alla piccola industria, r), s).

Turismo : a) limitatamente a residenze collettive e residence, f), g), i), l), m), q), v).

Complessi turistico-complementari : a) limitatamente a quella del titolare dell'impianto o del custode e comunque per una superficie lorda non maggiore di mq. 110, f), l) limitatamente ad ostelli per la gioventù, m) limitatamente ad attrezzature all'aperto, q) limitatamente ad attrezzature all'aperto con esclusione della competizione e del pubblico, v).

Industria : a) limitatamente a quella del titolare o del custode, c) limitatamente a sede di attività di ricerca, g), h), i), n), o) limitatamente agli impianti, r), t), u).

art.11) - Destinazioni d'uso specifiche ammesse per singola categoria d'uso e per zona/sottozona di P.R.G.

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

Sottozona A1

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo a) con esclusione di residenze collettive con più di 80 letti, b) limitatamente ad attività comunali e di enti comunali, d), f), g), i), l), m) limitatamente ad edifici per la cultura, il culto ed il tempo libero, o) limitatamente agli edifici, p) limitatamente agli edifici, s) a carattere artigianale.

Sottozona A2

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo a), b) , c), d), e), f), g), i), l), m) con esclusione di attrezzature per lo sport, o) , p) , s), u).

Sottozona A3

Sono ammesse le destinazioni d'uso a) limitatamente alle abitazioni, d) limitatamente a sedi di associazioni comitati e simili, g) con esclusione degli impianti, i) limitatamente ai laboratori artigianali, l) limitatamente agli ostelli per la gioventù ed a case per ferie, m), v) con esclusione di impianti e limitatamente ad attrezzature ricettive.

Sottozona B1

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo a), b), c), d), e), f), g), i), l), m), o), p), r), s), u), q) senza pubblico.

Sottozona B2

Sono ammesse le destinazioni consentite nella sottozona B1.

Sottozona B3

sono ammesse le destinazioni del tipo a) limitatamente alle abitazioni, d) limitatamente agli studi professionali.

Sottozona C1

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo a) limitatamente alle abitazioni, d), f), g), i), m), p) limitatamente agli edifici.

Sottozona C2

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo a) limitatamente alle abitazioni, b) limitatamente ad attività comunali, d), f), g), i), l) limitatamente a complessi dotati di non oltre 20 posti-letto, m), p) limitatamente agli edifici e per non oltre il 20% della volumetria ammessa per l'intera sottozona dal P.R.G., q) senza pubblico.

Sottozona C3

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo a), b) nel limite del 20% delle volumetrie autorizzate.

Sottozone C4 e C5

Sono ammesse le destinazioni d'uso già prescritte dai Piani di zona 167 approvati.

Sottozona D1

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo g), h), i), p) limitatamente al 20% delle volumetrie ammesse per le attività artigianali r), s), u) e a) limitatamente alla abitazione del proprietario o del custode.

Sottozona D2

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo n) ed a) limitatamente all'abitazione del guardiano o del proprietario, r).

Sottozona D3

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo g), h), i), n), r), s) connessi agli impianti produttivi esistenti nella sottozona

Sottozona D4

Sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo a) con esclusione delle abitazioni, c) limitatamente ad istituti di ricerca, l), m), o), q) senza competizione ed attrezzature per il pubblico.

Sottozona D5

Sono ammesse le medesime destinazioni d'uso delle sottozone D4.

Sottozona D6

Sono ammesse le destinazioni d'uso m) limitatamente allo spettacolo e tempo libero, p), q) senza competizione e pubblico

Sottozona D7

Sono ammesse le destinazioni d'uso del tipo c), l), m), o), p), q), v).

Sottozone E (E1, E2, E3, E4)

Per le sottozone territoriali omogenee di tipo E le destinazioni d'uso ammesse sono precisate nell'articolo 30.

Sottozona F1

Sono ammesse le destinazioni d'uso per servizi generali pubblici o gestiti da enti pubblici a carattere urbano/territoriale di cui alle lettere b), m), o), q), u), comprese le destinazioni d'uso di cui al D.I.

1444/68, art. 4, 1° comma, punto 5 (attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, attrezzature sanitarie ed ospedaliere).

Sottozona F2

Sono ammesse le destinazioni d'uso per servizi privati, generali e locali, di cui alle lettere : b) limitatamente agli enti morali ed alle associazioni e fondazioni private, c), e), l), m), p) limitatamente agli edifici, q), s), t), u) a carattere urbano/territoriale.

Sottozona F3

Sono ammesse le destinazioni d'uso per servizi ed attrezzature pubbliche a carattere locale (c.d. di "quartiere") di cui al D.I. 1444/68, art. 3, 2° comma, lettere a), b), c) e d).

Sottozona F4

Sono ammesse destinazioni d'uso, per attività private, del tipo q). In questa sottozona sono comprese le cave dismesse di proprietà privata per le quali sono consentite, oltre alle q), destinazioni d'uso di tipo m) limitatamente ad attrezzature all'aperto per spettacoli e tempo libero.

Sottozona F5

Sono ammesse destinazioni compatibili con il Piano del parco

Sottozona G

Son ammessi annessi agricoli minimi

art. 12) - Verbale di linee e quote

Il rilascio della concessione edilizia é subordinato alla prescrizione, da parte dell'amministrazione comunale, del verbale di linee e quote recante, in allegato, apposita planimetria su base catastale aggiornata con lo stato dell'edificazione e delle urbanizzazioni esistenti entro la distanza di m. 50 per ogni lato del lotto interessato dalla domanda di concessione edilizia Il verbale prescrive le quote e le linee di emergenza dell'edificio dal piano di campagna ad opera ultimata con riferimento alla planimetria suddetta. Detto verbale é redatto, in sede di apposito sopralluogo, in contraddittorio tra il direttore dei lavori ed il tecnico comunale incaricato ed é firmato da entrambe le parti. Il verbale deve essere conservato in cantiere in allegato alla concessione edilizia.

TITOLO III° Caratteri delle zone

art.13) - Norma di tutela per le sottozone A1 ed A2

Le sottozone A1 ed A2 sono circondate, in parte, dalla zona G - verde agricolo inedificabile di rispetto - che ha la funzione di proteggere il sistema del vecchio agglomerato storico in aderenza a quanto disposto con il D.I. 1444/68, articolo 2.

art.14) - Sottozona A1 : Centro antico

La sottozona A1 é destinata alla conservazione ed al risanamento della struttura morfologica dell'abitato, e dei caratteri storico-tipologici dell'impianto urbano e dell'edilizia esistente. L'intera sottozona é dichiarata "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27, commi 1° e 2°, della L. 457/78.

Subordinatamente alla approvazione dei Piani di recupero é ammessa la ricomposizione volumetrica di ambiti precedentemente edificati o la edificazione delle aree libere. In

ambidue i casi l'edificazione é subordinata alla corretta individuazione, all'interno della sottozona A1 o comunque alle condizioni prescritte dal D.I. 1444/68, delle aree occorrenti per gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi secondo quanto disposto dall'articolo 4 del citato Decreto. Il Piano di recupero deve tener conto di quanto disposto dagli articoli 23 e 24 della legge 104/92 ed in particolare di quanto dispone il 9° comma dell'articolo 24 in tema di accessibilità degli spazi urbani ed alla realizzazione di percorsi per gli inabili.

L'indice di fabbricabilità fondiaria é calcolato, sino al valore massimo ammesso, in base al disposto dell'articolo 7, comma 1°, punto 1, del D.I. 1444/68; nel caso di nuova edificazione la densità fondiaria media é riferita ad un'area compresa (all'interno della sottozona A1) in un intorno di m. 50 dai lati del lotto da edificare. Il progettista certifica il rilievo dell'area, delle alberature e dei manufatti contermini, nella forma, con le conseguenze ed effetti della perizia giurata. Le altezze massime delle fronti degli edifici ed i distacchi tra di essi e dalle strade sono stabiliti in base agli articoli 8 e 9 del D.I. 1444/68.

Le categorie di intervento ammesse, in assenza di Piano di recupero, sono la manutenzione ordinaria, quella straordinaria, le opere interne, il restauro ed il risanamento conservativo con l'eliminazione delle superfetazioni tipologicamente incoerenti. Per la manutenzione ordinaria di parti esterne delle unità immobiliari é richiesta la preventiva autorizzazione del Sindaco previo parere positivo della Commissione edilizia comunale. In assenza di Piano di recupero non sono ammessi, con interventi di manutenzione straordinaria, il rinnovo o la sostituzione di parti strutturali degli edifici ad esclusione degli interventi da realizzarsi in base ad ordinanza contingibile ed urgente del Sindaco per motivi di pubblica incolumità.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica e di nuovo impianto sono consentiti in presenza di Piano di recupero approvato e comportano l'eliminazione delle superfetazioni tipologicamente incoerenti. In assenza del P.di R. non sono ammessi mutamenti, con o senza opere edilizie, tra una categoria generale d'uso e le altre ammesse per la sottozona A1 o anche mutamenti di destinazioni d'uso all'interno delle singole categorie generali d'uso con l'eccezione di mutamenti di destinazione d'uso tra destinazioni di annessi o pertinenze residenziali ed attività di tipo g) ed f).

Le opere interne previste dall'articolo 26 della legge 47/85 debbono rispettare le originarie caratteristiche costruttive e non possono prevedere interventi che rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Sono per altro ammesse, compatibilmente con le disposizioni della legge 64/74 e successive modificazioni ed integrazioni, aperture di porte e nicchie nelle murature portanti. Non sono ammessi, in assenza di Piano di recupero, "tagli" di solai per la realizzazione di scale interne né aperture nelle murature portanti del tipo "fornice", "archi" e simili.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'articolo 11 per la sottozona A1 con le seguenti condizioni e limitazioni: le destinazioni d'uso del tipo b), dell'articolo 8, possono essere autorizzate anche con interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di Piano di recupero purché l'intervento non modifichi la tipologia edilizia snaturandone i caratteri storico-ambientali. In ogni caso dette destinazioni d'uso non possono occupare oltre i 2/3 della superficie lorda edificata per singolo edificio; per le destinazioni d'uso di tipo f) e g) non sono consentiti esercizi commerciali e artigianali con una superficie di vendita, comprensiva dell'esposizione, maggiore di mq. 35 indipendentemente dalla categoria merceologica richiesta. Per le destinazioni d'uso di tipo i) ed s) tale valore é aumentato sino a mq. 70; per le destinazioni di tipo l) sono ammesse le sole attrezzature recettive con un numero di posti letto non superiore a venti; la destinazione d'uso di tipo o) é riservata a servizi pubblici comunali; la destinazione d'uso di tipo p) é limitata ad una superficie lorda, per ciascuno soggetto interessato, non maggiore di mq. 50.

Il passaggio dalla destinazione d'uso "abitazioni" alle destinazioni d'uso "residence" e "residenze collettive", all'interno della categoria d'uso "residenziale", é subordinato all'approvazione del Piano di recupero.

Nella progettazione dei Piani di recupero l'obiettivo primario é costituito dallo studio, dalla identificazione e dalla conservazione dell'impianto urbano e delle tipologie urbanistiche ed edilizie esistenti con la conseguente identificazione delle unità minime di intervento, nonché dalle valutazioni di compatibilità della tipologia individuata con la previsione di nuove funzioni oltre quelle originarie o esistenti.

Nella esecuzione degli interventi di ristrutturazione, di nuova costruzione o di nuovo impianto, dovranno essere rigorosamente mantenuti gli spazi aperti, esterni ed interni alle unità edilizie, nonché le alberature esistenti.

