

P A R T E I

DISPOSIZIONI GENERALI

CONTENUTO DEL P.R.G.

- Art. 1. Tutto il territorio comunale é soggetto alla disciplina urbanistica risultante dai seguenti elaborati, che tutti insieme costituiscono il Piano Regolatore Generale della città di Ferentino:
- elab. n° 1. Norme tecniche di attuazione del P.R.G.
 - " " 2. Assetto e zonizzazione del Territorio comunale, scala 1:5000 (tale elaborato é composto di quattro distinte tavole: 2 centro, 2 est, 2 ovest, e 2 Porciano)
 - " " 3. Zonizzazione del capoluogo scala 1:2000
 - " " 4. Fasi di attuazione del P.R.G. (ha valore orientativo e non vincolante ai fini della redazione dei piani pluriennali d'attuazione) scala 1: 10.000

L'elaborato n°3 é l'ingrandimento in scala 1:2000 di quella porzione dell'elab.n°2 in scala 1:5000 che comprende il capoluogo, in caso di non perfetta identità grafica fra gli elab.n°2 e n°3 vale quanto risulta dall'elab. n°3.

Il P.R.G. dispone:

- 1) la destinazione d'uso del suolo;
- 2) gli strumenti urbanistici per l'attuazione del P.R.G.;
- 3) i caratteri dell'edilizia;
- 4) gli indici di fabbricabilità;
- 5) le aree la cui urbanizzazione é soggetta esclusivamente alla formazione di piani particolareggiati o di lottizzazione estesi all'intera area perimetrata nel P.R.G. (insule);
- 6) la tutela dei beni culturali e ambientali;
- 7) la localizzazione delle attrezzature pubbliche;
- 8) il tracciato e le caratteristiche delle infrastrutture per le comunicazioni ed i trasporti.

Tutti gli interventi di natura urbanistica ed edilizia devono rispettare le prescrizioni del P.R.G.



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Carbone)



Art. 2. STRUMENTI D'ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua mediante: (1)

- 1) piani particolareggiati nelle Zone "A" e "B"
- 2) piani per l'edilizia economica-popolare da localizzare sia nel quadro del risanamento dell'antico Centro Storico (Zona "Aa"), sia in aree che il Consiglio Comunale (con apposita deliberazione e nella misura che riterrà opportuno) sceglierà fra quelle in zona "C" di espansione previste dal P.R.G.
- 3) piani di lottizzazione e piani di completamento (entrambi in zona "C") questi ultimi comprendenti una pluralità di edifici esistenti nell'ambito di insule parzialmente urbanizzate;
- 4) singole concessioni di costruzione;
- 5) licenze di esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Art. 3. PIANI PARTICOLAREGGIATI E PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA-POPOLARE.

L'attuazione dei piani particolareggiati in zona "A" e "B" e dei piani per l'edilizia economica-popolare deve avvenire, dietro iniziativa dell'Amministrazione Comunale, sia nel rispetto della vigente Legislazione che in conformità alle specifiche prescrizioni stabilite dal P.R.G. dietro iniziativa dell'Amministrazione Comunale.

Nella formazione di detti piani sono ammesse modifiche di dettaglio delle indicazioni del P.R.G., purché sia rispettata la sua impostazione e non comportino un aumento del volume complessivamente realizzabile e la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico.

Art. 4. PIANI DI LOTTIZZAZIONE E PIANI DI COMPLETAMENTO COMPREDENTI UNA PLURALITA' DI EDIFICI.

4.1. Nelle zone "C" di P.R.G. i proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio, possono proporre all'amministrazione comunale piani di lottizzazione o di complemento comprendenti una pluralità di edifici, redatti nel rispetto delle indicazioni e delle norme del P.R.G. e dell'art. 8 della legge 6.8.1967 n° 765 e che interessino la superficie di almeno un'intera insula.

4.2. L'autorizzazione alla lottizzazione é subordinata alla stipulazione di una convenzione, da trasciversi a cura e spese del proprietario, con la quale il medesimo assume, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, i seguenti obblighi:

(1) Programmi Pluriennali d'Attuazione a norme della legge n° 35 del 28 luglio 1970.



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe C. ...)



a) di provvedere a sua completa cura e spese alla realizzazione di tutti i pubblici servizi occorrenti per l'efficienza della lot - tizzazione, e cioé:

- 1) le opere stradali, compresi gli eventuali raccordi pedonali che fossero necessari;
- 2) gli spazi di sosta e di parcheggio;
- 3) la rete di fognatura bianca e nera;
- 4) la rete di distribuzione idrica con allacciamento alla rete del civico acquedotto;
- 5) la rete di distribuzione dell'energia elettrica, e, se possibile, del gas;
- 6) l'impianto della pubblica illuminazione;
- 7) gli spazi di verde attrezzato.

Il progetto del piano in oggetto, in scala non inferiore a 1:1000, deve indicare e contenere:

- relazione illustrativa;
- il rilievo topografico con i dati plano-altimetrici dello stato attuale e le quote di progetto;
- l'ubicazione, le caratteristiche planovolumetriche, la destinazione d'uso di tutti gli edifici previsti e di quelli esistenti;
- la viabilità interna, veicolare e pedonale, la sistemazione a verde, la destinazione d'uso di tutti i terreni;
- l'allacciamento degli edifici alla rete stradale, agli impianti di acquedotto, alle fognature, all'illuminazione, ecc., nonché un progetto di massima di tali servizi;
- l'orientamento;
- la planimetria catastale ed il certificato catastale di attuale intestazione e, nel caso di consorzio, anche l'atto costitutivo dello stesso;
- computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori di esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste;
- ogni altro elaborato ritenuto utile per l'illustrazione dei piani (fotografie, plastici, ecc.) richiesto dall'Amministrazione Comunale a sussidio e completamento dei piani medesimi.



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Carbone)



Nella formazione dei piani di cui all'art. 2, n° 2 e 3 sono ammesse modifiche di dettaglio delle indicazioni del P.R.G., purché sia rispettata la sua impostazione e non comportino un aumento del volume complessivamente realizzabile e la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico.

