



PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI AIATRI

NORME DI ATTUAZIONE



- < -

CAPITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 - Estensione territoriale per il P.R.G.

In base all'art.7 della legge urbanistica 17.8.1942, n.1150, il Piano Regolatore Generale di Alatri, del quale le presenti norme di attuazione sono parte integrante, si applica a tutto il territorio comunale.

Il P.R.G. stabilisce, mediante la zonizzazione, l'utilizzazione di tutto il territorio comunale nei modi e con le caratteristiche indicate nelle planimetrie alla scala 1 : 10.000 - 1 : 2.000 e 1 : 1.000, tenute presenti le disposizioni della richiamata legge urbanistica.

Art. 2 - Estensione nel tempo del P.R.G.:

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

Art. 3 - Osservanza delle norme:

Devono sottostare alle norme che seguono indistintamente tutti, privati ed Enti, compresi quelli pubblici, per i quali vale quanto disposto dall'art.29 della legge urbanistica 17.8.1942, n.1150.

Con l'emanazione del decreto di approvazione del P.R.G. la concessione di ogni licenza edilizia dovrà essere subordinata alle prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli elaborati grafici del Piano.

A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del P.R.G. e dei piani particolareggiati di esecuzione previsti dalla l.u. 17.8.1942, n.1150 e fino alla emanazione del relativo decreto di approvazione, si applica l'articolo unico della legge 3.11.1952, n.1902, parzialmente modificato dall'art.4 della legge 21.12.1955, n.1357 che qui si intende integralmente trascritto.

Art. 4 - L'attuazione del P.R.G. avverrà mediante:

- piani particolareggiati il cui studio, priorità ed adozione da parte del Comune debbono essere riferiti

ai tempi di attuazione, previsti dai "programmi di attuazione" di cui appresso;

- l'Amministrazione Comunale formerà all'inizio di ogni biennio un "programma di attuazione del P.R.G." che dovrà contenere:

- i piani particolareggiati che si intendono studiare e adottare;
- l'indicazione dei comprensori nei quali si intende autorizzare eventuali convenzioni;
- l'indicazione di opere stradali, trasporti, parcheggi, zone direzionali, servizi, zone verdi, zone industriali e delle opere edilizie da realizzare per iniziativa del Comune e di altri Enti pubblici ed eventuali attrezzature intercomunali.

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

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

Art. 5 - Piani particolareggiati:

Fermo anche per i piani particolareggiati quanto previsto nel precedente art. 3, tali piani saranno decisi e graduati dall'Autorità comunale, sulla base di quelli indicati nelle tavole n. 15 e 17.

L'Amministrazione Comunale è tenuta però ad adottare, entro un anno dalla data di adozione del P.R.G., i piani particolareggiati relativi alle zone E1, E2, e al Centro abitato di Tecchiena Osteria, ed è tenuta ad attenersi ad essi sin dal momento della loro adozione.

Le indicazioni inserite nel P.R.G. riguardanti le zone soggette al piano particolareggiato sono tassative, per quanto concerne gli indici stabiliti per ogni zona di cui all'art. 13 delle presenti norme. I piani particolareggiati devono contenere tutti gli elementi tecnici prescritti dalla circolare del Mi-

zione dei Piani regolatori.

Art. 6 - Comparti edificatori.

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

Art. 7 - Rettifiche ed allineamenti.

In tutto il territorio comunale e soprattutto nelle zone in cui non esiste ancora il piano particolareggiato e nelle quali non possa quindi applicarsi l'art.20 della L.U., l'Amministrazione comunale potrà, in casi di affermata utilità pubblica, imporre la rettifica degli allineamenti stradali tortuosi e di strettoia e ciò specialmente in caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o notevoli trasformazioni di edifici, fino a una profondità di m.3 dalla linea di fabbrica o di recinzione.

Così pure l'Amministrazione Comunale potrà imporre il rifacimento di facciate o la sistemazione di costruzioni che per effetto dell'esecuzione anche parziale di altre opere di Piano Regolatore vengono a rappresentare un deturpamento dell'ambiente.

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

Questo articolo non si applica alla zona urbana di Alatri compresa entro le mura per cui valgono le norme particolari contenute nel Cap.II,art.14.

Art. 8 - Norme speciali per la protezione dei monumenti.

In attesa dell'approvazione del P.R.G. e dei piani particolareggiati l'Autorità Comunale potrà adottare in qualsiasi momento norme edilizie speciali relative a costruzioni che debbano inserirsi in complessi a carattere particolare o di valore monumentale, e ciò in aggiunta alle prescrizioni





A tale scopo l'Autorità Comunale, sentita la Commissione urbanistica di cui al capo IV, art. 33, provvederà con urgenza alla redazione ed approvazione di progetti speciali, contenenti le opportune prescrizioni riguardo alla disposizione planimetrica, alla volumetria e al tipo di architettura degli edifici che avessero a costruirsi nella zona e ciò sempre in accordo con le corrispondenti indicazioni generali fornite dal P.R.G.. - In particolare saranno assoggettate a tale disciplina speciale le due zone rappresentate nella tavola XVIII a scala 1:1.000 che per essere prive dei modelli planivolumetrici si sottraggono alla normativa prevista dall'art. 14, pur essendo comprese nel centro storico.

Tutti gli edifici esistenti compresi entro le mura dovranno quindi rispettare le prescrizioni relative alle varie modalità di conservazione e di trasformazione specificate per i comparti indicati nelle presenti norme al cap. II, art. 14 e nella planimetria a scala 1:1.000.