E' ammessa la destinazione ad abitazione di locali "sottotetti" sempreché sussistano i requisiti igienico-sanitari e regolamentari prescritti e purché detti locali siano corredati di illuminazione ed aerazione diretta ottenuta anche mediante lucernari ricavati nel solaio di copertura. Detti lucernari debbono corrispondere alle prescrizioni di illuminazione diurna disposte dal D.M. 5-7-75, articolo 5, co. 2°.

Nella sottozona A1 non é ammessa la realizzazione di finiture e componenti, ambedue esterni, per l'edilizia in materiali plastici, p.v.c., alluminio, quarzi plastici, manufatti di cemento pressato e simili.

L'utilizzazione dei piani terreni, degli interrati o seminterrati degli edifici ad autorimessa é subordinata ad autorizzazione del Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, ed alla realizzazione di accessi carrai che non rechino pregiudizio al transito pedonale con particolare riguardo alla eliminazione delle barriere architettoniche ed alla accessibilità urbana.

E' altresì vietata la copertura degli ambienti e spazi, ambedue esterni, pubblici e privati con materiali bituminosi, asfalto e plastici. Per gli intonaci esterni sono ammesse tinteggiature del colore delle terre naturali con esclusione di coloriture vivaci.

Il Comune, con separato provvedimento, provvederà ad individuare le aree pedonali urbane e le zone a traffico limitato in base alle disposizioni del D.L.vo 285/92.

art. 15) - Sottozona A2 : Centro storico

Tale sottozona é caratterizzata, essenzialmente, dalla presenza di un impianto urbano e di un'edilizia di testimonianza ed interesse storico-ambientale pur in presenza di altra edificazione priva di tali caratteri.

Gli interventi consentiti sono quelli della manutenzione ordinaria, straordinaria, opere interne, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione e nuovo impianto.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione (con esclusione del lotto intercluso tra viabilità, spazi pubblici ed edifici esistenti) e nuovo impianto sono ammessi solo in presenza di Piano particolareggiato, o di Piano di comparto edificatorio convenzionato, approvati ed estesi ad un ambito omogeneo, dal punto di vista dell'impianto urbano, della sottozona. Detti Piani determineranno anche il perimetro delle unità minime di intervento per le quali é consentita la ristrutturazione urbanistica e/o la edificazione delle aree inedificate o la demolizione e la ricostruzione di edifici per i quali l'amministrazione comunale abbia dichiarato la pericolosità per l'incolumità pubblica e la improponibilità del consolidamento strutturale in base ad apposita valutazione di fattibilità economico-finanziaria presentata dagli interessati.

Il mutamento di destinazione d'uso, con opere edilizie, da residenziale ad altra destinazione, tra quelle ammesse per la categoria generale d'uso "residenziale" dall'articolo 9, é consentito solo in presenza di Piano attuativo, o di comparto, approvati con l'eccezione di mutamenti di destinazione d'uso tra destinazioni di annessi o pertinenze residenziali ed attività di tipo g) ed f)..

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'articolo 11 per la sottozona A2 con le seguenti limitazioni : per la destinazione d'uso e) non sono ammessi esercizi con superficie di vendita maggiore di 300 mq; per la destinazione d'uso l) non sono ammessi esercizi con più di 30 posti-letto); le destinazioni d'uso m) sono ammesse limitatamente agli edifici per il culto); quelle s) ed u) sono subordinate all' approvazione del Piano attuativo, o di comparto convenzionato, approvati.

Per quanto concerne l'indice di fabbricabilità fondiaria, le altezze ed i distacchi tra edifici, valgono le norme prescritte per la sottozona A1.

Per le finiture ed i componenti, ambedue esterni, delle costruzioni valgono le medesime prescrizioni poste per la sottozona A1.

art. 16) - Sottozona A3-Complessi isolati di interesse storico-ambientale

Tale sottozona comprende gli edifici, ed i manufatti in genere, sottoposti o meno alle disposizioni della legge 1089/39 ed edificati in zona agricola (sottozone E1, E2, E3, ed E4), che abbiano valore storico-artistico, monumentale o di testimonianza tipologica tradizionale di interesse edilizio-architettonico.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle del tipo : a) limitatamente alle abitazioni, d) limitatamente a sede di associazioni e comitati, g) con esclusione degli impianti, i) con esclusione dei laboratori di servizio, l) limitatamente agli ostelli per la gioventù ed a case per ferie, m), v) con esclusione di impianti e limitatamente ad attività ricettive.

Le categorie di intervento ammesse sono la manutenzione ordinaria, quella straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, le opere interne ex articolo 26 L. 47/85. In ogni caso gli interventi non possono alterare le strutture portanti orizzontali e verticali originarie e devono rispettare le tradizionali caratteristiche tipologiche e costruttive. Non sono ammessi ampliamenti, sopraelevazioni o modificazioni esterne, anche solo parziali, dei manufatti di cui al presente articolo con l'eccezione dei volumi delle superfetazioni eliminate che potranno essere coacervati e adeguatamente collocati o in aderenza o altrove, nella stessa area fondiaria. In ogni caso eventuali ulteriori edificazioni sono ammesse nei limiti ed alle condizioni prescritte dal successivo articolo 48.

Per i manufatti, del genere di quelli di cui al primo comma del presente articolo, ma non individuati nelle planimetrie di P.R.G., la determinazione della Commissione edilizia comunale che individua l'esistenza dei caratteri predetti comporta l'applicazione delle norme del presente articolo.

Le sottozone A3 sono delimitate, nelle planimetrie di P.R.G., da apposito perimetro circolare, del diametro di m. 100, nel cui interno é vietata ogni edificazione in assenza di progetto di restauro e risanamento conservativo.

art. 17) - Norme generali per le zone B

Le zone B comprendono aree, totalmente o parzialmente edificate ai sensi del D.I. 1444/68, dotate di urbanizzazione primaria. Nelle zone B il P.R.G. individua le aree, ove mancanti, per l'urbanizzazione secondaria.

Salvo ulteriori precisazioni per singole sottozone, i distacchi delle costruzioni dalla viabilità sono pari a m. 5 dal confine stradale. Sono possibili costruzioni a filo strada su specifica autorizzazione del Comune che sarà disposta in base ad apposito provvedimento, da estendere a tutte le sottozone B. Tale provvedimento da determinarsi successivamente all'approvazione del P.R.G., quale variante integrativa, indicherà in quali ambiti sono prescritti detti allineamenti. Per i fabbricati realizzati a filo stradale é consentita l'apertura di esercizi commerciali per la piccola distribuzione.

In deroga alla dimensione richiesta per il lotto minimo in ciascuna sottozona, é ammessa l'edificabilità di lotti "interclusi" di dimensione inferiore al lotto minimo e che risultino da frazionamento non posteriore alla data di adozione del presente P.R.G. Per lotto "intercluso" devesi intendere un lotto delimitato, almeno da tre lati, da viabilità pubblica, lotti edificati, o aree destinate ad uso pubblico. In questi lotti la volumetria massima ammissibile é pari a quella prevista per il lotto minimo nelle singole sottozone ferme restando, nelle medesime, le altezze massime dei fronti delle costruzioni disposti .

I distacchi minimi tra fabbricati sono disposti in esecuzione di quanto previsto dal D.I. 1444/68 per le zone B. Due o più fabbricati possono essere costruiti in aderenza tra loro sulla base della presentazione di un progetto unitario assistito da atto d'obbligo che contempli, tra l'altro, i tempi di realizzazione dei singoli manufatti. Le relative concessioni edilizie possono essere rilasciate, distintamente, in tempi successivi fermo restando il limite temporale, non oltre cinque anni eventualmente prorogabili una sola volta, per la realizzazione del complesso.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti le nuove volumetrie realizzabili, se superiori all'indice di fabbricabilità fondiaria disposto con le presenti norme, sono ammesse nel limite di cui al D.I. 1444/68, articolo 7.

La superficie fondiaria non coperta dalla costruzione, così come la superficie del parcheggio, debbono essere piantumate con alberature, una ogni 50 mq di superficie fondiaria complessiva asservita alla costruzione, alte m. 2,5 all'impianto e con obbligo di attecchimento.

Il richiedente la concessione edilizia deve allegare tra gli elaborati del progetto, il rilievo, redatto dal professionista nella forma della perizia giurata, delle alberature esistenti di altezza maggiore di m. 3,00. Delle essenze arboree, rilevate per tipo e dimensione, saranno mantenute in sito, a giudizio della Commissione edilizia, solo quelle di particolare interesse ambientale e tradizionale.

sart. 18)- Sottozona B1- Conservazione del tessuto viario ed edilizio.

Sono tali le aree edificate, o parzialmente tali, adiacenti o in contatto con il centro storico e con il centro antico di Castelforte.

In tale sottozona sono consentite tutte le categorie di intervento definite all'articolo 6.

L'indice di fabbricabilità fondiario é pari a 1 mc/mq. Tale indice costituisce un valore tassativo di edificazione non suscettibile di variazione in diminuzione.

Il lotto minimo é pari a mq. 600 di superficie fondiaria.

Per interventi residenziali che impegnino oltre i 2000 mq e sino a 4000 mq di superficie complessiva d'intervento, la ristrutturazione urbanistica ed il nuovo impianto sono ammessi dietro presentazione, da parte degli interessati, di Progetto planivolumetrico assistito da convenzione. In tal caso l'indice di fabbricabilità territoriale é pari a 1,2 mc/mq. I contenuti tecnici della convenzione sono definiti in base alla legge 1150/42, articolo 8 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per interventi unitari che oltrepassino i 4000 mq. di superficie territoriale é richiesta la preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata. In tal caso l'indice di fabbricabilità territoriale é pari a 1,5 mc/mq.

Nelle sottozone B1 sono ammesse le destinazioni d'uso previste all'articolo 11 con le seguenti limitazioni : le destinazioni d'uso del tipo e), l), m), indipendentemente dalla loro dimensione volumetrica, sono soggette alla preventiva approvazione di Progetto planovolumetrico unitario, il cui perimetro é proposto dall'interessato ed approvato, anche con modifiche, dalla Commissione edilizia comunale, ed é assistito da apposita convenzione da approvare, entrambi, da parte del Consiglio Comunale ; o) e p) limitatamente agli edifici.

L'altezza massima delle fronti delle costruzioni non può oltrepassare i m. 8,50. I distacchi minimi dai confini del lotto sono pari a m. 5.

Sono consentite solo coperture con tetto inclinato salvo le parti già coperte a terrazzo in presenza di piano attico. Non é consentita la sostituzione di tetto a falde inclinate con altro a copertura piana.

Il rapporto massimo di copertura é limitato al 33% della superficie fondiaria.

La superficie di parcheggio privato é pari ad 1 mq per ogni 10 mc del volume fuori terra autorizzato; la superficie di parcheggi allocati nel fabbricato non può oltrepassare 0,5 mq ogni 10 mc del volume fuori terra autorizzato; la rimanente superficie dei parcheggi é ubicata all'esterno del fabbricato. Il parcheggio in superficie (cioé esterno) deve essere raggiungibile a mezzo di passo carrabile da strada pubblica.

art. 19) - Sottozona B2- Ristrutturazione urbanistica e completamento edilizio.

In tali sottozone sono ammesse le destinazioni d'uso già consentite per la sottozona B1. L'indice di fabbricabilità territoriale é pari a 0,8 mc/mq. Tale indice costituisce un valore tassativo di edificazione non suscettibile di variazione in diminuzione.

Il lotto minimo é pari a mq. 800 mq. di superficie fondiaria.