- b) di assumere l'onere delle opere di urbanizzazione secondaria per la parte a servizio dell'area di lottizzare.
Il relativo computo verrà stabilito mediante la determinazione della quota proporzionale di servizio per ogni singola opera rispetto alle lottizzazioni completate, in atto e future, in modo tale che la spesa relativa (calcolata opera per opera e riferita, ad ogni intera insula, in confronto con gli indici delle altre zone interessate) sia direttamente proporzionale all'indice di fabbricabilità della lottizzazione nell'insula stessa.
- c) di trasferire gratuitamente al Comune gli impianti e le opere di cui al precedente comma "a" e di cedere al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria indicate al comma "b"; il trasferimento e la cessione dovranno avvenire al termine fissato dall'Amministrazione Comunale, con l'assunzione a carico del lottizzante di tutte le spese contrattuali e consequenziali.
- d) di provvedere perché l'esecuzione delle opere di cui al precedente comma "a" sia ultimata nel termine stabilito, entro un periodo che non potrà eccedere i 10 anni.
- e) di prestare una cauzione pari al valore delle opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto di lottizzazione e della quota parte a suo carico delle opere di urbanizzazione secondaria; detta cauzione dovrà essere versata in contanti e per intero per le spese di urbanizzazione secondaria, mentre per le opere di urbanizzazione primaria dovrà essere versata per almeno un quinto in contanti e per la differenza in altra forma, ritenuta idonea dall'Amministrazione Comunale.
- f) di autorizzare il Comune ad incassare detta cauzione, secondo le occorrenze, in caso di mancato adempimento degli obblighi assunti con la convenzione, con l'intesa che la riduzione della misura della cauzione stessa potrà avvenire di anno in anno con riferimento ai lavori compiuti e tenuto conto del costo delle opere da eseguire, da valutarsi ai prezzi di mercato in quel momento in vigore.



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Carbone)



- g) di impegnarsi a versare, entro 15 gg. dalla richiesta, la somma che il Comune, su parere dell'Ufficio Tecnico, ritenesse necessaria per dare ultimati i lavori non eseguiti dal lottizzante o per rifare in tutto o in parte quelli non eseguiti a regola d'arte, e ciò ove non fosse sufficiente la cauzione prestata a norma dei commi precedenti.
- h) di osservare, nell'esecuzione degli impianti delle opere previste nel piano di lottizzazione, le norme e le prescrizioni che fossero impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale e dalle altre Amministrazioni eventualmente interessate, sotto la cui sorveglianza tutti i lavori debbono essere eseguiti.

L'autorizzazione a lottizzare autorizza solamente:

- a) la vendita frazionata dell'area soggetta a lottizzazione, secondo il frazionamento e le modalità previste nel piano di lottizzazione e nella relativa convenzione.
- b) la costruzione dei servizi e degli impianti previsti nel Piano di lottizzazione.
- c) la sistemazione degli spazi di verde attrezzato e delle altre aree scoperte di interesse collettivo e pubblico. Essa non autorizza la costruzione degli edifici previsti nella lottizzazione, per i quali deve essere richiesta apposita concessione con le modalità e procedure previste nel Regolamento Edilizio.

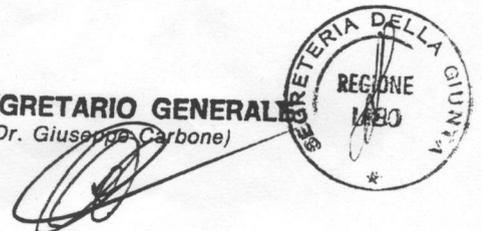
4.4. Le concessioni di costruzione dei singoli edifici potranno essere rilasciate solamente dopo la concessione dell'autorizzazione di cui al successivo comma, previa la stipulazione della relativa convenzione di cui al precedente comma 4.2.

4.5. Il rilascio da parte del Sindaco dell'autorizzazione alla lottizzazione potrà avvenire solamente dopo che siano intervenuti:

- a) l'approvazione, con deliberazione del Consiglio Comunale, del progetto e dello schema di convenzione.
- b) l'approvazione della deliberazione di cui sopra da parte della Commissione Provinciale di Controllo.
- c) il nulla osta da parte dei competenti organi Regionali.
- d) la stipulazione della convenzione e la sua trascrizione a cura del lottizzante.



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Carbone)



Il Sindaco, intervenuta l'approvazione ed il nulla osta di cui al comma precedente, potrà procedere al rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione anche prima di stipulare la convenzione, subordinandone, però, l'efficacia alla stipulazione della convenzione stessa ed alla sua successiva trascrizione. Questa condizione dovrà risultare da apposita clausola da inserire nell'autorizzazione.



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Carbone)

A handwritten signature in dark ink, appearing to be "G. Carbone".



P A R T E I I
=====

ZONIZZAZIONE E PRESCRIZIONI DI ZONA

Art. 5. L'intero territorio comunale, ai fini della destinazione d'uso urbanistica, è stato suddiviso in Zone Territoriali Omogenee ai sensi dell'art. 2 e del D.M. del 2.4.68 n° 1444.

Queste, a loro volta, sono state suddivise in "insule", al fine di poter stabilire, ove occorra, precise e differenziate prescrizioni urbanistico-edilizie all'interno delle zone omogenee stesse.

Nelle tavole di Piano elab. 2, e 3 le zone territoriali omogenee sono contraddistinte da retini diversi, mentre le "insule" sono contraddistinte mediante numerazione progressiva rispetto ad ogni singola zona omogenea.

Per ogni zona omogenea in generale e per ogni "insula" in particolare, le norme e le limitazioni che regolano qualsiasi tipo d'intervento urbanistico ed edificatorio (riassunte ed integrate nell'allegato tab. A che fa parte integrante delle presenti Norme) sono contenute negli art. che seguono:

art. 6 Zona Territoriale "A" di conservazione e risanamento. La zona "A" è articolata in due sottozone, la "Aa" e la "Ab" per le quali valgono rispettivamente le seguenti Norme:

6.1. Zona "Aa". Comprende il Centro Storico ed è contraddistinta da un retino quadrettato fitto. Vi sono consentiti solo il restauro conservativo degli edifici, e le demolizioni di corpi di fabbrica, privi di valore architettonico per la bonifica del tessuto urbano o per la bonifica di giardini e cortili.

Sono vietate: ogni e qualsiasi trasformazione; ogni demolizione e ricostruzione, ogni aggiunta edilizia, ogni modifica dell'arredo urbano antico.

Sono consentite solo operazioni in ordine all'esigenze di consolidamento ed a quelle igieniche e di abitabilità degli edifici. Per operazioni di consolidamento devono intendersi solo quelle necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti fondazioni, strutture portanti e coperture, e che non comportino modifiche e alterazioni sostanziali alle strutture murarie originali dell'edificio.



IL SEGRETARIO GENERALE

Carbone



Per gli edifici notificati ai sensi della legge 1.6.1939 n°1089 della legge 29.6.1939 n° 1497, valgono le eventuali disposizioni maggiormente restrittive delle leggi stesse.

E' vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere (compreso tettoie) anche provvisorie o prefabbricate, giardini, cortili, chiostrine ed in genere tutti gli spazi liberi. Devono rimanere inalterate le aree inedificate interposte tra gli edifici o comunque ad essi afferenti. Tali aree dovranno rimanere inalterate anche nella forma. L'unico intervento ammesso é quello del restauro conservativo.