Art. 9 - Adozione delle norme speciali per la protezione del monumento.

Nei casi contemplati al precedente art. 8 l'Amministrazione Comunale potrà negare l'autorizzazione a qualsiasi costruzione dichiarando di voler adottare il relativo piano speciale per la protezione del monumento, edificio storico ed ambiente naturale.

La dichiarazione deve essere fatta entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda di autorizzazione e l'approvazione del progetto speciale deve seguire entro 12 mesi dalla data della dichiarazione di cui sopra.

CAPITOLO II - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE
ZONIZZAZIONI

Art. 10 - Zonizzazione.

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

ZONA AGRICOLA

Zona A - Agricola

Sottozona A/0

Sottozona A/1

Sottozona A/2

Sottozona A/3

CA Sottozona A/4

Zona - Centri abitati:

Zona residenziale

Zona CR - Conservazione e risanamento

Sottozona CR/1

Sottozona CR/2

Sottozona CR/3

Zona R - Ristrutturazione urbanistica.

Zona E - Espansione

Sottozona E1

Sottozona E2

Zona industriale

Zona I - Industria

Sottozona I/1

Sottozona I/2

Zone verdi

Zona V - Verde

Sottozona V/1

Sottozona V/2

Sottozona V/3

Servizi generali

Sottozona S/1

Sottozona S/2

Zone vincolate (con vincoli particolari).

Nei disegni di P.R.G. alle scale 1:10.000, 1:2.000

e) 1:1.000, a ciascuna zona corrisponde un diverso tipo di campitura o colorazione. Le caratteristiche di ciascuna zona sono stabilite dalle norme contenute negli articoli che seguono.

Art.11 - Zona agricola.

Tale zona comprende tutto il territorio comunale ad eccezione di quello compreso nelle zone diversamente denominate nel precedente art.10.

La zona A è distinta in cinque sottozone:

A/0 - A/1 - A/2 - A/3 - A/4.


Sottozona A/0 (1)

Nella sottozona A/0, oltre alle costruzioni necessarie alla conduzione del fondo, sono consentite costruzioni ad uso di abitazione su superficie non inferiore a mq. 500. Sarà tuttavia consentita una costruzione ad uso di abitazione su superficie inferiore a mq. 500 a tutti coloro che, alla data di adozione del presente P.R.G., risulteranno titolari di diritto di proprietà o di altro diritto reale sulla superficie medesima; fino al 31 dicembre 1970 tale facoltà è estesa anche agli eredi di quei titolari.

Per le suddette abitazioni non potrà essere superato l'indice di fabbricabilità fondiaria di w 1,5 mc./mq. e l'altezza massima di m.11.

Nella stessa zona oltre ad edifici di pubblica utilità, è consentita la costruzione di edifici con finalità religiose, sociali, educative, commerciali, artigianali, turistiche, sportive e ricreative. Tali costruzioni non potranno sorgere a distanza inferiore ai m.3 dal confine della superficie su cui dovranno sorgere.

- (1) indicata nelle planimetrie a scala 1:10.000 e 1:2.000 rispettivamente con tratti continui orizzontali distanziati di 8 e 10 mm., intramezzati da riga orizzontale a tratti e punti.



"ZONA AGRICOLA SOTTOZONA A/0" del vigente P.R.G. approvato con D.M.LL.PP. 23/12/1971, n.2736, le cui norme sono le seguenti:

"Nella sottozona A/0 oltre alle costruzioni necessarie alla conduzione del fondo, sono consentite costruzioni ad uso abitazione su superficie non inferiore a mq. 3.000 con indice di fabbricabilità di 0,03 mc./mq.

Per le suddette costruzioni necessarie alla conduzione del fondo, non potrà essere superato l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,10 mc/mq e l'altezza massima di ml. 8,00".

In tale zona sarà inoltre consentito l'insediamento di stabilimenti industriali in prossimità delle principali vie di comunicazione o su superfici che venissero ad essere comprese in nuclei o aree di industrializzazione.

Per tali insediamenti si applicano le norme contenute nel successivo art.18, riguardante la zona industriale.

Sottozona A1 . . . (1)

Nella sottozona A1, oltre alle costruzioni necessarie alle esigenze del fondo, sono consentite abitazioni sparse. Queste non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq.3000, possono avere la cubatura utile massima di 0,50 mc/mq. e non possono avere più di 2 piani per l'altezza massima di m.8.

Sottozona A2. . . (2)

Nella sottozona A2 posta a confine della zona di espansione urbana, oltre alle costruzioni necessarie alle esigenze del fondo, è consentita l'edificazione per uso abitativo. Le costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiori a mq.10.000, possono avere la cubatura massima di 0,20 mc./mq. e non possono avere più di 2 piani per l'altezza massima di m.8.

Limitazioni nelle sottozone A1 - A2

Con riferimento al fabbricato di cui si richiede la costruzione, le superfici che abbiano concorso a determinare l'indice di fabbricabilità verranno sottoposte a vincolo di inedificabilità. La licenza di costruzione deve essere subordinata all'imposizione di tale vincolo, che dovrà essere trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari a cura e spese del richiedente.

- (1) indicata nelle planimetrie a scala 1:10.000 e 1:2.000 rispettivamente con tratti continui orizzontali distanziati di 8 e 10 mm..
- (2) indicata nelle planimetrie a scala 1:2.000 con tratto continuo e con tratto interrotto alternati e distanziati di mm.5.

Sarà compito dei piani particolareggiati di stabilire la precisa ubicazione ed estensione delle aree residenziali.