Per interventi residenziali che impegnino oltre i 2000 mq e sino a 4000 mq di superficie complessiva d'intervento, la ristrutturazione urbanistica ed il nuovo impianto sono ammessi dietro presentazione, da parte degli interessati, di Progetto planivolumetrico assistito da convenzione. In tal caso l'indice di fabbricabilità territoriale é pari a 1 mc/mq. I contenuti tecnici della convenzione sono definiti in base alla legge 1150/42, articolo 8 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per interventi unitari che oltrepassino i 4000 mq. di superficie complessiva d'intervento é richiesta la preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata. In tal caso l'indice di fabbricabilità territoriale é pari a 1,2 mc/mq.

I distacchi minimi delle costruzioni dal confine stradale sono pari a m. 5; per i lotti latitanti la via Ausente i distacchi sono pari a m. 10. L'altezza massima delle fronti delle costruzioni non può oltrepassare i m. 7. I distacchi minimi tra le costruzioni sono disposti in esecuzione di quanto previsto per le zone B dal D.I. 1444/68. I distacchi minimi della costruzione dai confini interni del lotto é pari a m. 5. Il rapporto massimo di copertura é limitato al 33%, della

superficie fondiaria. Per la determinazione delle superficie di parcheggio privato si applicano le norme prescritte per la sottozona B1.

La superficie compresa nel distacco di m. 10 dalla via Ausente deve essere lasciata ad uso pubblico per almeno il 50% della superficie stessa con una misura della profondità non inferiore a m. 5 e per tutta la lunghezza del fronte stradale. Essa sarà pavimentata a cura e spese del concessionario, sulla base delle indicazioni dell'ufficio tecnico comunale, e l'importo delle opere potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria della concessione edilizia. Questa sarà assistita da apposito atto d'obbligo contenente tutti gli elementi atti all'identificazione di detta superficie il cui uso é irrevocabilmente destinato a parcheggio aperto al pubblico con l'esclusione di qualsivoglia altro uso. E' però consentito al proprietario di proporre, sulla base di adeguata motivazione, una diversa ubicazione nel lotto, dell'area in questione, sempreché questa sia confinante con la via Ausente per almeno m. 6.

art. 20) - Sottozona B3 - Ristrutturazione urbanistica e completamento edilizio

Sono tali le aree edificate o parzialmente tali comprese, di norma, tra la via Ausente ed il fiume Garigliano. In tali sottozone sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo a), g) e d) con le limitazioni prescritte dall'articolo 10.

L'indice di fabbricabilità fondiaria é pari a 0,6 mc/mq. Il lotto minimo é pari a 1000 mq. di superficie fondiaria. L'altezza massima delle costruzioni é pari a m. 7,50. Nelle nuove costruzioni il secondo piano, fuori terra, non può eccedere il 50% della superficie del Piano terreno.

I distacchi minimi delle costruzioni dalla via Ausente sono pari a m. 10.

La superficie compresa nel distacco di m. 10 dalla via Ausente deve essere lasciata ad uso pubblico per almeno il 50% della superficie stessa con una misura della profondità non inferiore a m. 5. Essa sarà pavimentata a cura e spese del concessionario, sulla base delle indicazioni dell'ufficio tecnico comunale, e l'importo delle opere potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria della concessione edilizia. Questa sarà assistita da apposito atto d'obbligo contenente tutti gli elementi atti all'identificazione di detta superficie il cui uso é irrevocabilmente destinato a parcheggio aperto al pubblico con l'esclusione di qualsivoglia altro uso. E' però consentito al proprietario di proporre, sulla base di adeguata motivazione ed in tempi successivi, una diversa ubicazione, nel lotto, dell'area in questione sempreché questa sia confinante con la via Ausente per almeno m. 6.

I distacchi tra le costruzioni sono disposti in esecuzione di quanto previsto con il D.I. 1444/68 per le zone B. I distacchi minimi della costruzione dai confini interni del lotto é pari a m. 5. Il rapporto massimo di copertura é limitato al 25% della superficie fondiaria.

La superficie fondiaria non coperta dalla costruzione, così come la superficie del parcheggio, debbono essere piantumate con alberature, una ogni 40 mq di superficie, alte m. 3,5 all'impianto e con obbligo di attecchimento.

Per la determinazione delle superficie di parcheggio privato si applicano le norme prescritte per la sottozona B1.

art. 21) - Norme generali per le zone C

La nuova edificazione ed il nuovo impianto sono ammessi dietro presentazione, da parte degli interessati, di Piano di Lottizzazione convenzionato con Progetto planivolumetrico. La superficie da destinare a servizi pubblici e di uso pubblico é determinata nella misura di mq. 24 ad abitante. I contenuti tecnici della convenzione sono definiti in base alla legge 1150/42, articolo 28 e successive modificazioni ed integrazioni. Detto Piano attuativo potrà non essere esteso all'intero comprensorio della sottozona C ma limitato ad una parte di esso (subcomprensorio) non inferiore alla misura determinata dalle norme relative ad ogni sottozona ; in tal caso il piano attuativo del subcomprensorio dovrà comprendere la quota percentuale delle aree a servizi pubblici o di uso pubblico secondo le prescrizioni del D.I. 1444/68.

L'approvazione di un Piano di lottizzazione limitato ad un subcomprensorio é ammessa sempreché il Comune provveda ad adottare, preliminarmente, uno schema di assetto

urbanistico unitario per l'intero comprensorio. Detto schema può essere proposto all'Amministrazione anche dagli interessati.

Nei comprensori C1 l'individuazione delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico è rinviata alla redazione del Piano attuativo. Pertanto nelle planimetrie del P.R.G. l'individuazione di queste aree è meramente indicativa. La sua dimensione ed ubicazione è rinviata alla elaborazione dello schema di assetto urbanistico unitario.

I distacchi minimi tra le costruzioni sono pari a m. 10. I distacchi minimi dal confine di strade pubbliche, esterne al comprensorio, sono pari a m. 10. I distacchi dai confini dei lotti e delle strade interne, esistenti o di progetto, è pari a m. 5. Il rapporto massimo di copertura è pari al 25%. Per le recinzioni esterne dei singoli lotti è vietata l'utilizzazione di manufatti di conglomerato cementizio o plastico prefabbricati.

Il Piano attuativo o lo schema preliminare di assetto urbanistico unitario debbono contenere, tra i propri elaborati, il rilievo, redatto dal professionista nella forma della perizia giurata, delle alberature esistenti di altezza maggiore di m. 3,00. Delle essenze arboree, rilevate per tipo e dimensione, saranno mantenute in sito, a giudizio della Commissione edilizia, solo quelle di particolare interesse ambientale (alberi d'alto fusto, oliveti, aranceti e simili).

Subordinatamente alla approvazione dello schema unitario di cui al 2° comma e limitatamente alle sottozone C1 e C2, è ammesso, per superfici non maggiori di 2000 mq ed in presenza di opere di urbanizzazione primaria, il rilascio di concessioni singole, con allegato atto d'obbligo. Tra le urbanizzazioni primarie è assolutamente necessaria l'esistenza di collettore fognario e la rete di adduzione idrica ambedue in esercizio e di tipo consortile privato o comunale.

art. 22) - Sottozona C1- Espansione residenziale

In tale sottozona sono ammesse destinazioni d'uso del tipo a) , f), g), l) (limitatamente ad unità immobiliari non superiori ai 50 letti), p) limitatamente agli edifici, q) con esclusione di attrezzature per la competizione e per il pubblico.

Sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui all'articolo 6. L'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,8 mc/mq.

Il Piano attuativo, di cui all'articolo precedente, potrà essere limitato ad una superficie (subcomprensorio) non inferiore ai 5000 mq.

L'altezza massima delle fronti degli edifici consentita è pari a m. 7.

Le coperture delle costruzioni debbono essere a tetto con falde inclinate.

Le recinzioni esterne ai lotti debbono essere di carattere unitario, definito nel Piano attuativo e realizzate con esclusione di manufatti in muratura che eccedano i m. 0,50 dal piano di campagna e con elementi sovrapposti alti non più di m. 1,5 con un valore di "trasparenza" visiva pari ad almeno il 50%.

La piantumazione nelle aree libere è disposta con un elemento arboreo, con altezza all'impianto di m. 3,5 e con obbligo di attecchimento, ogni 30 mc di volume fuori terra. La superficie di parcheggio è disposta in ragione di 1 mq ogni 5 mc da costruire.

art. 23) - Sottozona C2- Espansione residenziale

In tale zona sono ammesse destinazioni d'uso del tipo a), f), g), p), q) con esclusione di attrezzature per la competizione e per il pubblico.

Sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui all'articolo 6.

L'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,5 mc/mq. Il rapporto di copertura non può eccedere il 30% della superficie fondiaria. L'altezza massima delle fronti dei fabbricati è pari a m. 7.

Le coperture degli edifici, anche pubblici, debbono essere realizzate a tetto, a doppia falda inclinata.

Le recinzioni possono essere realizzate con manufatti, di base, in muratura che non eccedano i m. 0,50 dal piano di campagna e con elementi superiori in legno con percentuale di "trasparenza" non minore del 50%.

La piantumazione nelle aree libere é dimensionata con un elemento arboreo, con altezza all'impianto di m. 4,5 e con obbligo di attecchimento, ogni 50 mc di volume fuori terra. Le superfici di parcheggio sono dimensionate in ragione di 1 mq ogni 5 mc da costruire.

art. 24) - Sottozona C3- Attrezzature comunali turistiche complementari

In tale sottozona sono ammesse destinazioni d'uso contemplate dalla legge 21-3-58 n° 326 (Disciplina dei complessi ricettivi complementari a carattere turistico-sociale) come modificata ed integrata dalla legge 25-5-83 n° 141 (Legge quadro per il turismo..) e le destinazioni d'uso del tipo v), f), g), l) (limitatamente ad attrezzature ricettive non superiori ai 30 letti), p), q) con esclusione di attrezzature per la competizione e per il pubblico.

Sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui all'articolo 6.

L'indice di fabbricabilità territoriale é pari a 0,5 mc/mq di cui 50% a carattere "turistico" (residenze collettive e ricettive complementari) e 50% per attrezzature di uso pubblico.

Il Piano attuativo del comprensorio o del subcomprensorio deve prevedere una superficie a verde attrezzato pari ad almeno un valore del 15%, espresso in mq, del totale del volume realizzabile.

Il rapporto massimo di copertura é pari al 30% della superficie fondiaria. L'altezza massima delle fronti dei fabbricati é pari a m. 3,5. Le coperture degli edifici debbono essere realizzate a tetto, almeno a doppia falda inclinata.

Le recinzioni possono essere realizzate con manufatti, di base, in pietra a faccia-vista che non eccedano i m. 0,50 dal piano di campagna e con elementi superiori in legno con percentuale di "trasparenza" non minore del 50%.

La piantumazione nelle aree libere é dimensionata con un elemento arboreo, con altezza all'impianto di m. 4,5 e con obbligo di attecchimento, ogni 50 mc di volume fuori terra.