Allo scopo di rendere possibile, con rispetto dei criteri conservativi e di restauro, operazioni di risanamento organico ed unitario, saranno dal Comune redatti Piani Particolareggiati di esecuzione che interessino per intero ogni singola insula e potranno essere realizzati gradualmente per singoli comprensori sulla base minima di un isolato. Il Comune provvederà ad effettuare le indagini storico-economiche necessarie alla individuazione, in ciascun comprensorio, dei caratteri e dei gradi dell'intervento. Dalla destinazione d'uso della Sottozona "Aa" sono esclusi :

- depositi e magazzini di merci all'ingrosso,
- rimesse per automezzi di portata superiore a 10 q.li,
- impianti industriali di qualsiasi genere ad eccezione di piccoli laboratori artigianali tradizionali purché consoni all'ambiente e purché non comportino alterazioni alle strutture degli edifici e non arrechino molestia,
- caserme, istituti di pena, ospizi o ospedali o alberghi con più di 30 camere,
- centri mercantili,
- mattatoi,
- supermercati,
- stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti,
- depositi o centri di raccolta e smaltimento dei rifiuti urbani.

Il Comune avrà facoltà di rifiutare (e di revocare) licenze per l'installazione di esercizi a carattere commerciale e di uffici pubblici e privati che arrechino molestia o costituiscano pregiudizio ed intralcio alla circolazione o comportino aumento di carico urbanistico.

Il Comune avrà facoltà di consentire nuove destinazioni d'uso (tranne quelle sopra indicate), qualora queste siano compatibili con il carattere urbanistico, oltre che storico ed artistico, del complesso e soprattutto, non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.

La Zona "Aa" é suddivisa in tre insule i cui P.P. dovranno essere strettamente coordinati fra loro.

Per quanto riguarda la superficie di cui al punto a) della tab. A si precisa essere destinata ad ospitare gli edifici dell'Istituto Tecnico Commerciale e della Scuola professionale per il Commercio.



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Carbone)



Si precisa che tale superficie,così come indicata nella tab. A può essere soggetta a variazioni,anche sensibili, in quanto il tessuto urbano del centro storico non permette di reperire aree tali da consentire l'edificazione di nuovi organismi edilizi, da ciò la necessità di ricorrere per la sistemazione dei nuovi organismi scolastici,e per le attrezzature di interesse collettivo,al restauro e riadattamento funzionale di edifici esistenti, all'uopo espropriati, che presentino le caratteristiche necessarie.

Zona "Ab". Comprende le aree urbane e non urbane sostanzialmente da conservare inalterate,in quanto di interesse ambientale e integrative e protettive nei riguardi del Centro Storico.Per la Zona "Ab" l'edificazione é consentita,con indice di fabbricabilità IT 0,01 mc/mq,mediante piano particolareggiato o stralci di piano particolareggiato,tenendoconto dei volumi esistenti per edifici a carattere culturale,ricreativo e sportivo.

Vi sono ammessi:

- a) per gli edifici di valore storico e storico architettonico o storico ambientale il solo restauro conservativo;
- b) per gli edifici moderni di scarso o nullo valore storico architettonico ed ambientale, la sola ristrutturazione entro la volumetria esistente.

Sono escluse le demolizioni e ricostruzioni.

L'unico intervento ammesso é quello del restauro conservativo degli edifici esistenti e della loro eventuale ristrutturazione,nell'assoluto rispetto delle alberature esistenti.

La destinazione d'uso degli edifici esistenti é prevalentemente residenziale,ma vi sono ammessi anche:

- laboratori artigiani e esercizi commerciali;
- uffici pubblici e privati che non costituiscano intralcio e pregiudizio alla circolazione,che non comportino aumento del carico urbanistico del complesso oltre che del centro storico, e non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.

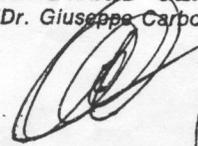
E' consentito attrezzare le aree libere da costruzioni con impianti sportivi, per il tempo libero e lo svago,purché tali impianti non comportino alcun danneggiamento alle alberature esistenti; saràconsentito occupare con costruzioni prefabbricate in materiali leggeri smontabili (di altezza non superiore a ml. 3,00 da adibire a spogliatoi,posti di ristoro ecc.) una superficie non superiore al 5% della superficie dell'area medesima.

Per le insule in Zona "A" non é previsto alcun Ift⁽¹⁾ in quanto,come detto sopra, si prevede il mantenimento dei volumi esistenti e si precrive (in sede di elaborazione dei P.P. in zona "Aa") di destinare ad uso pubblico idonee aree in misura non inferiore a quanto indicato nella tabella "A" (per verde attrezzato ampliamento degli edifici scolastici e loro spazi all'aperto,ed attrezzature di interesse collettivo.

Nota (1) - Per la Zona "Ab" é consentita l'edificazione con indice di fabbricabilità IT 0,01 mc/mq.



SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Carbone)



Art. 7. Zona Territoriale Omogenea "B"

Sono le parti del capoluogo e delle frazioni, totalmente o parzialmente edificate, ma che non presentano le stesse caratteristiche storico-ambientale, nella zona "A".

Nelle zone "B" la destinazione d'uso é prevalentemente residenziale, ma vi saranno consentiti anche:

negozi e pubblici esercizi, studi professionali e commerciali, magazzini e depositi per materiali di cui é consentita la conservazione dell'abitato laboratoi con più di 5 dipendenti; autorimesse private o pubbliche con le limitazioni di volta in volta stabilite dal Comune e dalle altre attività competenti (VV.FF)

Dalla destinazione d'uso delle zone "B" sono invece esclusi:

- caserme, istituti di pena, ospizi, ospedali, case di cura alberghi con più di 50 camere;
- locali per spettacolo con capienza superiore ai 400 spettatori.

La zona territoriale omogenea "B" é articolata in due sottozone: la "Ba" e la "Bb" per le quali valgono rispettivamente le ulteriori seguenti norme:

7.1. Zona "Ba", di saturazione e ristrutturazione.

E' contrassegnata negli elaboratori di piano n° 2 e n° 3 con retino a righe fitte in verticale.

La zona "Ba" si articola a sua volta in n° 21 comparti o "insule" distinte (da "Ba1" a "Ba16 ter" nel capoluogo e da "Ba17" a "Ba22" nelle frazioni).

In tutte indistintamente le insule "Ba" ogni atto edificatorio é subordinato all'adozione da parte del Consiglio Comunale e all'approvazione da parte dei competenti organi regionali, dei relativi P.P. (piani particolareggiati) d'iniziativa pubblica ed eccezionalmente anche privata (vedi precedente art. 3) redatti nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni previste, insula per insula, nell'allegata tab. A, nella quale sono chiaramente e tassativamente dettati i massimi lft; l'entità minima delle aree da destinare a spazi pubblici (D.M. 2.4.68 n° 144) e che dovranno essere reperite all'interno delle insule medesime; le massime altezze dei fabbricati, ecc.

I suddetti P.P. dovranno inoltre prevedere:

- a) il miglioramento della viabilità interna all'insula (le strade di P.R.G. coperte da retino nell'elaborato n° 3 hanno solo valore indicativo);
- b) il miglioramento ed adeguamento al numero degli abitanti dell'insula e delle altre opere di urbanizzazione primaria;
- c) la possibilità di attuare le opere di ristrutturazione previste in due o più fasi;



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Carbone)



- d) la spesa sommaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, sia globale che suddivisa nelle varie fasi di attuazione di cui al precedente punto c);
- e) le particolari ulteriori norme di attuazione del P.P..