Allorchè il Comune avrà formato il piano particolareggiato delle suddette zone, considerate nel Piano Regolatore Generale come aree di potenziale sviluppo dei centri abitati, potrà avvalersi per l'attuazione di questi, della facoltà concessagli dall'art.18 della L.U..

In tali zone il Comune potrà anche applicare la legge 18.4.1962, n.167.

Qualora non ritenga avvalersi delle suddette leggi potrà invitare i proprietari delle aree ricadenti nel perimetro del piano a costituire, entro il termine di 6 mesi, un consorzio il cui scopo sarà quello di realizzare il centro abitato distribuendo in misura proporzionale gli oneri ed i vantaggi della strutturazione di esso.- Se entro il termine prefissato i proprietari invitati non avranno costituito il consorzio, il Comune potrà procedere alla realizzazione in proprio.

Il consorzio dovrà stipulare con il Comune apposita convenzione che tiene luogo del piano finanziario previsto dall'ultimo comma dell'art.13 della L.U..

Tali centri abitati potranno essere attuati, previa autorizzazione del Comune, anche mediante progetti di lottizzazione planivolumetrica su iniziativa dei proprietari (singoli, od associati sotto forma di consorzio, cooperativa o società) in base a convenzione da stipulare tra il Comune e i suddetti privati.

Nei centri abitati gli edifici dovranno sorgere a distanza di legge dal confine e non dovranno superare l'altezza massima di m.11.

Le previsioni dei piani particolareggiati di tali centri abitati debbono essere estese alla totalità di ciascun comprensorio in relazione alle indicazioni del P.R.G..

Tali nuovi insediamenti dovranno integrarsi con gli

state riconosciute le caratteristiche di centro abitato con deliberazione comunale n.110 del 6.8.1962 e con la nota n.170 del 19.11.1962.

Solo eccezionalmente e su decisione comunale potranno costituirsi nuovi centri abitati oltre quelli previsti dal P.R.G..

Art.13 - Zone residenziali.

Le zone residenziali si distinguono in:

- centro storico (conservazione e risanamento);
- zona di espansione urbana;
- zona di ristrutturazione urbanistica.

Tali zone sono rappresentate nei disegni alle scale 1:1.000 - 1:2.000.

Le zone residenziali debbono essere destinate essenzialmente ad abitazioni.

Nelle zone residenziali le attività comunali, gli esercizi pubblici, le attrezzature di servizio, debbono essere riuniti nei centri di servizi previsti dal P.R.G. e sottoposti a piano particolareggiato; solo in casi particolari potranno sorgere in località diversa da quella indicata nel P.R.G., previa specifica autorizzazione del Consiglio Comunale e per riconosciuti motivi di utilità pubblica.

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

Tali indici riguardano:

- la densità comprensoriale, cioè il rapporto tra il numero massimo ammissibile di abitanti e la superficie dell'intero comprensorio assoggettato a piano particolareggiato;
- le aree per la residenza, determinate in base al rapporto in percentuale tra la superficie fondiaria (cioè la superficie dei lotti fabbricabili) e la superficie dell'intero comprensorio;
- l'indice di fabbricabilità fondiaria media, cioè il numero dei mc. di costruzione riferiti ad ogni metro

- le aree per i servizi determinate in base al rapporto percentuale tra la superficie ad essi destinata e la superficie comprensoriale;
- le aree per il verde pubblico, determinate in base al rapporto percentuale tra la superficie ad esso destinata e la superficie comprensoriale.

Tali aree comprendono ^{parchi} pubblici, zone sportive, aree di gioco;

- le aree per strade ed aree di riserva, determinate in base al rapporto percentuale tra la superficie delle strade, piazze ed aree di riserva e la superficie comprensoriale.- Tale valore è il completamento a 100 delle percentuali relative a tutte le aree anzidette e dipendenti quindi dalla eventuale variabilità che queste possono subire in sede di stesura dei piani particolareggiati;
- Il rapporto di copertura, cioè il rapporto tra la superficie del lotto e la superficie copribile;
- L'altezza massima che l'edificio può raggiungere.

Art. 14 - Zona CR conservazione e risanamento (abitato entro le mura).

La parte della Città compresa entro la cinta di mura poligonali costituisce il centro storico, il cui carattere unitario deve essere conservato per i suoi valori di autenticità e di monumentalità. Essa è pertanto soggetta ai vincoli architettonici ed urbanistici di cui appresso: nella zona soggetta a conservazione e risanamento è consentita per gli edifici ogni destinazione d'uso ad eccezione di quelle A:

- edifici industriali;
- officina meccanica, fabbro, maniscalco;
- ospedale, sanatorio, clinica - autorimesse pubbliche, stazioni di ogni tipo;
- stalla.

Gli interventi nella zona soggetta a conservazione e risanamento saranno regolati da piani particolareggiati.

In tale zona inoltre gli interventi edilizi saranno attuati secondo comparti (che ulteriore definizione troveranno nei piani particolareggiati) con il criterio della individuazione di aree di omogenea fisionomia urbanistica e cioè di intere maglie costituenti il tessuto urbano.

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

Agli effetti delle operazioni da compiere si stabilisce la seguente graduazione di vincolo cui corrispondono le sottozone CR 1, CR 2 e CR 3.

ZONA CR 1 - complessi di carattere storico monumentale;

ZONA CR 2 - complessi di minore interesse storico-artistico ma di notevole valore ambientale;

ZONA CR 3 - Complessi ricadenti nel centro storico che non abbiano i caratteri dei precedenti ma che costituiscono materia delicata di intervento.