Le superfici di parcheggio sono dimensionate in ragione di 1 mq ogni 5 mc da costruire.

art. 25)- Sottozona C4

La sottozona C4 comprende il Piano di zona 167 ubicato presso il centro urbano di Castelforte. Detto Piano di zona si intende assorbito dal presente P.R.G. in tutti i suoi elementi e caratteri tecnici, normativi e progettuali, nei limiti di validità attribuitigli dalla legge, con l'eccezione, per contrasto ambientale della tipologia prevista con il vicino agglomerato storico, delle norme e prescrizioni attinenti il lotto inedito ove é prevista, dal piano di zona approvato, la realizzazione di un edificio a torre. Per il lotto in questione l'altezza massima dell'edificio é modificata in 3 piani fuori terra. Fermo restando il rapporto di copertura gli indici fondiari volumetrici sono conseguentemente determinati.

art. 26)- Sottozona C5

La sottozona C5 comprende il Piano di zona 167 ubicato presso il centro urbano di Suio. Detto Piano di zona si intende assorbito dal presente P.R.G. in tutti i suoi elementi e caratteri tecnici, normativi e progettuali nei limiti di validità attribuitigli dalla legge.

art. 27) - Sottozona D1- Attività artigianali esistenti

In questa sottozona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui all'articolo 11 : g), h), i), n), p), r), s), u). Sono ammesse anche destinazioni d'uso a) limitatamente all'abitazione del proprietario o del custode per non oltre mq. 130 di superficie lorda edificabile.

Sono ammesse tutte le categorie di intervento previste all'articolo 6. Il lotto minimo edificabile é pari a mq. 800. L'indice di fabbricabilità fondiario é pari a 1 mc/mq. Il rapporto di copertura é prescritto in non oltre il 40% della superficie del lotto. L'altezza massima

degli edifici é di m. 7. Il distacco minimo tra gli edifici é almeno di m. 10. Il distacco minimo dai confini di strada pubblica é pari a m. 8. Il distacco minimo dai confini interni del lotto é pari a m. 4. La superficie dei parcheggi é pari a 1 mq ogni 5 mc di volume fuori terra. Il 50% di tale superficie deve essere destinato da uso pubblico e perciò accessibile ed aperto dalla viabilità pubblica; tale destinazione é compresa in apposito atto d'obbligo registrato e trascritto cui é subordinato il rilascio della concessione edilizia.

Nelle sottoposte D1 dotate di urbanizzazione primaria per interventi costruttivi di demolizione e ricostruzione che impegnino oltre i 2000 mq sino ai 4000 mq, la ristrutturazione urbanistica ed il nuovo impianto sono ammessi dietro presentazione, da parte degli interessati, di Progetto piani volumetrico assistito da Convenzione. I contenuti tecnici della convenzione sono definiti in base alla legge 1150/42, articolo 8 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'area inedificata, compresi i parcheggi, é piantumata con un elemento arboreo, con altezza all'impianto di m. 4,5 e con obbligo di attecchimento, ogni 100 mc costruiti.

art. 28) - Sottozona D2- Zona industriale esistente e ampliamento

La sottozona D2 é destinata all'ampliamento dell'adiacente impianto industriale. Per la nuova costruzione sono applicati indici di utilizzazione e fondiari, distanze, distacchi ed altezze minimi e massimi pari a quelli rilevabili nell'impianto esistente e dichiarati in base ad apposito rilievo, allegato al progetto, effettuato dal professionista nella forma della perizia giurata. La realizzazione dell'ampliamento avverrà a mezzo di concessione edilizia assistita da apposita convenzione i cui contenuti tecnici sono determinati dalla vigente legislazione urbanistica per le zone industriali.

In caso di demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti il nuovo impianto costruttivo dovrà essere posto a non meno di m. 50 dal confine stradale della Via Ausente. In questo caso, come nel caso dell'ampliamento, dovranno essere posti a dimora elementi arborei ad alto fusto ogni 100 mc. fuori terra.

art. 29) - Sottozona D3- Nuove attività artigianali e piccola industria

In questa sottozona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui all'articolo 11 : g), h), i), n), p), r), s), u). Sono ammesse anche destinazioni d'uso a) limitatamente all'abitazione del proprietario o del custode per non oltre mq. 130 di superficie lorda edificabile.

Sono ammesse tutte le categorie di intervento previste all'articolo 6. Il lotto minimo edificabile é pari a mq. 1000. L'indice di utilizzazione territoriale per nuove costruzioni artigianali e per piccola industria é pari a 0,35 mq/mq. L'altezza massima delle fronti degli edifici é di m. 7. Il distacco minimo tra gli edifici é almeno di m. 10. Il distacco minimo dai confini di strada pubblica é pari a m. 10. Il distacco minimo dai confini interni del lotto é pari a m. 5. La superficie dei parcheggi é pari a 1 mq ogni 5 mc di volume fuori terra; il 50% di tale superficie deve essere destinato ad uso pubblico e perciò accessibile ed aperto dalla viabilità pubblica. Tale destinazione é compresa in apposito atto d'obbligo registrato e trascritto cui é subordinato il rilascio della concessione edilizia.

La realizzazione della sottozona D3 avverrà a mezzo di Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata che dovrà essere esteso almeno ad un ambito di mq 5000. Il Piano dovrà individuare le aree da riservare ad attività collettive, a verde ed a parcheggi. Il complesso di queste aree dovrà essere almeno pari al 15% dell'area territoriale compresa nel Piano attuativo.

L'area inedificata, compresi i parcheggi, é piantumata con un elemento arboreo, con altezza all'impianto di m. 4,5 e con obbligo di attecchimento, ogni 100 mc costruiti.

art. 30) - Norme comuni alle sottozone D4, D5 e D6.

La realizzazione di nuove costruzioni, o di ricostruzioni di edifici termali demoliti a causa degli eventi bellici, da destinarsi o già destinate ad edifici alberghieri e ad impianti ed attrezzature per cure idrotermali e la ristrutturazione edilizia di quelli esistenti sono sottoposte alla approvazione di appositi piani di riqualificazione paesistico-ambientale, aventi contenuti tecnici e valore giuridico di Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata ex articoli 13 e 28 della

L.U. 1150/42, che l'amministrazione comunale approverà dopo la entrata in vigore del presente P.R.G. e subordinatamente all'adozione da parte del Consiglio Comunale di apposito Piano Quadro unitario, esteso a tutte le sottozone D4, D5 e D6 contenente la classificazione ambientale delle zone ed i criteri e direttive per la successiva progettazione particolareggiata. I Piani urbanistici attuativi saranno estesi ad ambiti unitari di dimensioni non inferiori ai dieci ettari comprendendo anche aree latitanti, non destinate a specifiche attività termali.

Nella realizzazione di manufatti, edifici, impianti ed attrezzature per l'attività alberghiera e le cure idrotermali, comprese le attrezzature per i servizi complementari, deve essere lasciata, lungo la riva del Garigliano, una fascia di inedificabilità profonda non minore di m. 20 nel caso in cui la profondità complessiva della gola tra la via Ausente e la riva del fiume sia almeno di m. 100, o di m. 10 in caso di profondità di detta gola inferiore ai m. 100. Tale superficie deve essere mantenuta nei suoi elementi di "naturalità" vegetazionale e morfologica. E' vietato l'abbattimento della vegetazione esistente e la cementificazione delle sponde fatte salve eventuali opere di protezione da realizzarsi esclusivamente da parte dell'autorità competente.

I distacchi minimi delle costruzioni, di qualunque tipo e dimensione, dalla via Ausente sono pari a m. 10.

Per l'edificazione nelle sottozone D ricadenti in ambiti pedecollinari, a monte della via Ausente, è prescritta per la realizzazione di nuovi edifici alberghieri la tipologia "a gradoni" con non più di due piani fuori terra.

art. 31) - Sottozona D4- Edifici termali esistenti

In tale sottozona sono ammesse le destinazioni d'uso del tipo f), g) con esclusione degli impianti, l), p), q) con esclusione della competizione e senza pubblico. Sono ammesse anche destinazioni d'uso a) limitatamente all'abitazione del proprietario e del custode per non oltre mq. 200 di superficie lorda edificabile complessiva.

Le categorie d'intervento sono tutte quelle di cui all'articolo 6. La zona è destinata essenzialmente alla conservazione delle volumetrie esistenti con le eccezioni seguenti :

a) - Insedimenti alberghieri posti tra la strada provinciale Ausente e il Garigliano:

a1 - se di dimensioni superiori ai 100 posti letto è possibile prevedere un loro ampliamento fino al 10% della cubatura attuale;

a2 - se di dimensioni inferiori ai 100 posti letto è possibile prevedere un loro ampliamento fino al 20% della cubatura attuale;

qualora per tale ampliamento venissero utilizzate aree limitrofe ma poste a monte della strada provinciale Ausente, sempre nell'ambito dei 150 ml dal Garigliano, sarà consentito un ulteriore ampliamento del 50% di quello prima ipotizzato.

b) - Insedimenti alberghieri posti tra la strada provinciale Ausente ed il limite dei 150 ml. dalla riva del Garigliano :

b1 - se di dimensioni superiori ai 100 posti letto è possibile prevedere un loro ampliamento fino al 15% della cubatura attuale;

b2 - se di dimensioni inferiori ai 100 posti letto è possibile prevedere un loro ampliamento fino al 30% della cubatura attuale

Indipendentemente dalle norme di cui al secondo comma del presente articolo, per le attrezzature ricettive e termali esistenti o da ricostruire, ma con dotazione inferiore ai 100 posti letto, è ammessa, comunque, la realizzazione di ulteriori volumetrie entro e fuori terra, ricettive e per cure termali, sino al raggiungimento di una ricettività pari a 100 posti letto. Il parametro cui fare riferimento per le conseguenti autorizzazioni alla costruzione è determinato in 220 mc/letto di cui 120 per gli spazi propriamente ricettivi (alberghieri) e 100 per i servizi e le attrezzature per la cura idrotermale.

I progetti di cui al comma precedente (vedi punti a), b)) dovranno conformarsi alle seguenti prescrizioni : - il progetto, assistito da apposito atto d'obbligo, registrato e trascritto, redatto sulla scorta delle prescrizioni del Piano di riqualificazione paesistico-ambientale, sarà elaborato in base a preliminare rilievo dell'edificazione e delle alberature esistenti, con l'indicazione delle destinazioni d'uso in atto e presentato, nella forma della perizia giurata, dal professionista incaricato ; l'altezza massima delle fronti degli edifici non potrà eccedere i m. 10 dalla quota del

piano stradale nel caso in cui la differenza tra la quota della golena e quella della via Ausente sia inferiore a m. 4. In caso di differenza di quote maggiore dei 4 m. l'altezza massima sul piano stradale non potrà eccedere i m. 7,5 ; i distacchi minimi dai confini dei singoli lotti non saranno minori di m. 10; la superficie dei parcheggi, da prevedere almeno nel valore di 1 mq ogni 4 mc di volume fuori terra, comunque destinato, dovrà essere reperita prioritariamente a monte della via Ausente; la relativa superficie dovrà essere piantumata con un rapporto di subsidenza arborea, se non già esistente, non inferiore al 50%; le volumetrie, nuove o ristrutturate, dovranno essere coperte con tetto a falde inclinate : gli incrementi di cubatura possibili ai sensi del presente articolo debbono essere ubicati se possibile, in funzione dell'area a disposizione per concessione mineraria, in aree reperite a monte della via Ausente e debitamente schermate con alberature d'alto fusto, in numero pari ad una pianta ogni 30 mc e con altezza, all'impianto, di m. 4,50 con obbligo di attecchimento.