Fino all'avvenuta approvazione definitiva del relativo P.P., l'unica attività edilizia consentita nelle insule "Ba" é costituita dalle opere di ordinaria manutenzione degli edifici esistenti.

In particolare, nella redazione dei Piani Particolareggiati delle insule "Ba" oltre a quanto prescritto per ogni insula nella tab. A, si dovrà tener conto di quanto segue:

- 1.1. di destinare, nell'insula "Ba1", la superficie minima di mq. 2000, di cui al punto 4a) della tab. A, alla costruzione di un asilo nido a due sezioni;
- 7.1.2. Nell'insula "Ba6" potrà essere destinato ad uso residenziale non più del 75% dell'intero volume (compreso l'esistente) edificabile in base all'Ift di 1,25 mc/mq; il rimanente 25% dovrà essere destinato ad attrezzature private di interesse collettivo;
- 7.1.3. Le insule "Ba8", "Ba9" e "Ba10", saranno oggetto di un unico P.P. che dovrà destinare l'area di cui al punto 4.a) della tab. A all'edificazione di un asilo nido di due sezioni e di una scuola materna di 3 sezioni; inoltre almeno 2000 mc dell'intero volume edificabile in base all'Ift di 1,50 mc/mq dovranno essere riservati ad attrezzature pubbliche di interesse collettivo da edificare nell'area di cui alla tab. A punto 4.b).
- 7.1.4. per l'insula "Ba11" il P.P. dovrà prevedere una profonda ristrutturazione edilizia e viaria e tener conto della necessità di migliorare l'attraversamento nord-sud dell'insula stessa inteso come collegamento il più diretto fra il Centro Storico e le nuove zone di espansione previste a sud della Casilina; le aree di cui alla tab. A punto 4.a) dovranno essere destinate all'edificazione di un asilo nido a 2 sezioni e l'area di cui alla tab. A punto 4.b) alla costruzione di un mercato coperto, uffici comunali e servizi sociali; non potrà essere destinato ad uso residenziale più del 75% dell'intero volume edificabile nell'insula in base all'Ift di 0,60 mc/mq, il rimanente 25% dovrà essere riservato alle attrezzature pubbliche di cui sopra e ad altre eventuali attrezzature private di interesse collettivo.

Lo studio del P.P. della "Ba11" dovrà essere strettamente coordinato con quello della "Ba12" soprattutto per quanto riguarda il miglioramento della strada della Stazione e l'ubicazione delle aree destinate a pubbliche attrezzature.



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Carbone)



7.1.5.

Nell'isola "Ba12" l'area di cui alla tab.A punto 4.a) é riservata all'edificazione di una scuola materna a 3 sezioni; nella redazione del P.P. si dovrà provvedere ad ubicare almeno la metà della superficie di cui alla tab.A punto 4.c) destinata a verde pubblico, nella parte ovest dell'isola, tangente alla strada della Stazione; non potrà essere destinato ad uso residenziale più del 75% dell'intero volume edificabile nell'isola in base all'Ift di 0,70 mc/mq; il rimanente 25% dovrà essere riservato per la scuola materna di cui sopra e per altre eventuali attrezzature private di interesse collettivo.

Lo studio del P.P. della "Ba12" dovrà essere strettamente coordinato con quello della "Ba11" soprattutto per quanto riguarda il miglioramento della strada della Stazione e l'ubicazione delle aree destinate a pubbliche attrezzature.

7.1.6.

Nell'isola "Ba13" almeno il 25% dell'intero volume edificabile in base all'Ift di 1 mc/mq dovrà essere destinato ad attrezzature private di interesse collettivo, uffici e impianti commerciali.

7.1.7.

Nell'isola "Ba14" le superfici di cui alla tab.A punto 4.c) e 4a) sono destinate rispettivamente all'edificazione di un mercato, servizi sociali e di una scuola elementare di 10 aule; non potrà essere destinato ad uso residenziale più del 55% dell'intero volume edificabile nell'isola in base all'Ift di 1 mc/mq, il rimanente 45% dovrà essere riservato alle attrezzature pubbliche di cui sopra e ad altre eventuali attrezzature private di interesse collettivo.

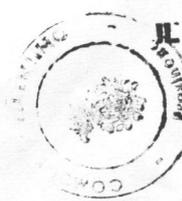
7.1.8.

Nell'isola "Ba15" nel relativo P.P. dovrà essere studiata la viabilità in modo da eliminare per quanto possibile gli accessi ai singoli lotti direttamente dalla Casilina, riportandoli sulla rete viaria interna che dovrà avere un unico sbocco sulla Via Casilina stessa; non potrà essere destinato ad uso residenziale più del 25% dell'intero volume edificabile nell'isola in base all'Ift di 0,70 mc/mq, in quanto la destinazione d'uso prevalente di questa isola é ad attrezzature private a servizio del pubblico, come attività commerciali e officine di riparazione e carrozzeria.

7.1.9.

L'isola "Ba16" dovrà essere ristrutturata mediante un P.P. al fine di razionalizzare il nucleo urbano esistente, reperendo aree adatte all'ubicazione di servizi per la popolazione dell'isola e delle case sparse che gravitano su di essa.

Nell'isola le superfici di cui alla tab. A punto 4a) e 4c) sono destinate all'edificazione di un asilo nido a 2 sezioni e servizi sociali; non potrà essere destinato ad uso residenziale più del 70% dell'intero volume edificabile nell'isola in base all'Ift di 0,60 mc/mq, il rimanente 30% (segue pag.7)



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Carbone)



dovrà essere riservato all'attrezzature pubbliche di cui sopra ed altre eventuali attrezzature private di interesse collettivo.

7.1.10. le insule dalla "Ba17" alla "Ba22" compresa, sono le Zone che costituiscono gli agglomerati urbani delle zone agricole. I relativi P.P., da redigere nel rispetto delle norme, dovranno prevedere la loro ristrutturazione viaria ed edilizia e soprattutto dovranno prevedere le attrezzature necessarie nella misura stabilita dalla tab.A.

Per la Zona "Ba" devono essere individuati in sede di Piano Particolareggiato gli indici di fabbricabilità fondiaria delle singole insule tenendo conto dell'indice di fabbricabilità territoriale, dell'area occorrente per la viabilità interna e delle aree per i servizi pubblici.

7.2. Zona "Bb" di saturazione. E' contraddistinta nella tavv. di Piano con retino a righe fitte orizzontali. La zona "Bb" si articola a sua volta in n° 2 insule distinte.