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

Sottozona CR 1

Gli edifici inclusi nei complessi di carattere storico, artistico o monumentale ed in particolare tutti gli edifici aventi interesse monumentale e storico, vincolati o da vincolare ai sensi della legge 1.6.1939, n. 1089, devono essere conservati

nella forma, nel volume e nelle strutture originarie esistenti esterne ed interne ove queste siano ammesse con il carattere dell'edificio.- Per essi sono ammessi unicamente interventi diretti al consolidamento, al restauro, al ripristino ed alla bonifica igienico-edilizia con esclusione di qualsiasi opera che possa alterare le caratteristiche architettoniche ed ambientali.

Sottozona CR 2

Gli edifici inclusi nei complessi di carattere ambientale debbono conservare la loro fisionomia mantenendo in particolare l'aspetto esterno, il loro colore tradizionale, i tratti architettonici fondamentali.

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

Sottozona CR 3

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

☞ Oltre che nei casi previsti dalle leggi vigenti, il Sindaco, prima del rilascio della licenza di ricostruzione (o di altra autorizzazione ad eseguirsi lavori), potrà sottoporre al parere della competente Soprintendenza del Lazio i relativi progetti.

Art. 15 - Norme per il centro storico.

Fermo quanto previsto dal precedente art. 14 a cau-

l'Acropoli, e anche se parzialmente, dalle strade o dalle colline circostanti, negli edifici facenti parte del centro storico, dovrà essere conservata la tradizionale copertura a tetto con coppi romani fatta eccezione dei casi in cui la copertura a terrazzo non sia visibile dalle zone suddette.

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

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

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

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

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

Dovranno di massima essere esclusi, nel centro storico, manti di asfalto o bitumati.

Art. 16 - Zona di espansione.

La zona di espansione comprende i nuovi insediamenti.

Il P.R.G. indica, in apposita planimetria a scala 1:2.000, i comprensori da sottoporre a piano particolareggiato.

Nella zona di espansione è consentita ogni destinazione d'uso.

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

L'attuazione delle nuove zone residenziali, secondo quanto previsto dal P.R.G. avverrà per iniziativa del Comune che potrà avvalersi di quanto previsto dall'art.18 della legge urbanistica o dell'applicazione della legge 167, 18.4.1962.

Il Comune potrà, inoltre, ai sensi e con le modalità degli artt.22 e 23 della L.U. ricorrere alla formazione di comparti edificatori.

La zona di espansione è suddivisa nelle sottozone E1 e E2.

Sottozona E1 (1)

La sottozona E1 comprende i nuovi insediamenti previsti dal P.R.G. sulla collina di S.Francesco di Fuori.

Nella direzione indicata da tale fascia edificabile è previsto l'accrescimento nel tempo della zona di espansione a misura che l'espansione stessa si dimostrerà necessaria; l'accrescimento avverrà per nuclei di abitazioni, a partire da Est verso Ovest in direzione del bivio delle "Dodici Marie".

La zona di espansione nel suo insieme dovrà tendere a costituire un quartiere cittadino dotato di tutti i servizi (riuniti in apposito centro) necessari a garantire una vita residenziale autonoma e di elevato livello.

Fermo restando che la precisa definizione di tale sottozona sarà fornita dai relativi piani particolareggiati e da piani previsti dalla legge 167 del 18.4.1962, alla cui approvazione è subordinato ogni in-

(1) Indicata nella planimetria a scala 1:2.000 con un reticolo formato da linee verticali a distanza di mm.3 e da linee orizzontali a distanza di mm.10.



tervento edilizio, si stabiliscono fin d'ora, i seguenti indici, che saranno tenuti a base della compilazione dei suddetti piani:

- Densità comprensoriale 250 a/ha.
- Aree per la residenza 50%
- Indice di fabbricabilità fondiaria media 4 mc/mq.
- Servizi 7% -
- Verde pubblico e verde pubblico attrezzato 14% -
- Strade e aree di riserva 29%
- Altezza massima metri 11.

Sottozona E2

Comprende il nuovo insediamento previsto dal P. R.G. nel versante sud del "Colleprata".

Per quanto riguarda la destinazione d'uso e i mezzi di attuazione valgono per la zona E2 i criteri e le norme esposti per la zona E1, mentre per quanto riguarda la costruzione essa dovrà conformarsi ai seguenti indici:

- densità comprensoriale 125 ab/ha.
- aree per la residenza 50%
- indice di fabbricabilità fondiaria media 2 mc/mq.
- servizi 7% -
- verde pubblico e verde pubblico attrezzato 14% -
- strade e aree di riserva 29%
- rapporto di copertura (del lotto $\frac{1}{5}$) $\frac{1}{5} + 50$
- altezza massima 8 m.

Art.17 - Zona di ristrutturazione urbanistica (1).

La ristrutturazione ha lo scopo principale di ri-

(1) indicata nella planimetria a scala 1:2.000 con tratto continuo verticale distanziato di mm.3.

L'indice di fabbricabilità di 4 mc/mq indicato nella "Zona Residenziale di R.U." deve intendersi ridotto a 3 mc/mq, in virtù dell'art. 41 quinquies della legge urbanistica 17.8.42, n. 1150 modificata ed integrata con la successiva legge 6.8.67, n. 765, il cui 6° comma recita:

"Nei Comuni dotati di Piano Regolatore Generale o di Programma di Fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25, non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito Piano Particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi all'intera zona e contenenti la disposizione planivolumetrica degli edifici presenti nella zona stessa".