Sono esentati dalla presentazione dell'atto d'obbligo le domande di concessione edilizia per ristrutturazione edilizia che impegnino fino al 10% del volume già edificato e comunque non oltre i 1500 mc.

art. 32) - Sottozona D5 - Nuovi complessi termali

Per la sottozona D5 in località S.Egidio é previsto per nuova edificazione termale un Indice di fabbricabilità fondiaria di 0,5 mc/mq per attrezzature destinate ad attività ricettive e di 0,5 mc/mq per attrezzature e servizi necessari alle cure idrotermali. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per la sottozona D4. I contenuti tecnici e progettuali dell'intervento sono predisposti in conformità a quanto disposto con il precedente articolo 31, comma 3° e con legge regionale 72/75.

art. 33) - Sottozona D6 -Attrezzature e servizi idrotermali

Questa sottozona é destinata, in presenza di concessione mineraria valida a tutti gli effetti, ad accogliere attrezzature, con esclusione degli edifici per albergo, destinate alle cure idrotermali (piscine, vasche per fanghi, gabinetti medici, altre attrezzature terapeutiche, ambienti per attività ricreative e per il tempo libero, chioschi, uffici amministrativi e simili).

L'indice di fabbricabilità fondiaria é pari a 0,2 mc/mq. L'altezza massima dei fabbricati non può essere maggiore di m. 7. I distacchi minimi dai confini interni del lotto sono pari a m. 10.

Le attrezzature e gli edifici saranno distribuiti su un'area non maggiore del 50% di quella complessiva disponibile per ogni singolo intervento considerando la sola parte insistente tra la via Ausente ed il fiume Garigliano. La restante area deve essere lasciata a prato libera da qualsivoglia edificio, impianto o attrezzatura, con impianto di alberature tipiche del luogo nella misura di un'essenza ogni 50 mq di superficie complessiva dell'intervento.

Le attrezzature di "arredo esterno" (porticati a giorno o meno, percorsi pedonali, luoghi di sosta, chioschi, etc.) debbono essere realizzati preferibilmente in legno e materiali locali, con esclusione di conglomerati cementizi ed asfalto. E' altresì consentita la realizzazione di piccoli approdi da eseguirsi esclusivamente in legno.

I parcheggi, dimensionati nella misura del 10% della superficie complessiva dell'intervento, debbono essere localizzati, se possibile in relazione all'ampiezza della concessione mineraria, a monte della Via Ausente e debitamente schermati alla vista con barriere arboree d'alto fusto e siepi arbustive.

art. 34) - Sottozona D7 - Centro comunale turistico, ricettivo e ricreativo

In questa sottozona è ammessa la categoria generale d'uso "turistica". Tale sottozona é destinata all'insediamento di attività alberghiere e funzioni complementari. Dette funzioni sono individuate all'interno delle seguenti destinazioni d'uso : c), l), m), o), p), q).

Per le attività sopraindicate l'indice di fabbricabilità territoriale é pari a 0,35 mc/mq di cui 0,25 destinati ad edifici a carattere alberghiero con connessi impianti idrotermali e 0,10 ad attrezzature complementari (centro Congressi, attività sportive e ricreative).

Distacchi dai confini di proprietà m. 50. Altezze massime per l'edificazione : é prescritta l'altezza massima di m. 7,50 da computarsi secondo quanto prescritto all'articolo 5.

Per le destinazioni d'uso del tipo l), m), o) e p) sono prescritti parcheggi, in aggiunta ai valori previsti dalla legge, pari ad 1mq di parcheggio aperto al pubblico ogni 5 mc di volume fuori terra, comunque utilizzato.

La realizzazione delle attività previste avverrà subordinatamente alla approvazione di singoli Piani di lottizzazione o Piani Particolareggiati di esecuzione del P.R.G. , redatti ai sensi della L. U. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni ed estesi all'intera superficie territoriale della sottozona D7.

TITOLO IV° Zone agricole

art. 35)- Criteri di normazione delle zone agricole

L'area agricola comunale é stata articolata in 4 sottozone in considerazione dei differenti caratteri produttivi, degli elementi morfologici e dei prevalenti caratteri ambientali. Su tali basi sono state individuate le seguenti sottozone : E1 : area agricola di tipo normale ricadente prevalentemente nella piana a nord della via Ausente; E2 : area agricola del medesimo genere della precedente ma caratterizzata dall'essere ubicata in prevalenza in zone pedecollinari e collinari con colture tipiche (olivo, frutta etc.) ; E3 : area agricola ricadente tra la via Ausente ed il Garigliano caratterizzata da prevalenza di colture ortive e fitti aranceti ; E4 : area agricola collinare caratterizzata da boschi, d'alto fusto, cedui, pascoli cespugliati e non.

art. 36)- Nuove costruzioni ammesse nelle zone E

Nelle zone definite agricole dallo strumento urbanistico generale del comune sono consentite solo costruzioni comunque finalizzate alla conservazione e/o sviluppo dell'attività agricola. In particolare sono consentite :

- a)-abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola (in E1 ed E2);
- b)-ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo o avente titolo equivalente (in E1 ed E2 - in E3 ed E4 solo ricostruzione);
- c)-attrezzature, opere ed infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola quali : silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi ed antiparassitari, ricoveri per il bestiame, depositi per il fieno, vasconi, etc. (in E1 ed E2).
- d)-edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica (in E1 ed E2);
- e)-serre (in E1 - E2 ed E3 solo serre precarie-stagionali- senza climatizzazione);
- f)-costruzioni, anche a carattere industriale, da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli (in E1 ed E2);
- g)-edifici per industrie forestali (in E2 ed E4);
- h)-opere dichiarate di pubblica utilità (in E1, E2, E3, E4);
- i)- attrezzature per "camping" (solo tende) in E4; in particolare nella zona collinare E4 compresa tra la via per Suio e l'Ausente é ammessa, solo in ambiti non boscati o in presenza di macchia tipica del luogo, la realizzazione di aree attrezzate per lo svolgimento di attività sportive all'aperto (golf, maneggi e simili) ;
- l)- spazi attrezzati per roulotte e caravan in E2 e limitatamente alla valle di Suio.

Il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione é subordinato alla verifica, in sede di commissione edilizia comunale, della compatibilità dell'opera o intervento rispetto alle condizioni : a)- urbanistiche ; b)- di tutela ambientale/paesistica/storico-archeologica ; c)- di frazionamento fondiario ; d)- di programmazione aziendale ; e)- di difesa del suolo ; f)- di recupero ambientale. Per la valutazione di detta compatibilità sono richiesti studi ed elaborati distinti

Gli indici di densità fondiaria per l'edificazione residenziale, da applicare nei casi di cui all'articolo 41, sono attribuiti secondo la sottoindicata tassonomia culturale :

1-	in zone di :	terreni a coltura agricola o floricola specializzate	I.F.F. :	0,03
2-	"	" : " " "	legnose agrarie (vigneti,frutteti,oliveti) :	0,03
3-	"	" : " " "	irrigua " :	0,02
4-	"	" : " " "	asciutta " :	0,01
5-	"	" : " " "	pascolo-prato/pascolo permanente " :	0,008
6-	"	" : " " "	bosco ad alto fusto " :	0,003

7- " " : " " " " " ceduo / misto " : 0,005

Detti valori di cubatura sono calcolati, per ciascuna azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti, fatta salva la possibilità di documentare, sia da parte del richiedente la concessione edilizia sia da parte del comune, situazioni aggiornate di qualità colturali esistenti.

Il Comune determinerà con successivo provvedimento le certificazioni cui dovranno attenersi gli interessati per documentare lo stato colturale dei fondi.

art. 37)- Valori massimi di superficie lorda abitabile residenziale per unità aziendale

La concessione edilizia ad uso residenziale richiesta dall'avente diritto ed ammessa solo nelle zone E1 ed E2, può avere, ai sensi del D.L. 557/93 e salvo le eccezioni ivi previste, una superficie massima lorda edificabile di mq 120 maggiorabile di mq 20 per ogni familiare oltre il quarto fino ad un massimo di mq 160.

art. 38)- Nuove abitazioni in zona E

Nuove residenze sono ammesse solo in presenza di impresa agricola per lo svolgimento ordinario dell'attività agricola. Questa dovrà essere documentata, oltre che sulla base del Piano aziendale, attraverso le opportune certificazioni che il Comune determinerà con successivo provvedimento.

Per ogni impresa agricola sprovvista di abitazione per la famiglia coltivatrice é ammessa la costruzione di un solo fabbricato nei limiti di superficie massima lorda edificabile di cui all'articolo 31.

Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti dopo la data di adozione del presente P.R.G. con esclusione di domande presentate da coltivatori diretti iscritti al Servizio Contributi Agricoli Unificati con allegato Piano di sviluppo aziendale approvato dall' Ispettorato agrario di zona.

Il richiedente la concessione edilizia deve allegare alla domanda apposita dichiarazione, asseverata dal progettista o con atto notorio, attestante che l'area interessata dal progetto non é asservita ad altra cubatura già realizzata dopo la data di adozione del presente P.R.G..

Gli edifici di cui al presente articolo non potranno avere più di due piani utili fuori terra e comunque un'altezza massima di m. 6,5 all'estradosso del solaio di copertura del secondo piano.

L' Indice di Fabbricabilità Fondiaria per E1 é : per residenze mc/mq 0,03; per annessi agricoli 0,05 . Il lotto minimo é pari a mq 10.000 per la residenza e a mq 5000 per gli annessi.

L' Indice di Fabbricabilità Fondiaria per E2 é : per residenze mc/mq 0,02 ; per annessi agricoli 0,04 . Il lotto minimo minimo per la residenza é pari a mq 20.000 ; in presenza di prevalenti colture legnose specializzate il lotto minimo é pari a 30.000 mq. Per i soli annessi agricoli il lotto minimo é pari a mq. 5000.

Per ambedue le sottozone sono ammessi locali interrati e seminterrati da destinare esclusivamente a deposito e immagazzinamento di prodotti dell'attività agricola o di macchine ed attrezzi utilizzati dall'Azienda. Le coperture delle costruzioni debbono essere a tetto con falde inclinate. Per i locali agricoli di supporto strumentale alla conduzione del fondo la superficie finestrata non può essere maggiore dello 5% della superficie netta del pavimento dei singoli locali. E' vietata la realizzazione di porticati annessi o in presenza di soli locali agricoli.

I distacchi minimi dai limiti di zona sono pari a m. 10. I distacchi minimi dai confini di proprietà sono pari a m.10. I distacchi dai confini della sede stradale sono disposti secondo quanto prescritto dal D.M. 1404/68 come modificato dal D.L.vo 285/92.

art. 39) - Edificabilità non residenziale nelle zone E3 ed E4

Nelle zone E3 é ammessa l'edificazione solo per "annessi agricoli", con esclusione di residenze ed ogni attività industriale, artigianale, anche per lavorazione prodotti agricoli, serre etc. Nell'area ricompresa nella fascia del vincolo paesistico di 150 m. dalla riva del Garigliano valgono comunque le specifiche disposizioni del P.T.P. n° 14.

Detti annessi, le cui dimensioni non potranno essere maggiori di mq 25 di superficie lorda, sono consentiti per lotti di dimensioni maggiori di 2000 mq per la sottozona E3 e per lotti di dimensione, almeno, di mq. 10.000 per la sottozona E4. E' ammesso, per la sola sottozona E3, l'accorpamento delle superfici, ricadenti nella medesima sottozona, in modo da realizzare una disponibilità di superficie complessiva pari a quella minima richiesta per l'edificazione dell'annesso agricolo. L'edificazione di questo potrà avvenire anche su di una area di superficie minore di quella prescritta nel presente comma, purché non inferiore ai 500 mq e con atto di vincolo registrato e trascritto che vincoli le altre superfici alla volumetria autorizzata.

Nei locali di cui al comma precedente é vietata la realizzazione di locali igienici, prese d'acqua e camini. E' ammessa la realizzazione di un'unica finestra di dimensioni non maggiori di 1 mq.