Nelle insule "Bb" l'edificazione delle aree tutt'ora libere da fabbricati potrà avvenire, fin dall'adozione del P.R.G. da parte del Consiglio Comunale (e fermo restando quanto previsto dall'Art. 17 della legge 6.8.67 n°765 fino alla definitiva approvazione del piano medesimo), mediante il rilascio di singole concessioni edilizie per progetti redatti nel rispetto dei massimi indici di fabbricabilità fondiaria (Iff) e delle altre limitazioni previste per ogni singola insula nella allegata tab. A.

In caso di demolizione e ricostruzione il nuovo edificio potrà avere un volume fuori terra pari senz'altro a quello risultante dall'applicazione dell'Iff alla superficie della proprietà fondiaria pertinente al fabbricato, più il 50% del volume del precedente edificio eventualmente eccedente da quello derivante dalla suddetta applicazione dell'Iff, ferme restando le altre limitazioni e prescrizioni del presente art. e della tab.A.

Art. 8 Zone Territoriali Omogenee "C"

Sono le parti del territorio destinate dal P.R.G. a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali, che risultano attualmente inedificate o solo in minima parte edificate e comunque non comprese nella perimetrazione dei centri abitati ai sensi dell'art. 17 della legge 6.8.67 n°765. Negli elaborati grafici di P.R.G. sono contraddistinte mediante retino a righe rade verticali. La zona "C" è suddivisa in n° 6 insule progressivamente numerate.



SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Carbone)



8.1. La loro edificazione é soggetta alle seguenti prescrizioni generali:

- a) il rilascio delle concessioni edilizie nelle zone "C", per tutte le insule, nessuna esclusa, é subordinato all'approvazione di un piano di lottizzazione ed urbanizzazione, con relative previsioni planometriche dei costruendi edifici, da convenzionare secondo le modalità previste dall'Art. 4 delle presenti norme.

I piani di lottizzazione dovranno essere redatti nel rispetto delle limitazioni ed indicazioni previste di seguito e nella tab. A e dovranno estendere le loro previsioni all'intera superficie di ogni singola insula.

Per la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste ed approvate, il Sindaco ha facoltà, a suo insindacabile giudizio, di concederne l'autorizzazione a stralci che prevedano l'urbanizzazione primaria di almeno 1/3 dell'insula, e comunque per superficie non inferiori a mq. 20.000 per volumi non inferiori a mq. 15.000.

Le previsioni di piano regolatore generale sono attuate mediante piano particolareggiato e lottizzazione convenzionata.

Per le insule della zona "C" devono essere individuati in sede di strumento attuativo, gli indici di fabbricabilità fondiaria, tenendo conto dell'area occorrente per la viabilità interna e delle aree per servizi pubblici; gli indici di fabbricabilità fondiaria di cui alla tab. A allegata alle norme di attuazione sono depennati.

- b) in tutte le insule "C" la destinazione d'uso é prevalentemente residenziale. Vi sono inoltre consentiti:
 - botteghe artigiane e negozi di prima necessità
 - pubblici esercizi
 - studi professionali
 - stazioni di servizio e rifornimento.
 E' vietata qualsiasi altra destinazione d'uso che non sia espressamente specificata nel presente art. e nella tab. A.

8.2. Valgono inoltre le seguenti norme particolari:

- 8.2.1. L'insula "C₁" avrà unico accesso stradale dalla Casilina in comune con la "C₂" e nessun accesso ai singoli lotti sarà consentito direttamente dalla Via Casilina.

Nell'insula C1 la distanza minima dei fabbricati dalla Via Casilina dovrà essere ml. 10.00.

Almeno la metà del verde pubblico attrezzato previsto nella tab. A per l'insula "C1" dovrà essere contiguo ad almeno la metà del verde pubblico attrezzato previsto per la "C2" e formare un tutt'unico.



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Carbone)



Il confine fra la "C1" e la "C2" potrà essere, se necessario, leggermente ritoccato di comune accordo fra i ripettivi proprietari, fermo restando il volume massimo edificabile pertinente a ciascuna insula in base i rispettivi Ift e gli spazi di cui al punto 4 della tab.A.
 Nell'insula "C1" l'indice (Ift) di fabbricabilità territoriale é 1,7 mc/mq
 Nell'insula "C1" sarà ubicato un asilo nido a 2 sezioni.

- 8.2.2. L'insula "C2" ha un unico accesso stradale dalla Casilina attraverso la "C1". Per quanto riguarda i confini tra le due insule e il verde pubblico attrezzato vale quanto prescritto per la "C1" al precedente punto 8.2.1.
 Nell'insula "C2" pur essendo 12 ml. l'altezza massima dei fabbricati come indicato nella tab.A. si precisa che questo massimo prescritto é soggetto a diminuire in quanto non deve essere superato, al livello di gronda, la quota massima assoluta di 300 m sul livello del mare.
 L'indice di fabbricabilità territoriale (Ift) nell'insula "C2" é di 1,2 mc/mq.
 Nell'insula troverà ubicazione una scuola materna a 3 sezioni.
- 8.2.3. L'insula "C3" non dovrà avere alcun accesso diretto ai singoli lotti da via della Stazione.
 La distanza minima dei fabbricati da via della Stazione dovrà essere di ml. 10.00. Nell'insula sarà ubicato un asilo nido a 3 sezioni.
- 8.2.4. Per l'insula "C5" il piano di lottizzazione planovolumetrico dovrà destinare l'area di cui al punto 4a) della tab.A all'edificazione di una scuola materna a 4 sezioni.
- 8.2.5. Il piano di lottizzazione planovolumetrico dell'insula "C6" dovrà essere strettamente coordinato col piano della zona Fb con essa confinante.

Art. 9 Zona territoriale Omogenea "Ct"

E' la zona destinata ad insediamenti turistico residenziali e ricettivi con esclusione di qualsiasi altra destinazione d'uso all'infuori di pubblici esercizi e negozi per generi di prima necessità.

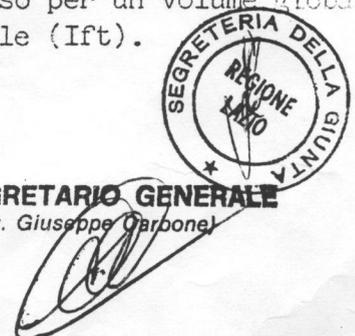
E' costituito da 5 insule contraddistinte negli elaborati P.R.G. con retina o righe rade orizzontali. Per il rilascio delle licenze in zona "Ct" vale quanto già stabilito per le zone "C" all'art. 8.1.a).

- 9.1. Valgono le seguenti norme particolari oltre a quelle precisate nella tab.A

- 9.1.1. L'insula "Ct1" é destinata alle attività termali e ricettive legate ai "Bagni di Pompeo" vi é consentita l'edificazione di attrezzature alberghiere e l'applicamento dello stabilimento per cure termali e di tutti i servizi necessari al funzionamento dello stabilimento stesso per un volume globale in base all'indice di fabbricabilità territoriale (Ift).



SEGRETARIO GENERALE
 (Dr. Giuseppe Carbone)



Si raccomanda che il complesso in oggetto abbia un solo accesso diretto dalla Via Casilina.