*
NOTA
ALLEGATA

condurre ad un adeguato livello urbanistico quegli abitati che sono sorti frammentariamente e pertanto risultano privi del necessario coordinamento.- Essa deve quindi dotare tali zone dei servizi, spazi verdi ed attrezzature pubbliche indispensabili, nonché garantire il raggiungimento di adeguate densità di popolazione e correggere i principali difetti della viabilità e della edificazione.

Rientrano in tale zona le aree comprese nei piani particolareggiati n.VI e VII.

La ristrutturazione degli aggregati di cui al presente articolo sarà effettuata a mezzo di piani particolareggiati la cui estensione è indicata dal P.R.G..

Essa avrà carattere unitario e dovrà rispettare i seguenti indici:

- densità comprensoriale	250 ab/ha.
- aree per la residenza	50%
- indice di fabbricabilità fondiaria media	3 [*] / ₄ mc/mq.
- servizi	10% -
- verde pubblico e verde pubblico attrezzato	15% -
- strade ed aree di riserva	25%
- altezza massima	m. 11

* VEDI NOTA
ALLEGATA

In attesa dell'adozione dei piani particolareggiati ⁱⁿ tali zone potranno essere consentite nuove costruzioni o ricostruzioni sempre nel rispetto dei suddetti indici.

Art.18 - Zona industriale. (1)

In tale zona verrà precisata ulteriormente la parte del territorio destinata ai vari tipi di industrie (grandi, medie, piccole, artigianato, industriale) ai depositi, ai magazzini e alle attrezzature di servizi generali inerenti.

(1) indicata nella planimetria a scala 1:2.000 con reticolo a maglia quadrata di mm.3.

In tale ~~zona~~ sarà consentita la costruzione di stabilimenti od impianti industriali in genere; sarà vietata la costruzione di edifici per abitazione fatta eccezione per le abitazioni del personale dirigente e di custodia e di qualsiasi altro tipo non pertinente all'attività industriale.

Salvo il caso in cui fosse diversamente stabilito dai piani particolareggiati, gli edifici industriali dovranno sorgere su lotti non inferiori a mq. 3000 di superficie per le industrie piccole e medie.

Tale minimo dovrà elevarsi a 15.000 mq. nel caso di industrie grandi.

Ogni edificio industriale sorgerà ad una distanza minima dai confini di m. 6 compatibilmente con le norme che seguono.

Nelle suddette aree di distacco potranno sorgere, anche addossate ai confini di proprietà, costruzioni accessorie, per una superficie non superiore ai 150 mq. ed un'altezza massima di m. 4,50.

Lungo la strada statale 155 non potranno sorgere costruzioni ad una distanza inferiore a m. 10 dal ciglio stradale più prossimo. - Tale distanza minima delle costruzioni dalla strada sarà di m. 6 per le strade comunali e provinciali.

Le fasce di terreno corrispondenti agli anzidetti distacchi delle strade dovranno rimanere vincolate a verde con idonei varchi per il passaggio degli autoveicoli.

Art. 19 - Zone verdi.

- verde privato vincolato

Nei parchi, giardini e orti deve essere conservata l'attuale consistenza edilizia e relativa sistemazione a verde con esclusione di nuove costruzioni.

- verde privato

Nei giardini e orti ricadenti nella zona a verde

VERDE

parco pubblico

Tale zona è destinata alla creazione di parchi e spazi verdi pubblici.

In tale zona, qualora venga stabilito dai piani particolareggiati, potrà essere consentita eventualmente la creazione di impianti sportivi pubblici a terra, con l'esclusione di qualsiasi edificio a carattere permanente.

Art.20 - Zona S, servizi generali.

- Sottozona S1. (1)

Le aree della sottozona S1 sono destinate ai seguenti servizi generali:

- 1) impianti connessi con i servizi di trasporti: stazioni tranviarie, parcheggi, stazioni autocorriere ecc.;
- 2) impianti annonari (centrale del latte, mattatoio, magazzini generali, ecc.).
- 3) impianti tecnologici urbani (elettricità, acquedotti, ecc.);
- 4) Cimitero;
- 5) Attrezzature sanitarie: ospedali, convalescenziari, ecc.;
- 6) impianti per l'istruzione media, professionale e superiore.

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

Per le aree comprese nella sottozona S1 saranno in prosieguo stabilite quelle caratteristiche edilizie che non fossero già state fissate nel P.R.G..

(1) indicate nella planimetria a scala 1:2.000 con coppia di tratti continui orizzontali distanziati di 9 mm.



Sottozona S2 (1)

La grande area di riserva S2 è destinata alla creazione di un campo boario e di spazi e attrezzature per poter ospitare le maggiori fiere annuali.

Art.21 - Zona vincolate (con vincoli particolari).

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

- vincoli di protezione delle falde idriche (2).

Nelle zone protette da tale vincolo, al fine di evitare l'inquinamento delle acque superficiali o sotterranee destinate ad uso potabile, l'approvazione dei piani di lottizzazione, nonché il rilascio delle licenze di costruzione, sarà subordinato a parere dell'Ufficio di Igiene, nonché al rispetto del T.U. delle leggi sanitarie 27.7.1934, n.1265.

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

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

- vincolo cimiteriale: limitazioni previste dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie del 27.7.1934, n.1265, modificato con leggi 14.12.1956, n.1428 e legge 17 ottobre 1957, n.983.

- Vincolo archeologico o paesistico.

Valgono le limitazioni stabilite dalla legge ^{21/}4.6.1939, n.1497 e regolamento 3.6.1940, n.1357.