La copertura dovrà essere a tetto a doppia falda. Le falde non potranno sporgere oltre 0,5 m. dal filo delle murature esterne. Le pendenze non oltrepasseranno il 30% di inclinazione. L'altezza massima ammessa é pari a m. 2,6 dal piano di campagna alla gronda della copertura. E' prescritta la sopraelevazione del pavimento interno del locale, rispetto al piano di campagna, almeno pari a cm. 20. Non sono ammessi interrati, né seminterrati, né porticati. Il manufatto dovrà sorgere ad una distanza minima di m. 5,00 da linee di confine di zona o da confini di proprietà.

art. 40) - Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo

Per l'ampliamento e la ricostruzione, anche parziale, dell'abitazione necessaria alla famiglia coltivatrice dell'impresa agricola si applica il limite massimo di superficie abitabile lorda di cui all'articolo 31.

La realizzazione di nuove abitazioni o l'ampliamento di quelle esistenti avviene prioritariamente attraverso l'utilizzazione, con trasformazione e compatibilmente con i loro caratteri, degli annessi agricoli non più necessari, in base al Piano aziendale, alla conduzione del fondo.

Nelle zone E3 non sono consentiti ampliamenti né ad uso residenziale né ad altro uso.

Nelle zone E4 é consentita la ristrutturazione dei fabbricati già destinati ad abitazione, purché nei limiti dell'attuale area di sedime.

art. 41) - Attrezzature ed infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola o silvo-pastorale

La determinazione dei valori massimi di superficie coperta lorda, aperta o chiusa, altezza, distacchi e di altri parametri tecnici necessari per la definizione progettuale degli annessi agricoli al servizio dell'impresa agricola in relazione alle esigenze delle attività svolte o da svolgere ed ai valori di superficie delle colture secondo la classificazione dell'articolo 36, é effettuata ed approvata in relazione agli obiettivi del Piano di sviluppo aziendale. In ogni caso detti valori non potranno essere maggiori del 30% di quanto previsto, per il volume, per le singole zone dalle presenti norme, o, per gli altri parametri, variare di un terzo in più o in meno compatibilmente con le norme di legge vigenti.

Per le opere di cui al primo comma é possibile derogare, con le procedure previste dalla legge, dalle norme del P.R.G. e del R.E. vigenti per quanto attiene a distacchi ed altezze.

In ogni caso dette opere non potranno interessare i manufatti considerati di interesse storico-artistico, architettonico, tipologico o ambientale. Qualora le nuove opere per l'attività agricola siano da realizzare in prossimità dei manufatti di cui agli articoli 16 e 48 dovranno porsi in essere adeguate soluzioni architettoniche o provvedimenti di schermatura visiva di tipo arboreo.

art. 42) - Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale

Queste costruzioni sono ammesse esclusivamente nelle zone E2 ed E4 (nelle aree non boschive) e, se maggiori di mq. 300 di superficie lorda complessiva fuori terra, nei limiti della loro conformità ai Piani zonali di sviluppo agricolo. Gli interessati dovranno comunque certificare, in presenza di apposito Piano aziendale approvato dalla competente autorità, il possesso di quote di produzione per gli specifici settori zootecnici per i quali richiedono la concessione o l'autorizzazione edilizia.

Per la realizzazione di impianti di superficie coperta complessiva, esclusa l'eventuale residenza, superiore agli 800 mq é necessario il previo parere favorevole degli assessorati regionali all'Agricoltura, all'Ambiente, all'Urbanistica.

In assenza di apposita legge regionale le opere e gli impianti di cui al presente articolo, di dimensioni maggiori di .500 mq, sono soggetti alla Valutazione di Impatto Ambientale da parte dell'am.ne comunale.

Gli impianti di ricovero degli animali, di cui ai commi precedenti, non possono sorgere a distanza minore di m. 100 dal ciglio della viabilità pubblica o di uso pubblico e di m. 300 da nuclei edificati, sempreché l'autorità sanitaria non disponga diversamente.

L'Indice di Fabbricabilità fondiaria é pari (oltre al volume residenziale) a 0,15 mc/mq. L'altezza massima non può eccedere i m. 4 fuori terra. Sono consentiti interrati e seminterrati da adibire esclusivamente a depositi, impianti ed attrezzature per l'azienda. Sono ammesse solo coperture a tetto con falde inclinate, con pendenze non oltre i 30%, e con esclusione di rivestimenti plastici, metallici o simili.

I distacchi minimi dai limiti di zona sono pari a m. 30. I distacchi minimi dai confini di proprietà sono pari a m.30.

In sede di progetto allegato alla domanda di concessione edilizia dovranno essere previste adeguate schermature verdi verso i fronti stradali e/o verso nuclei edificati, da realizzare con impianti arborei e arbustivi e di densità tale da costituire un'efficace occultamento visivo e barriera antivento.

art. 43) - Serre

Per l'impianto di serre stabili/permanenti o comunque non stagionali, con o senza climatizzazione, da realizzare a fini di orticoltura o floricoltura é consentito un indice di utilizzazione fondiaria di 0,5 mq/mq. La concessione edilizia é subordinata alla presentazione, alla competente autorità, di un Piano di sviluppo aziendale.

Per le serre o coperture a carattere stagionale, senza climatizzazione, é richiesta, per impianti il cui indice di utilizzazione non superi 0,3 mq/mq, l' autorizzazione del sindaco.

In presenza di Piano di sviluppo aziendale che proponga tecnologie innovative, ampiamente documentate sulla base di apposito studio firmato da professionista agronomo, per la climatizzazione e la conduzione di serre stabili, può essere autorizzato un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,7 mq/mq.

In ogni caso gli impianti di serre permanenti dovranno essere schermati con adeguati impianti arborei in relazione, soprattutto, alla prospezione visiva possibile dai percorsi turistici o panoramici circostanti l'area.

L'altezza massima, da misurarsi a livello della linea teorica di gronda, non può eccedere i m. 3,5 fuori terra per le serre permanenti e m. 2,5 per quelle stagionali. Per le serre "stabili" i distacchi minimi dai limiti di zona sono pari a m. 10 ; i distacchi minimi dai confini di proprietà sono pari a m.10 mentre i distacchi dai confini della sede stradale sono disposti secondo quanto prescritto dal D.M. 1404/68 come modificato dal D.L.vo 285/92.

art. 44) - Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per industrie forestali

Dette costruzioni sono ammesse a condizione che esse, conformi al Piano zonale di sviluppo e individuate come necessarie in base ad un Piano di sviluppo aziendale, siano al servizio di imprese agricole associate o di cooperative agricole, siano proporzionate alle capacità

produttive di queste e i prodotti provengano prevalentemente dalle stesse aziende. L'indice di fabbricabilità fondiaria é pari a 0,3 mc/mq.

Le opere e gli impianti di cui al presente articolo, di dimensioni maggiori di 500 mq di superficie lorda edificata, sono soggetti alla Valutazione di Impatto Ambientale da parte dell'amm.ne comunale da effettuarsi sullo studio di impatto ambientale predisposto a cura del richiedente la concessione edilizia.

Indipendentemente dalle norme di cui al comma precedente le costruzioni del presente articolo dovranno essere adeguatamente schermate, mediante impianti arborei d'alto fusto, e dotate di superfici di parcheggio, ad uso pubblico gratuito, pari ad almeno il doppio della superficie lorda edificata. Le superfici di parcheggio dovranno essere sistemate con manti di copertura non bituminosi né plastici.

L'altezza massima, da misurarsi a livello della linea teorica di gronda, non può eccedere i m. 4 fuori terra. In presenza di adeguate motivazioni rappresentate nel Piano di sviluppo aziendale é consentita la deroga dal limite di altezza che comunque non potrà oltrepassare i m. 7. E' ammessa la realizzazione di interrati e seminterrati ad uso di deposito, magazzino e rimessaggio macchine ed attrezzature per l'azienda.

I distacchi minimi dai limiti di zona sono pari a m. 30. I distacchi minimi dai confini di proprietà sono pari a m.30 I distacchi minimi dai confini della sede stradale sono pari a m. 50.

art. 45) - Norme comuni agli articoli 42, 43 e 44

La realizzazione dei manufatti di cui agli articoli 42, 43 e 44 e le loro destinazioni d'uso devono risultare da apposito Piano aziendale o interaziendale redatto ai sensi della legislazione regionale ed in conformità al Piano di sviluppo zonale o, in assenza di questo, agli obiettivi indicati dalla programmazione regionale, debitamente approvati dall'autorità competente. Il Piano di sviluppo aziendale é allegato, in copia autenticata, alla domanda di concessione o autorizzazione edilizia, corredato della iscrizione al Servizio Contributi Agricoli Unificati e della certificazione delle quote di produzione in possesso del titolare dell'impresa. Alla domanda deve essere altresì allegato apposito studio, redatto da professionista agronomo, con il quale si attesti il raggiungimento, attraverso il Piano di sviluppo aziendale, degli obiettivi dell'azienda "vitale" e del reddito "comparabile".

Il rilascio delle concessioni edilizie per le opere/interventi di cui agli articoli citati é subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione d'uso che preveda, per almeno dieci anni, il mantenimento della destinazione concessa.

In presenza della documentazione di cui ai commi precedenti e di accorpamenti aziendali che superino i 30 ha, con produzioni colturali integrate, sono ammesse deroghe, secondo le procedure di legge, alle presenti N.T.A. del P.R.G..

art. 46) - Accorpamento dei terreni agricoli ai fini del calcolo dei volumi edificabili.

E' ammesso, in sede di computo delle superfici fondiarie e territoriali necessarie per il rilascio della concessione edilizia (per residenze e annessi agricoli), il coacervo delle superfici destinate a coltura e ricadenti, di norma, nelle medesime sottozona a destinazione agricola del territorio comunale. E' ammesso il coacervo delle superfici esclusivamente tra le sottozona E1 ed E2. Sono escluse dal computo le superfici destinate a bosco ceduo, d'alto fusto e a destinazione "incolto".

Nel caso di cui al comma precedente la concessione edilizia é rilasciata previa presentazione, da parte del concessionario, di atto d'obbligo, registrato e trascritto, che vincoli le aree suddette alle costruzioni approvate dal Comune.

Il coacervo delle superfici agricole di cui al primo comma potrà essere consentito, e quindi le concessioni edilizie rilasciate, solo dopo che l'amministrazione comunale si sia dotata di apposito "registro fondiario" deliberato dalla Giunta municipale, debitamente numerato e vidimato, con allegate planimetrie catastali, nel quale sia possibile riportare i dati catastali ed urbanistico-edilizi delle concessioni edilizie rilasciate con esplicito riferimento alle superfici fondiarie coaccervate.

art. 47) - Mutamento delle destinazioni d'uso

Per i fabbricati esistenti è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso, sempre nell'ambito delle attività ammesse, all'interno di ciascuna sottozona agricola, dalle presenti norme e comunque nei limiti ed alle condizioni di cui all'articolo 7 della l.r. 36/87. Inoltre è consentito il mutamento di destinazione d'uso, tra le singole sottozona, nei seguenti casi :

- nei casi di morte / invalidità del concessionario;
- nel caso di espropriazione (parziale) di aree agricole sulle quali non é più possibile il mantenimento delle precedenti attività.

art. 48) - Censimento dei fabbricati in zona agricola

Il comune provvederà ad effettuare il censimento per tutti i fabbricati ricadenti in zona agricola, come definita dalla presente legge, indipendentemente dalle loro destinazioni d'uso. Saranno riportati comunque i dati relativi alle volumetrie, distinte per le destinazioni d'uso di cui all'articolo 9, entro e fuori terra, e l'indicazione delle aree fondiarie asservite al fabbricato.