- 9.1.2. L'insule "Ct2" e "Ct2 bis", "Ct3" e "Ct4" sono destinate ad insediamenti turistici, per queste insule vale quanto stabilito dall'art.8 punti a), b), c), d), e) della legge Regionale Lazio 12.6.1975, n°72, oltre a quanto prescritto nella tab.A. In particolare nella "Ct2" non saranno ammessi di alcun genere dalla Via Casilina.

Art. 10 Zona Territoriale omogenea "D"

La zona é destinata ad insediamenti produttivi di tipo artigianale ed industriale.

Il rilascio delle concessioni é subordinato all'approvazione di piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata, redatti nel rispetto delle prescrizioni vigenti sugli standards urbanistici e delle norme emanate dalla Regione Lazio.

La zona territoriale omogenea "D" é divisa in due sottozone "Da" e "Db".

"Da" é la zona destinata ad insediamenti ed é composta da due insule.

- 10.1.1. Per la normativa "Da1" si rimanda a quanto previsto dal Piano Regolatore Generale del Consorzio nell'area di sviluppo industriale della Provincia di Frosinone.

Il Piano Regolatore Generale del Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Frosinone, ancorché non riportato in ogni sua parte nei grafici elaborati, fa parte integrante del Piano Regolatore Generale del Comune di Ferentino per la parte interessante il Comune stesso.

- 10.1.2. La zona "Da2" é destinata ad insediamenti artigianali con le caratteristiche della zona "Db".

Alle industrie preesistenti in detta zona e in altre zone del territorio comunale, al momento dell'adozione del Piano Regolatore Generale, é consentito un aumento massimo della superficie coperta del 40%.

- 10.2. L'insula "Db" é destinata all'insediamento di attività artigianali. Vi é esclusa ogni altra destinazione d'uso all'infuori di eventuali pubblici esercizi; negozi necessari, stazioni di servizio, rifornimento carburanti e servizi sociali. Vi sarà consentita, per ogni singolo insediamento, l'edificazione degli uffici di pertinenza delle ditte e di un alloggio per il guardiano purché la superficie netta di tale alloggio non ecceda i 120 mq.

Art. 11. Zona Territoriale Omogenea "E"

Comprende le parti del territorio Comunale destinate ad usi agricoli. E' suddivisa in tre sottozone: "Ea" contraddistinta con strisce verticali bianche e grigie; "Eb" (crinali e fasce di salvaguardia alle zone boscate) contraddistinta da retino grigio chiaro ed infine "Ec" (le parti boscate del territorio) contraddistinta da retino grigio scuro.



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Carbone)



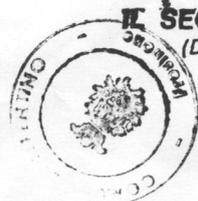
Qualsiasi intervento edificatorio in zona "E" dovrà avvenire nei non previsti dall'art.4 della legge della Regione Lazio 2.7.74 n° 30. Per ciascuna delle 3 zone valgono le seguenti norme, oltre a quelle di cui alla tab.A :

- 11.1 Zona "Ea" : vi sono consentite soltanto le costruzioni necessarie alla conduzione del fondo agricolo con un Iff massimo di mc.0,07/mq per quanto riguarda l'uso prettamente agricolo(rimesse, stalle, cantine, depositi ecc.) più un Iff massimo di mc.0,03/mq per la residenza dell'agricoltore ed i suoi familiari.
Per l'edificazione residenziale é stabilito un lotto minimo di mq.10.000 Non é consentito l'accorpamento di lotti non contigui al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo di cui al secondo comma. Può essere consentita ,per le zone "Ea" ed "Eb"nell'ambito di un comprensorio di aree contigue di almeno 30 Ha, l'edificazione residenziale su lotti inferiori al minimo previa approvazione di planivolumetrico convenzionato esteso a tutto il comprensorio e subordinatamente ad atto d'obbligo di vincolo delle restanti aree del comprensorio stesso esclusivamente ad attività agricola.
- 11.2 Zona "Eb" : l'Iff massimo é stabilito in mc.0,03/mq per quanto riguarda l'uso agricolo e mc.0,01/mq per l'uso residenziale. IL lotto minimo, stabilito in mq. 20.000 dovrà essere tutto accorpato e senza soluzione di continuità.
- 11.3 Zona "Ec" : il relativo Iff massimo é stabilito in mc.0.005/mq ad esclusivo uso agricolo e forestale con esclusione dell'uso residenziale.
Il lotto minimo dovrà essere di mq. 20.000 tutti accorpati e senza soluzione di continuità.

Art. 12 Zone Territoriali Omogenee "F"

sono le parti del territorio destinate ad impianti di interesse collettivo e sono suddivise in due distinte sottozone:

- 12.1. la zona "Fa", contraddistinta, nelle tavole di P.R.G., da retino a linee tratteggiate alternate orizzontali. E' destinata ad attrezzature ed impianti ad uso collettivo gestiti da Enti pubblici. Si suddivide in n°18 insule.
- 12.1.1. Nella "Fa1" é ubicata una scuola media di 15 aule.
- 12.1.2. L'insula "Fa2" é destinata verde pubblico attrezzato e a parcheggi nella misura prevista nella tab.A punto 4).



- 12.1.3. L'isola "Fa3" é destinata ad edilizia ospedaliera. Oltre al parcheggio pubblico di 1.500mq previsto al punto 4.d) della tab.A, l'ospedale dovrà, essere dotato di un parcheggio privato nella misura di 40mq ogni 100mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti. L'ospedale non potrà avere accessi direttamente dalla Via Casilina.
- 12.1.4. La zona "Fa4" é destinata ad impianti sportivi pubblici gestiti da Enti pubblici ed eccezionalmente anche privati dietro speciale concessioni dell'Amministrazione Comunale. La sua utilizzazione é subordinata all'approvazione di un piano particolareggiato con previsioni planometriche. I parcheggi dovranno essere previsti in misura proporzionale al numero e al tipo degli impianti da realizzare e comunque non inferiore al 5% della superficie dell'isola.
- 12.1.5. La zona "Fa5" é destinata ad edificio scolastico elementare di 5 aule.
- 12.1.6. Le isole "Fa6", "Fa13" ed "Fa14" sono destinate all'installazione di impianti di depurazione della rete fognante. Vi sono ammesse soltanto le costruzioni necessarie al funzionamento degli impianti. In sede di piano particolareggiato sono definite la fasce di rispetto fra gli edifici residenziali e i depuratori previsti dalla Normativa vigente.
- 12.1.7. Le isole da "Fa20" a "Fa26" sono destinate alla installazione di impianti di depurazione della rete fognante (vedi precedente punto 12.1.6.)
- 12.1.8. L'isola "Fa8" é destinata a parco pubblico, almeno 5.000mq di essa dovranno essere attrezzati a giochi per bambini o a parco Robinson. L'edificio della villa opportunamente restaurato ed adattato alle nuove esigenze, all'uopo espropriato, sarà destinato a attrezzature culturali e ricreative. Dovrà essere realizzato un accesso pedonale all'isola sul lato est verso la zona "Fa19" a parcheggio pubblico.
- 12.1.9. L'isola "Fa9" é destinata a Cimitero Comunale, l'edificazione sarà soggetta alle leggi vigenti in materia.
- 12.1.10. L'isola "Fa10" é destinata alla costruzione di una scuola elementare 9 aule. L'edificazione di questa isola é soggetta alle leggi vigenti in materia.
- 12.1.11. La zona "Fa11" é destinata ad edilizia scolastica (precisamente: liceo classico e scientifico di 12 aule, Istituto Tecnico Industriale di 24 aule, Scuola Media di 9 aule; Scuola elementare 10 aule), verde pubblico ed attrezzature di interesse collettivo (mercato coperto, centro sociale, uffici pubblici) e parcheggi nelle misure indicate nella tab.A punto 4.



SECRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Carbone)



L'assetto di questa insula sarà oggetto di un piano particolareggiato con previsioni planovolumetriche in stretto coordinamento con il piano per l'insula "C3" a cura dell'Amministrazione Comunale.

- 12.1.12 L'insula "Fa12" é destinata ad attrezzature ed impianti sportivi pubblici saranno consentiti anche impianti sportivi pubblici gestiti dai privati dietro concessione dell'Amministrazione Comunale. La sua utilizzazione é subordinata all'approvazione di un piano particolareggiato con previsioni planovolumetriche. I parcheggi dovranno essere previsti in misura proporzionale al numero e al tipo degli impianti e comunque non inferiore al 5% della superficie dell'insula.
- 12.1.13 Le insule "Fa15" e "Fa17" sono destinate ad attrezzature sportive pubbliche gestite dall'Amministrazione Comunale.
- 12.1.14 L'insula "Fa16" é destinata all'edificazione di una scuola materna a due sezioni; l'edificazione é soggetta alle leggi vigenti in materia.
- 12.1.15 L'insula "Fa18" é destinata a zona ferroviaria. Vi sono autorizzate solo le costruzioni necessarie alla funzionalità della zona ferroviaria.
- 12.1.16 L'insula "Fa19" é destinata a parcheggio e verde pubblico nelle porzioni di cui alla tab.A.
- 12.2. Zona "Fb"; sono le parti del territorio destinate ad impianti e servizi privati di interesse collettivo. Nelle tavole di P.R.G. sono contraddistinte con retino a righe a tratteggio alternato verticale. E' suddivisa in n°6 insule la cui edificazione é condizionata dalle norme di cui appresso, oltre a quanto prescritto nella tab.A. L'edificazione nelle zone "Fb" é subordinata all'approvazione del Piano Particolareggiato o della lottizzazione convenzionata.
- 12.2.1. Le insule "Fb1" e "Fb4" sono destinate ad attrezzature private di interesse pubblico come uffici pubblici e privati, sale per spettacolo, edifici alberghieri, sale di esposizione e vendita di autoveicoli, sedi di banche ed istituti, stazione autopulman e negozi di arredamento e di oggetti d'arte. Vi sarà consentita eccezionalmente l'edificazione di alloggi residenziali per un volume non superiore al 20% di quello totale realizzabile in base all'indice di fabbricabilità. Dovrà inoltre essere prevista una quantità minima di mq. 80 di spazio, escluse le eventuali sedi viarie, di almeno la metà destinati a parcheggio (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n° 765) per ogni 100mq. lordi di pavimento utilizzato a scopi commerciali, direzionali ed in genere aperti al pubblico.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Carbone)



[Handwritten signature]



L'edificazione nelle "Fb1" e "Fb4" é subordinata all'approvazione comunale di un progetto planovolumetrico che interessi l'intera area sia per quanto riguarda gli edifici da costruire che le attrezzature degli spazi liberi da fabbricati nel rispetto delle quantità minime previste nei punti 4c) e 4 d) nella tab.A.

2.2.2. Per l'insula "Fb2" si conferma la destinazione attuale per attrezzature religiose. I parcheggi dovranno essere previsti* e comunque in misura non inferiore a 750 mq.

2.2.3 Per l'insula "Fb3" si conferma la destinazione attuale ad uso alberghiero. I parcheggi dovranno essere previsti in rispetto all'Art. 5 D.M. 2.4.68 n° 1444.

2.2.4 L'insula "Fb5" é un'area destinata a servizi connessi all'area industriale e la movimento automobilistico legato al progettato casello autostradale. E' vietata la destinazione d'uso residenziale salvo gli alloggi strettamente necessari ed eventuali custodi. Vi sono consentite attrezzature ricettive, Motel, locali di ristoro, mense e tavole calde, uffici pubblici e privati, stazioni di servizio, supermercati e magazzini di stoccaggio merce. Il P.P. e planovolumetrico per l'assetto dell'insula dovrà essere redatto nel rispetto delle norme di cui alla tab.A. Questi P.P. dovranno essere studiati e coordinati con quello della contigua zona artigianale, soprattutto per quanto riguarda la viabilità. I parcheggi dovranno essere previsti nella misura di cui all'art. 5 D.M. del 2.4.68 proporzionalmente al volume realizzabile.

12.2.5. L'insula "Fb6" é destinata alla realizzazione di parcheggi, impianti e depositi al servizio delle zone circostanti; vi sono inoltre consentite attrezzature ricettive, motel, locali di ristoro, mense e tavole calde, uffici pubblici e privati, stazioni di servizio, rimesse per automezzi. Il P.P. e planovolumetrico per l'assetto dell'insula dovrà essere redatto nel rispetto delle norme di cui alla tab.A.

Art. 13. Zone di vincolo archeologico o paesaggistico.

Le aree vincolate sono quelle destinate alla protezione dei beni culturali ed ambientali. In esse é vietata qualunque nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento. Sono consentiti soltanto lavori di manutenzione ordinaria, di restauro e di consolidamento statico. Il rilascio di ogni licenza é subordinato al parere delle Soprintendenze competenti.

Art. 14 Aree di rispetto, le aree di rispetto comprendono le fasce di rispetto dei cimiteri, delle strade, delle ferrovie, ecc. Dette aree possono essere utilizzate per l'ampliamento o la definizione esecutiva delle infrastrutture cui si riferiscono. In dette aree é vietato ogni tipo di costruzione; negli edifici esistenti sono ammessi soltanto i lavori di manutenzione: parcheggi scoperti, distributori di carburante con i relativi servizi, cabine e lettriche e telefoniche, reti idriche, reti fognanti; canalizzazioni irrigue; pozzi; metanodotti; gasdotti ecc.

* Conformemente a quanto stabilito dal D.M. 2.4.68 n° 1444.