(1) indicata nella planimetria a scala 1:2.000 con copie di tratti continui orizzontali distanziate fra loro di mm.9, incrociate da tratti continui perpendicolari distanziate di 10 mm.

(2) indicato con retino compatto (centri abitati).

Vincolo di rispetto monumentale.

Nelle zone sottoposte a tale vincolo per la presenza di avanzi archeologici o di costruzioni di interesse storico, monumentale, panoramico, ambientale, il rilascio della licenza di costruzione è condizionato al preventivo benestare delle competenti Soprintendenze del Lazio.

- Vincolo di rispetto della viabilità principale.

✓ Nelle zone sottoposte a tale vincolo è vietata ogni costruzione anche di carattere provvisorio. Inoltre ogni accesso da abitazioni o da strade secondarie, oltre quelli indicati nel P.R.G. e nei piani particolareggiati, dovrà essere attuato il rispetto delle esigenze della viabilità ed ottenere preventivo parere favorevole delle Autorità competenti.

✓ Salvo vincoli maggiori derivanti dal piano o dalle leggi vigenti, lungo le strade protette da tale vincolo non potranno sorgere costruzioni nelle fasce laterali alle strade stesse per una profondità di m.6.

✓ Nelle strade comunali sottoposte al vincolo di cui sopra, le costruzioni non potranno sorgere ad una distanza dalla strada inferiore a m.3.

- Vincolo di rispetto della viabilità minore.

In tutte le altre strade del territorio le costruzioni non potranno sorgere ad una distanza dalla strada inferiore a m.3 salvo maggiori distanze che fossero imposte da esigenze tecniche di visibilità; inoltre gli accessi sulle suddette strade dovranno essere autorizzati dal Comune con apposito disciplinare che stabilisca norme particolari per il deflusso delle acque, ecc. ecc..

Art.22 - In base all'art.33 della L.U. l'Amministrazione dovrà provvedere alla emanazione di un Regolamento edilizio che sia in armonia con la legge di cui sopra e con il T.U. delle leggi sanitarie approvate con decreto 27.7.1934,n.1265.

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

Art.23 - L'altezza dei fabbricati va misurata dalla linea di gronda del tetto o dal piano del pavimento della terrazza di copertura (con esclusione del parapetto) al piano del marciapiede. L'altezza di costruzioni poste a mezza costa di terreno in pendenza sarà misurata sul fronte a valle e potrà essere aumentata della metà della differenza di quota che risulterebbe tra la linea di gronda (il piano del pavimento della terrazza) della facciata a monte e di quella a valle, qualora avessero ambedue l'altezza prescritta dalle presenti norme.

Comunque qualsiasi costruzione su terreno acclive non potrà mai sviluppare un volume fuoriterra maggiore di quello consentito dall'indice di fabbricabilità fondiaria media.- Qualora la costruzione venisse fatta a gradoni, l'altezza di ciascuno di essi sarà misurata come se costituisse un edificio a se stante.

Art.24 - E' vietata la costruzione di corpi di fabbrica aggettanti sul filo stradale e sui distacchi minimi dei confini.

Art.25 - Sono proibite in qualsiasi tipo di edificio chiostrine e cortili chiusi, salvo quando, essendo prescritto l'obbligo di ripristinare la volumetria esistente, ne esistessero in precedenza.

Art.26 - E' vietato nel modo più assoluto di ricavare abitazioni ad uso alloggi di custodi, guardiani, portieri od altro, nei locali seminterrati o comunque posti al di

sotto del piano stradale o di campagna e in locali non illuminati ed aereati direttamente.

Art.27 - I piani terreni ad uso laboratori e pubblici esercizi devono avere:

- a) - altezza minima m.3,20, misurati dal pavimento al soffitto o all'intradosso della volta a $\frac{2}{3}$ dalla monta;
- b) - sotterranei ben ventilati per tutta la loro estensione;
- c) - vano di porta, vetrina o finestra all'aria libera di una superficie pari ad $\frac{1}{8}$ della superficie degli ambienti, con apertura di riscontro nei locali aventi profondità superiore ai m.7;
- d) - la disponibilità di almeno una latrina per ogni esercizio. Nè i fabbricati costruiti su margine della strada, i piani terreni destinati ad uso di abitazione debbono essere sopraelevati sul piano stradale di almeno m.0,70 e sormontare con tutta la loro estensione, sotterranei o vespai ben ventilati.

Art.28 - I vani destinati ad uso abitazione debbono avere:

- a) - cubatura minima mc.22.
- b) - superficie minima delle finestre (aperte all'aria libera) $\frac{1}{10}$ della superficie della stanza e in nessun caso inferiore a mq.1,30.
- c) - l'altezza dei piani abitabili non inferiore a m.2,80.

Tuttavia quando un locale abitabile abbia metà della sua superficie netta a doppia altezza, potrà avere nella parte più bassa un'altezza di m.2,30 dal pavimento al soffitto.

Art.29 - Per quanto concerne le altezze delle cucine, esse non potranno avere un'altezza inferiore a quelle degli altri ambienti e cubatura inferiore a mc.18. Dovranno avere altresì una finestra all'aria libera di almeno mq.1,30.



E' ammessa la sistemazione di una cucina in nicchia purchè abbia un sistema di aereazione forzata funzionante.

Art.30 - Ogni abitazione dovrà essere munita di almeno un gabinetto a sifone con ingresso da disimpegno o antilatrina e mai direttamente da ambienti di abitazione o dalla cucina.- Potranno essere situate all'interno dei fabbricati purchè abbiano canne per la ventilazione forzata, il cui funzionamento sarà verificato dall'Ufficiale Sanitario e dal tecnico comunale, che potranno porre il veto sulla concessione della licenza di abitabilità qualora esse non abbiano i requisiti sufficienti a garantire l'igiene dell'appartamento.