Tale censimento, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, ed aggiornato in relazione ad ogni successivo rilascio di concessione edilizia in zona agricola, individuerà anche, con esplicita motivazione, i fabbricati dotati di valore storico, architettonico, tipologico ed ambientale per i quali, in quanto tali, il P.R.G. prescrive il divieto di demolizione e l'obbligo, per il proprietario, della manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per i fabbricati, di cui al secondo comma, il restauro, la ristrutturazione ed eventuali ampliamenti saranno consentiti solo in presenza di progetti coerenti con i caratteri tipici degli stessi. In ogni caso le nuove costruzioni, ove possibili, dovranno essere poste ad una distanza da quelle preesistenti, tale da non recare pregiudizio ai loro caratteri architettonico-ambientali.

art. 49) - Condizioni e limiti per l'autorizzazione di lottizzazioni ad uso edificatorio nelle zone E

Il P.R.G. ammette, come alternativa alle concessioni edilizie singole, che taluni ambiti, definiti agricoli, del territorio comunale, con esclusione comunque delle sottozone E3 ed E4, siano suscettibili di concentrazione dell' edificazione residenziale, comunque a servizio dell'agricoltura.

A tal fine nelle planimetrie di P.R.G. detti ambiti sono individuati (con l'esclusione di quelle parti del territorio che siano utilizzate con colture agrarie del tipo 1, 2, 3, 6) con apposita perimetrazione. Detta perimetrazione potrà anche essere individuata con successivo provvedimento del Consiglio Comunale da sottoporre alle procedure di legge. La superficie di ciascun ambito non può essere inferiore ai 10 né superiore ai 30 ettari.

L'edificazione in tali ambiti é subordinata alla stipula di apposita convenzione, ai sensi dell'articolo 28 della L.U. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, che avrà, tra l'altro, i seguenti contenuti tecnici:

- a)- L'indice di fabbricabilità fondiaria é, per tutte le sottozone agricole di cui al 1° co. , in deroga alle presenti N.T.A., maggiorato del 20% ; l'area fondiaria non potrà eccedere il decimo della superficie territoriale;
- b)- la parte restante sarà destinata, con atto d'obbligo registrato e trascritto, ad esercizio, consorziato o cooperativo, dell'attività agricola ; oppure a piantumazione di coltivazioni legnose (o bosco ceduo) anche a carattere industriale; oppure a piantumazione di bosco d'alto fusto ; oppure in cessione a cooperative agricole con preferenza per quelle esistenti in ambito provinciale ;
- c)- é esclusa la realizzazione nell'area fondiaria di destinazioni d'uso alberghiero, ricettivo complementare, o a queste assimilabili; é consentito l'esercizio dell'agriturismo, nel limite del 30% delle cubature autorizzabili per residenze o secondo il limite previsto dalla legge, solo nel caso in cui la parte territoriale residua sia utilizzata per l'effettivo esercizio dell'azienda agricola;
- d)-sono escluse destinazioni d'uso commerciale anche di prima necessità;
- e)-possono essere comprese attività ricreative e sportive, non spettacolari (con esclusione del pubblico), nei limiti del 10% della parte territoriale e tali che non alterino negativamente i caratteri di naturalità e tradizione del paesaggio.

f)- in ogni caso gli interessati debbono provvedere alla piantumazione di alberature d'alto fusto nella misura di almeno un decimo della superficie territoriale soprattutto con riferimento all'impianto delle attrezzature di cui al punto precedente.

g)- Sono ammesse costruzioni con non oltre due piani fuori terra e con altezze massime alla gronda di m. 6,50.

E' consentita la realizzazione di interrati e seminterrati da adibire ad autorimessa e cantina. Sono richieste coperture a tetto a falde inclinate con pendenza massima del 35% e con rivestimento in tegole di cotto. I distacchi minimi dai limiti di zona sono pari a m. 30. I distacchi minimi dai confini di proprietà sono pari a m.10. I distacchi minimi dai confini della sede stradale sono pari a m. 50.

TITOLO V°

Zone a servizi pubblici ed aree vincolate

art. 50) - Zone F : attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico e privato

Nella zona F é possibile realizzare edifici ed impianti destinati alle seguenti attività

:
-scolastiche, culturali, religiose, sanitarie, assistenziali, sportive, ricreative, commerciali, amministrative, annonarie, trasportuali, turistiche e ricettive complementari, coabitative, verde pubblico attrezzato per il giuoco e lo sport, verde urbano, spazi per spettacoli itineranti, impianti tecnologici, installazioni speciali. Nelle planimetrie del P.R.G. alcune attività sono indicate con apposito simbolo.

Nella **sottozona F1** sono ammessi, per le destinazioni d'uso previste al primo comma, impianti ed edifici destinati a servizi generali pubblici o gestiti da enti pubblici di livello cittadino o superiore. L'indice di fabbricabilità fondiario é pari a 2 mc/mq. L'altezza massima delle fronti degli edifici é pari a m. 7,5. L'area dei parcheggi in superficie dovrà essere pari ad 1 mq.ogni 5 mc di volume fuori terra. La restante superficie, non coperta da costruzioni, sarà destinata a verde privato, di uso pubblico, con un valore di subsidenza arborea non inferiore al 75%. I distacchi minimi dai confini di proprietà e dai confini di zona sono pari a m. 5. I distacchi minimi dalle strade pubbliche e di uso pubblico sono pari a m. 10. I parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli privati dovuti ex art. 41/sexies della L.U. 1150/42 come modificata dalla legge 122/89, sono dimensionati in base alle disposizioni del D.I. 1444/68, art. 5, punto 2).

Nella **sottozona F2** sono ammessi, per le destinazioni d'uso indicate al primo comma, impianti ed edifici per servizi ed attrezzature generali e locali di proprietà privata. L'intervento di nuovo impianto potrà avvenire dietro presentazione di progetto unitario, con allegato apposito planovolumetrico da convenzionare, esteso all'intera sottozona F2 se di dimensioni inferiori ai 5000 mq. In presenza di sottozona F2 maggiore di mq. 5000 il progetto unitario potrà essere limitato ad una superficie d'intervento non inferiore alla citata dimensione e sempreché la parte restante non risulti inferiore ai 4000 mq. In tale ultimo caso il progetto di intervento dovrà necessariamente comprendere l'intera superficie della sottozona. L'edificazione della sottozona F2 avverrà subordinatamente all'approvazione del Progetto planivolumetrico convenzionato preliminare a successive concessioni edilizie assistite da appositi atti d'obbligo. Il Progetto planivolumetrico convenzionato dovrà prevedere l'individuazione dell'area da cedere al Comune che dovrà essere pari al 30% dell'area complessiva del comparto. L'indice di fabbricabilità territoriale é pari a 1,5 mc/mq. L'altezza massima delle fronti degli edifici é pari a m. 7,5. E' ammessa la realizzazione di un'abitazione per il proprietario o per il custode nella misura massima di mq. 130 di superficie lorda abitabile. E' richiesto un valore di subsidenza arborea, da applicarsi a tutta l'area fondiaria non coperta da costruzioni e compresi i parcheggi, non inferiore al 75%. La superficie a parcheggio privato non può essere inferiore ad 1 mq ogni 5 mc. di volume fuori terra. I parcheggi pubblici sono previsti nella misura indicata al 2° comma del presente articolo per le

sottozona F1. I distacchi minimi dai confini di proprietà e dai confini di zona sono pari a m. 5. Per le sottozone ricadenti ai margini della Via Ausente la distanza minima delle costruzioni dai confini stradali é pari a m. 15. Il distacco delle costruzioni da altre strade é pari a m. 8. Per le sottozone ricadenti all'interno delle zone A e B il distacco dai confini stradali é pari a quello delle medesime zone A e B.

Nella **sottozona F3** sono ammessi impianti ed edifici destinati ai servizi pubblici locali (di quartiere) quali : asili-nido, scuole materne, elementari e medie inferiori, uffici postali, edifici per il culto con relativi annessi ed impianti, campi da giuoco e campi sportivi con esclusione della competizione e senza pubblico, mercati locali e comunali, centri locali destinati all'attività commerciale (piccola distribuzione) accompagnata dalla presenza di attività sociali, sanitarie, assistenziali, culturali, ricreative ed amministrative (uffici della P.A. decentrati, P.S., CC., uffici postali e simili). L'indice di fabbricabilità fondiario é pari a 1,5 mc/mq. I distacchi minimi dal confine dei lotti, dai confini di zona e dai confini stradali é pari a m. 5. L'altezza massima delle fronti degli edifici é pari a m. 7,5. Nel caso di realizzazione di "centro locale" é richiesta una dimensione minima della superficie fondiaria di intervento pari a mq. 3000 ; il relativo progetto di comparto edificatorio dovrà essere assistito da planovolumetrico con convenzione approvata dal Consiglio comunale. In tal caso la superficie a parcheggio dovrà essere pari ad almeno 1 mq. ogni 5 mc. di volume fuori terra e dovrà essere integralmente realizzata in superficie e destinata all'uso pubblico senza recinzioni. L'area residua dovrà essere attrezzata a giardino pubblico alberato, con un valore di subsidenza arborea non minore del 40%, con attrezzature di giuoco per bambini, adeguatamente recintata ed ubicata lontano dalla viabilità pubblica.

Nella **sottozona F4** é possibile la realizzazione di attrezzature sportive private con infrastrutture ed impianti per il pubblico. Sono ammesse volumetrie da utilizzare per uffici, spogliatoi, attività complementari (alloggio per il custode o il proprietario, ristorazione, bar etc.), subordinatamente alla realizzazione degli impianti sportivi, nella misura di 0,12 mc/mq di cui 0,03 per residenza per il proprietario o custode. Per le aree libere, compresi i parcheggi, é disposta la piantumazione di essenze arboree d'alto fusto nella misura di un elemento ogni 100 mq di superficie complessiva dell'intervento. I parcheggi, da mantenere aperti al pubblico anche non frequentante, debbono interessare almeno il 15% dell'area complessiva dell'intervento che non potrà avere dimensione inferiore ai 5000 mq.

Sono destinate a **sottozona F4**, sulla base del perimetro della concessione rilasciata per attività estrattive, anche le attività di cui all'articolo 1, comma 2, e articolo 2, della legge regionale 27/93. Le categorie di intervento previste sono tutte quelle indicate dall'articolo 6.

Per l'autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva e per il recupero, il ripristino e la sistemazione ambientale dell'area interessata, si applicano le disposizioni della legge regionale 27/93. I relativi progetti sono redatti in conformità a quanto disposto dall'articolo 14 e seguenti della predetta legge.

Per le costruzioni necessarie all'esercizio dell'attività estrattiva é necessario il rilascio della concessione edilizia assistita da atto d'obbligo contenente gli impegni dei richiedenti in esecuzione dell'articolo 15 della l.r. 27/93.

Alla scadenza della concessione per l'attività estrattiva, ove la medesima non sia rinnovata o prorogata, le aree già interessate dalla predetta attività sono sottoposte, a cura degli interessati già concessionari, ad interventi di riqualificazione delle risorse paesistico-ambientali secondo quanto disposto dall'articolo 15, comma 4 e 5, della l.r. 27/93. Tale obbligo é contenuto nella convenzione allegata al provvedimento autorizzativo, del sindaco, concernente la costruzione di manufatti ed edifici necessari per l'esercizio dell'attività estrattiva.