Per quanto non esplicitamente contenuto nelle presenti norme di attuazione, si fa riferimento alla vigente legislazione urbanistica e sanitaria.

CAPITOLO IV - COMMISSIONE URBANISTICA E UFFICIO PER L'URBANISTICA

Art.31 - E' istituita una Commissione Urbanistica per l'attuazione del P.R.G. i cui compiti e composizione sono appresso stabiliti.

Art.32 - La Commissione Urbanistica ha i seguenti compiti:

- consulenza urbanistica al Consiglio comunale in sede di formulazione dei programmi biennali di attuazione del P.R.G. di cui al Capo II, art.4 ed in genere in ogni questione in materia urbanistica;
- controllo periodico dell'avanzamento degli studi dei piani particolareggiati di esecuzione e della loro aderenza ai programmi biennali ed al P.R.G.;
- verifica della adeguatezza e della rispondenza del P.R.G. agli sviluppi socio-economici ed urbanistici del Comune.

Art.33 - La Commissione Urbanistica è così composta:

- a) - I membri della Commissione Edilizia;
- b) - Uno o più professionisti urbanisti esperti in progettazione ed attuazione urbanistica, nominati dal Consiglio comunale contemporaneamente ai membri della Commissione Edilizia.

Art.34 - E' demandato al Consiglio Comunale di nominare un professionista con l'incarico specifico di curare l'attuazione del P.R.G..



Dr. bravo per gli esecuzioni MgD. 47

Roma, 29.12. 1971

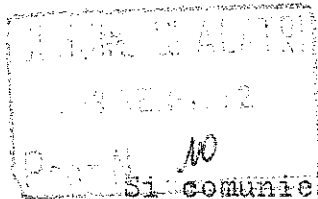
Ministero dei Lavori Pubblici
Direzione Generale Urbanistica

→ AL COMUNE DI ALATRI
e p.c. ALLA PREFETTURA DI FROSINONE
AL PROVVEDITORATO ALLE OO.PP.
Sezione Urbanistica - R O M A

Divisione 23^a
Prot. N.° 7040 Allegati .1.

Proposta al Foglio N.°
del

OGGETTO D.M. 23 dicembre 1971, n.2736 di approvazione del
P.R.G. di Alatri.



Si comunica che il decreto in oggetto indicato
é in corso di pubblicazione, per estratto, sulla Gazzetta
Ufficiale.

Si trasmette, per il deposito presso la Segrete
ria di codesto Comune medesimo, ai sensi dell'art.10 della
legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150, integrata e modi
ficata con legge 6 agosto 1967, n.765, copia conforme del
citato decreto e degli atti che di esso formano parte inte
grante.

Con l'occasione si restituiscano gli elaborati che
non é stato necessario utilizzare per l'approvazione del piano
in questione.

IL CONSIGLIERE
[Handwritten signature]

F/adp



Il Ministro Segretario di Stato

PER I LAVORI PUBBLICI

Div. 23* n. 2736

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con leggi 6 agosto 1967, n. 765 e 19 novembre 1968, n. 1187;

VISTA la legge 1° giugno 1971, n. 291;

VISTE le deliberazioni consiliari 31 luglio 1964, n. 112, 29 agosto 1964, n. 113, 3 settembre 1964, n. 119 e 6 settembre 1964, n. 120 - tutte debitamente approvate dalla Giunta Provinciale Amministrativa - con le quali il Comune di Alatri ha adottato il progetto di piano regolatore generale del proprio territorio;

SENTENDO che, a seguito della pubblicazione degli atti - avvenuta nelle forme di legge - sono state presentate, entro i termini previsti, le seguenti osservazioni: Celani Giuseppe (1), Papitto Vincenzo (2), Rollotta Giuseppe (3), D'Orazio Adriana (4), Baldassarre Alfonso (5), Macciocca Sieto (6), Vinci Natalino ed altri (7), Srente Iole (8), Tofani Felice (9), e Costantini Don Ambrogio (10);

CHE fuori dei termini sono pervenute le seguenti osservazioni: Barandrea Don Antonio (a), Costantini Don Ambrogio (b), Baldassarre Ercole ed altri (c), e Don Igino (d);

CHE il Comune di Alatri ha formulato le proprie controdeduzioni in ordine alle suddette osservazioni con deliberazione consiliare 19 maggio 1967, n. 56, divenuta esecutiva a norma e per gli effetti dell'art. 3 della legge 9 giugno 1947, n. 530;

3

CHE con deliberazione consiliare n. 41 del 31 maggio 1966, il succitato Comune ha provveduto a rettificare - come da planimetria allegata alla delibera stessa - l'errore grafico risultante nella planimetria di P.R.C. n. 13, che comportava l'assoggettamento a vincolo di sistemazione, bonifica e risanamento di una piccola striscia di terreno a sinistra della circonvallazione Portadini che è, invece, soggetta a studio speciale planovolumetrico;

CHE la pubblicazione degli atti concernenti la rettifica di cui sopra non ha dato luogo alla presentazione di alcuna osservazione;

RITENUTO che il progetto presentato prevede essenzialmente:

- la strutturazione territoriale del Comune con particolare riferimento alla rete stradale, alla organizzazione urbana policentrica ed alla creazione di centri agricoli;
- la riorganizzazione dell'abitato del capoluogo;
- la salvaguardia e valorizzazione del centro storico;
- la determinazione delle fasi in cui avverrà l'attuazione delle previsioni del piano regolatore;

CONSIDERATO che il progetto stesso appare, nel suo complesso, atto a garantire un disciplinato ed organico sviluppo del Comune di Alatri nonché la tutela dell'antico abitato e delle zone allo stesso adiacenti;

CHE accettabili appaiono, in linea di massima, anche le norme di attuazione del piano in quanto prevedono una adeguata ripartizione edilizia che tiene conto delle esigenze locali;

CHE, peraltro, per quanto riguarda la normativa relativa alle zone rurali adiacenti all'abitato e classificate "sottozona A/O", si ritiene che la utilizzazione fondiaria e l'altezza fabbricativa massima dalla stessa consentite sia "eccessiva";

CHE, al fine di garantire la conservazione del carattere ambientale di insieme delle suddette zone e per evitare la frammentarietà e la polverizzazione edilizia nell'ambito delle stesse,



Il Ministro Segretario di Stato

PER I LAVORI PUBBLICI

- ? -

appare necessario che l'indice di fabbricabilità venga ridotto a mc/mq 0,10 per le costruzioni da adibire alla conduzione di fondi agricoli e a mc/ mq 0,03 per le costruzioni da adibire ad abitazioni e che, inoltre, l'altezza massima delle costruzioni stesse venga ridotta da ml. 11,00 a ml. 8,00 e il lotto minimo venga aumentato da mq. 500 a mq. 3000;

CHE, conseguentemente, all'art. 11 (zona agricola) delle norme tecniche di attuazione del piano vanno apportate le seguenti modifiche;

- al primo comma della "sottozona A/0" la cifra "500" va sostituita con la cifra "3000"; subito dopo di questa va aggiunto il seguente periodo: "con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq"; va soppresso interamente il secondo periodo da "sarà tuttavia...." fino alla parola "titolari";
- al secondo comma della medesima sottozona A/0 l'indice "1,5" ed il numero "11" vanno sostituiti rispettivamente con l'indice "0,10" ed il numero "8";
- i commi 3, 4 e 5 della sottozona stessa vanno interamente soppressi;

CONSIDERATO, sempre per quanto riguarda il testo delle norme tecniche di attuazione del piano, che l'ampiezza indicata dall'art. 21 per le fasce laterali previste a protezione dei manti stradali non rispetta le disposizioni che il D.M. 1° aprile 1968, n. 1044 detta per la viabilità statale, provinciale e comunale esterna ai perimetri dei centri abitati;

16

CHE, pertanto, al citato art.21 vanno apportate le seguenti modifiche:

- il 2° ed il 3° comma del paragrafo intitolato "vincolo di rispetto della viabilità principale" vanno soppressi e sostituiti con la dizione: "Lungo le fasce laterali di protezione dei nastri stradali non è permessa alcuna edificazione se non nel rispetto delle norme di cui al D.M. 1 aprile 1968, n.1044";
- il primo periodo del paragrafo intitolato "vincolo di rispetto della viabilità minore" va sostituito con la seguente formulazione: "In tutte le altre strade del territorio, non interessate dalle prescrizioni di vincolo di cui al citato D.M. n.1044, le nuove edificazioni non potranno sorgere ad una distanza dal ciglio stradale che sia inferiore a ml. 3,00 salvo maggiori distanze che fossero imposte da esigenze tecniche di viabilità";

CONSIDERATO, per quanto riguarda le osservazioni presentate, che, pur non sussistendo l'obbligo giuridico per l'Amministrazione di pronunciarsi da di esse, in quanto, a differenza delle opposizioni, sono da assimilare a semplici denunce, si ravvisa, tuttavia, opportuno, dal punto di vista dell'interesse generale, prenderle in considerazione come apporto di collaborazione dei cittadini al perfezionamento del progetto di variante di che trattasi;

CHE le osservazioni stesse vanno respinte in quanto riflettono interessi privati in contrasto con le previsioni del piano;

CONSIDERATO che tutte le modifiche sopra specificate rientrano tra quelle che possono essere introdotte d'ufficio con il presente decreto di approvazione del piano di che trattasi, ai sensi dell'art.3 della legge 6 agosto 1967, n.765;

VISTA la nota 2 febbraio 1970, n.6933, con la quale il Comune di Alatri è stato invitato ad adottare le proprie controdeduzioni in ordine alle modifiche proposte, ai sensi del menzionato art.3 della legge n.765/1967;



Il Ministro Segretario di Stato

PER I LAVORI PUBBLICI

- 3 -

VISTA la deliberazione consiliare 20 aprile 1970, n. 38, con la quale il predetto Comune ha adottato le controdeduzioni richieste;

CONSIDERATO che il progetto di piano di cui trattasi, con le modifiche che con il presente decreto si introducono di ufficio, risulta rispettare i rapporti prescritti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;

VISTI i voti nn. 1228 e n. 1323, emessi dal Consiglio Superiore dei lavori pubblici rispettivamente nelle adunanze del 9 settembre 1969 e 12 gennaio 1971;

D E C R E T A:

Con le modifiche di cui alle premesse è approvato il piano regolatore generale del Comune di Alatri.

Il progetto viene vistato dal sottoscritto in una relazione tecnica, in una planimetria in scala 1:10.000, due planimetrie in scala 1:2.000, due planimetrie in scala 1:1.000 ed in un testo di norme tecniche di attuazione.

Il presente decreto sarà pubblicato per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Roma li 23.12.1971

IL MINISTRO

fto Lauricella

frasy