Nelle aree per le quali non é più in vigore la concessione per attività estrattive sono ammesse, per non oltre il 40% della superficie complessiva della cava e comunque sulle parti pianeggianti o sicuramente stabili, destinazioni d'uso del tipo m) limitatamente ad attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo, ambedue all'aperto (laghetti per la pesca sportiva, maneggio, motocross, poligoni di tiro, aree per attività collettive all'aperto etc.) con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,02 mc/mq da destinare esclusivamente a attrezzature di servizio, q) limitatamente agli impianti, u), v) limitatamente ad impianti e spazi attrezzati per roulotte e caravan. Dette attività dovranno essere autorizzate dal Comune dietro presentazione di un progetto unitario di intervento

redatto compatibilmente e subordinatamente al piano di recupero, ripristino e sistemazione ambientale di cui al punto c), comma 1, articolo 15 della l.r. 27/93.

Sono destinate a **sottozona F4** le aree comprese tra le sottozone D4 e D6, il Garigliano, l'Ausente e la sottozona E3 limitatamente a destinazioni d'uso di tipo m) per sole attività di tempo libero e q) per le sole attività sportive. In ambedue i casi le attrezzature debbono essere realizzate all'aperto con esclusione di volumetrie che non siano di servizio alle citate attrezzature. In tal caso l'indice di fabbricabilità fondiaria massima é pari a 0,06 mc/mq da destinare a spogliatoi, bar, deposito attrezzi ed arredi esterni, locale per la manutenzione, locali per impianti tecnologici e simili con esclusione tassativa di residenza anche per il solo custode. L'altezza massima di detti manufatti non può oltrepassare i m. 3,5. I distacchi minimi dell'edificazione dalla via Ausente e dai confini interni del lotto sono pari a m. 10. Le attrezzature e le volumetrie per servizi saranno distribuiti su un'area non maggiore del 50% di quella complessiva disponibile per ogni singolo intervento considerando la sola parte insistente tra la via Ausente ed il fiume Garigliano. La restante area deve essere lasciata a prato libera da qualsivoglia edificio, impianto o attrezzatura, con l'impianto di alberature tipiche del luogo nella misura di un'essenza ogni 50 mq di superficie complessiva dell'intervento. Le attrezzature di "arredo esterno" (porticati a giorno o meno, percorsi pedonali, luoghi di sosta, chioschi, etc.) debbono essere realizzati preferibilmente in legno e materiali locali, con esclusione, comunque, di conglomerati cementizi ed asfalto. E' inoltre consentita la costruzione di piccoli approdi da realizzare esclusivamente in legno.

I parcheggi, dimensionati nella misura del 10% della superficie complessiva dell'intervento, debbono essere localizzati, se possibile, a monte della Via Ausente e debitamente schermati alla vista con barriere arboree d'alto fusto e siepi arbustive.

La **sottozona F5** é destinata alla realizzazione del Parco di Rio Sprecamugliera, da considerarsi quale ambito di protezione ambientale integrale. In tale sottozona é interdetta, fino all'approvazione del Piano del Parco, qualunque modificazione dei caratteri morfologici del territorio e dell'idrografia (divieto di scavi, rinterri, colmatare fossi, alterazione delle "macere", apertura di pozzi etc.), dei caratteri del suolo (scassi e scavi per la realizzazione di attività agricola o silvo-pastorale) e della vegetazione e colture esistenti con esclusione di quelle di rotazione tradizionali. Per le costruzioni esistenti é ammessa unicamente la manutenzione ordinaria e quella straordinaria senza modifica delle destinazioni d'uso esistenti tranne che per il passaggio dalla destinazione residenziale a quella di servizi per il parco. Non é ammessa l'apertura di nuovi tracciati viari se non già prevista dal presente P.R.G. L'utilizzazione del parco avverrà dopo l'approvazione, a cura del Comune, di apposito Piano del parco, esteso all'intera superficie territoriale interessata con annesso il regolamento d'uso dei beni naturali.

art. 51) - Sottozona G

Questa sottozona é destinata all'esercizio dell'attività agricola con la contestuale primaria finalità di costituire area di protezione per gli agglomerati abitativi di carattere storico e paesistico- ambientale. Sono comunque ammessi manufatti di supporto per l'agricoltura da realizzarsi su lotti minimi di 1000 mq; con una superficie lorda coperta non maggiore di mq. 10 ed altezza alla gronda di m. 2,20, con copertura a tetto inclinato. I distacchi minimi dai confini del lotto e dai confini stradali é pari a m. 4.

art. 52) - Aree vincolate:

Indipendentemente dalle destinazioni di zona di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale possono essere gravate dalle limitazioni imposte con i seguenti vincoli.

1)- Vincolo cimiteriale.

Le limitazioni sono quelle stabilite dal T.U. delle leggi sanitarie 27-7-34 n° 1265 e successive modificazioni ed integrazioni. In ogni caso per le costruzioni in esso comprese sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con esclusione della variazione della

destinazione d'uso attuale. Sono consentite solo variazioni di destinazione d'uso da residenziale o produttiva ad annessi per l'esercizio dell'attività agricola.

2)-Vincolo di protezione degli impianti di telecomunicazioni.

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie sono rilasciate compatibilmente con il rispetto delle disposizioni di legge per gli impianti in questione.

3)-Vincolo di rispetto delle falde idriche. Vincolo di protezione delle falde idriche.

In presenza di falde idriche da tutelare le concessioni e le autorizzazioni edilizie sono rilasciate nel rispetto del D.P.R. 236/88 e della legge regionale 33/93.

4)- Vincolo idrogeologico.

Le domande di concessione e di autorizzazione edilizia ricadenti in aree sottoposte al vincolo di cui al R.D. 30-12-1923 n° 3267 sono rilasciate subordinatamente al parere favorevole dell'Ispettorato ripartimentale delle foreste.

5)- Vincolo sismico

Le domande di concessione e di autorizzazione edilizia ricadenti in aree sottoposte al vincolo sismico di cui alla legge 64/74 sono rilasciate subordinatamente al parere favorevole della Sezione decentrata dell'assessorato regionale ai LL.PP. I Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, così come le varianti generali, particolari e la revisione generale del P.R.G., sono sottoposti alle norme dell'articolo 13 della 64/74

6)-Vincolo paesistico.

Alle domande di concessione, di autorizzazione edilizia ed ai progetti dei piani attuativi di iniziativa pubblica e privata ricadenti in tali zone si applicano le disposizioni della legge 1497/39 e successive integrazioni e modificazioni, della legge 431/85 e delle norme del P.T.P. n° 14.

7)-Vincolo archeologico o di rispetto monumentale.

In presenza di beni immobili, emergenti o meno dal suolo, il cui proprietario abbia ricevuto la notificazione di importante interesse storico, artistico o archeologico, ai sensi dell'articolo 3 della L. 1089/39 e successive integrazioni e modificazioni, ove la menzionata notificazione sia inesistente o non disponga diversamente, la superficie circostante il bene immobile si intende inedificabile per una distanza di m. 100 da ogni lato dell'immobile in questione.

Ai sensi dell'articolo 4 della legge 1089/39 le cose immobili di proprietà pubblica sono sottoposte alla limitazione di cui al precedente comma indipendentemente dalla inclusione negli elenchi e nelle dichiarazioni previste nel medesimo articolo 4.

I beni immobili di cui al primo e secondo comma del presente articolo non possono essere adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico od artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione o integrità.

Per le costruzioni da erigersi entro la fascia di 150 dalla riva del fiume Garigliano é richiesta la preventiva autorizzazione della Soprintendenza archeologica. Entro la medesima fascia é del pari richiesta la presenza della citata Soprintendenza in occasione di lavori di sterro, scavo o scasso di profondità maggiore di 0,50 m.

6)-Vincolo geologico.

Detto vincolo comporta l'inedificabilità della zona per la presenza di faglie, smottamenti, frane potenziali o in atto. Inoltre indipendentemente, dalla presenza del vincolo geologico, le nuove costruzioni debbono distare almeno m. 30 dal ciglio di burroni o in prossimità di cave o terreni con pendenza superiore al 60 %.

7)-Vincolo di rispetto della viabilità.

L'asse stradale dei nuovi tracciati viari previsti dal presente P.R.G. può essere variato, in sede di progettazione esecutiva (traslazione), per non oltre 10 m. dal tracciato originario. In tal caso detta modificazione non costituisce variante al P.R.G. semprché la medesima non comporti l'alterazione sostanziale dell'ulteriore tracciato viario.

Nelle zone esterne ai centri abitati ed alle zone A, B, C ed F, nessuna nuova costruzione, anche a carattere precario, può sorgere ad una distanza inferiore a quella prevista dal D.M. 1404/68 in combinato disposto con il D. L.vo 285/92. Ai fini del vincolo di rispetto della viabilità le strade "vicinali" sono assimilate alle strade comunali. Nelle fasce di rispetto della viabilità sono ammesse realizzazioni di impianti ed attrezzature consentiti dalla legislazione vigente; è ammessa in dette fasce la realizzazione di parcheggi in superficie, impianti, con limitato grado di attrezzature, per lo sport all'aperto, mostre all'aperto di prodotti dell'artigianato, dell'industria e

dell'agricoltura compatibilmente con le specifiche destinazioni urbanistiche di zona. Le eventuali recinzioni debbono essere realizzate con l'esclusione di murature più alte di m. 0,5 dal piano di campagna e con un indice di trasparenza superiore pari ad almeno il 90%. Dette utilizzazioni sono consentite, per non oltre 5 anni eventualmente prorogabili, in base ad autorizzazione o concessione edilizia, subordinatamente alla firma di apposito atto d'obbligo con il quale l'interessato si impegna alla demolizione dei manufatti in presenza di motivata richiesta della P.A.

Per la viabilità montana o di interesse ambientale é consentito l'ampliamento e l'adeguamento del tracciato della medesima a motivate esigenze pubbliche sempreché non sia possibile mantenere il tracciato originario e siano rispettate le condizioni seguenti : non siano alterate, altro che minimamente, le "macerie" (muretti a secco) esistenti ; gli eventuali rinterri siano realizzati anch'essi con murature a secco tipo "macere"; non siano abbattuti alberi d'alto fusto, sia ripristinata la vegetazione arborea minore abbattuta, non siano realizzati scavi e rinterri maggiori di 1,5 m. ; siano escluse pavimentazioni di asfalto o conglomerati bituminosi o plastici, nonché opere d'arte in conglomerato cementizio; cunette e altre opere siano realizzate in pietra del luogo e siano previste piazzole di sosta per i pedoni; eventuali protezioni pedonali, da piccole scarpate o rilevati, siano realizzate in legno o comunque con esclusione di materiali cementizi e metallici ; in ogni caso l'ampliamento dei tracciati esistenti non potrà oltrepassare i m. 3,5 per la carreggiata.

Per la strada ricadente nell'area compresa tra la via Ausente ed il Garigliano, attraversante prevalentemente aree destinate a sottozona E3 ed indicata nelle planimetrie di P.R.G. come "percorso storico-archeologico" é richiesta, per le nuove costruzioni e per opere infrastrutturali da realizzare in una fascia di 60 m. per ambo i lati dell'asse stradale, la preventiva autorizzazione della Soprintendenza archeologica.

8)-Vincolo per condotti di energia elettrica, fluidi combustibili, gasdotti e simili.

Gli immobili latitanti sono soggetti alle limitazioni previste dalla legislazione in materia. In ogni caso, ove non sussistano disposizioni più restrittive, le nuove costruzioni, ancorché precarie, non possono sorgere a distanza inferiore a m. 20 dall'asse dei condotti predetti.