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Carbone)

strada a servizio dell'edificazione eventualmente prevista all'esterno delle fasce di rispetto stradali; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strada a servizio delle opere consentite in dette fasce. E' vietato ogni nuovo accesso, alle arterie stradali protette dalle fasce di rispetto, dai fondi limitrofi o dalle strade secondarie, all'infuori degli accessi indicati nel P.R.G. e nei P.P. o di lottizzazione.

Art. 15. Norma transitoria per gli edifici residenziali in zona agricola

Per le costruzioni esistenti in zona agricola, adibite a residenze, ubicate in lotti con superfici inferiori al lotto minimo previsto dall'art. 11.1, é consentito il rilascio di concessione per l'ampliamento delle costruzioni esistenti fino al raggiungimento del limite massimo di 125 mq. utili, purché tale ampliamento non investa le fasce di rispetto stradale e purché il titolo di proprietà dell'immobile del richiedente la concessione di ampliamento sia anteriore alla data di adozione del piano regolatore generale.

Art. 16. Definizioni e metodi di misurazione

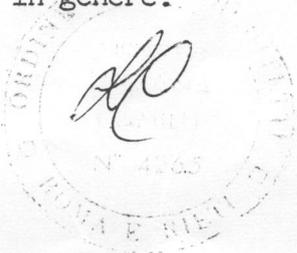
Superficie territoriale (St) (vedi pag.) e la superficie dell'intera isola o comparto al lordo di strade e di spazi pubblici.

- 16.1. Superficie fondiaria (Sf) é la superficie del lotto asservita o da asservire alla costruzione, al netto degli spazi destinati all'uso pubblico esistenti o previsti dal P.R.G. e dagli strumenti urbanistici di attuazione.
- 16.2. Superficie coperta é la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, fatta eccezione per poggiali a sbalzo, scale esterne a giorno, cornici, pensiline ecc.
- 16.3. Superficie lorda di pavimento é la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde dei singoli piani fuori terra.
- 16.4. Altezza del fabbricato e del corpo di fabbrica é la differenza tra la quota media del suolo dal quale emerge il fabbricato, definita dal Comune, e la quota del piano di copertura, se il fabbricato é concluso con tetto piano, ovvero la quota della linea d'incontro del piano dell'estradosso della copertura con il piano della parete esterna, nel caso di copertura a falde inclinate. Queste ultime non possono avere pendenza superiore al 40% (quaranta per cento). Non sono computabili i volumi tecnici emergenti dal piano di copertura e riguardanti cabine idriche, cabina ascensori, canalizzazioni di ventilazioni; condizionamento, canne fumarie, volumi della scala di accesso alla copertura abbaini, di sottotetti non abitabili.

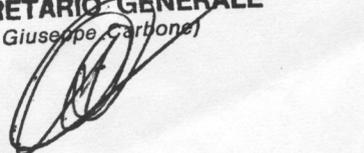
IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Carbone)



- 16.5. Numero dei piani é la somma dei piani fuori terra, indipendentemente dalla loro destinazione, fatta eccezione per il piano di sottotetto purché non destinato, o destinabile ad usi abitativi e con l'altezza media non superiore a ml. 2 (due).
Volume di un fabbricato é la misura del solido emergente fuoriterra dal suolo sino alla quota del piano di copertura, se il fabbricato é concluso con tetto piano, ovvero sino alla quota della linea di incontro del piano dell'estradosso della copertura con il piano delle pareti esterne, nel caso di copertura a falde inclinate.
Sono esclusi dal calcolo i porticati pubblici o privati ed i volumi tecnici.
Agli effetti della determinazione del volume costruibile, deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti che vengono conservate nell'ambito del lotto edificabile.
- 16.6. Indice di fabbricabilità territoriale (Ift) (vedi pag.) é il rapporto (mc/mq) tra il volume fuori terra complessivo (residenziale e non) realizzabile in un'intera insula, e la St (vedi sopra 16.1.) dell'intera insula stessa.
- 16.7. Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) é il rapporto (mc./mq.) tra il volume fuoriterra complessivo realizzabile in un lotto e la superficie fondiaria del lotto medesimo.
- 16.8. Distanza dalle strade é la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal punto piú sporgente del perimetro della superficie coperta al ciglio stradale, inteso questo come limite degli spazi pubblici esistenti o previsti.
- 16.9. Distanza dai confini é la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal punto piú sporgente della superficie coperta ai confini di proprietá.
- 16.10. Distanza tra i fabbricati o tra i corpi di fabbrica é la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra i punti piú sporgenti dei perimetri delle superfici coperte.
- Art. 17. In sede di approvazione dei piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate deve tenersi conto del dettato della legge 1° giugno 1939, n° 1089, sulla tutela delle cose d'interesse artistico-storico e archeologico, con particolare riguardo per le norme del capo quinto che disciplina la scoperta fortuita.
- Art. 18. Ai fini della tutela del patrimonio archeologico esistente nel territorio di Ferentino, e per gli accertamenti di competenza, il Comune trasmette, alla soprintendenza archeologica per il Lazio, copia dei progetti di nuove costruzioni e di ampliamento di quelle esistenti per i quali viene rilasciata la concessione, per tutte le zone destinate ad insediamenti, nonché per le Zone agricole di Fontana Olienti, Poretti, Rivo, Tufano e Nocchietta e per i progetti relativi a nuove strade e attrezzature in genere.



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Carboni)



* Sia la St che l'Ift sono dati approssimativi, nel senso che all'atto esecutivo le superfici territoriali delle Insule chiaramente delimitate da confini sicuri come strade, fossi, ecc. potranno risultare leggermente diverse da quelle indicate nella tab.A delle presenti norme di Attuazione. In tal caso, sia che l'errore sia in eccesso che in difetto varierà come dato sicuro il volume edificabile in mc. risultante dalla moltiplicazione dei mq. della St per l'Ift indicati nella suddetta tabella.



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Carboné)

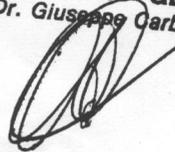


TABELLA A

integrativa delle

NORME TECNICHE DI ATTUAZ.

del P.R.G. di FERENTINO

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA

INSULA n°

1.	SUPERFICIE TERRITORIALE (St) dell'intera Insula	mq.
2.	INDICE DI MASSIMA FABBRICABILITA' TERRITORIALE (Ift)	mc./mq.
3.	RAPPORTO FRA MASSIMA SUPERFICIE FONDIARIA E SUPERFICIE TERRITORIALE dell'intera Insula (Rft, = Sf/St)	mq./mq.
4.	RAPPORTO MINIMO FRA SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E St dell'intera Insula (vedi art..3 DM 2/4/68 n° 1444)	
	a) aree destinate alla pubblica istruzione	
	b) aree destinate ad attrezzature di interesse comune	
	c) aree destinate a parchi e verde pubblico attrezz.	
	d) aree destinate a parcheggi pubblici	
	TOTALE Sap/St	mq/mq
5.	INDICE DI MASSIMA FABBRICABILITA' FONDIARIA (IfF)	mc/mq
6.	ALTEZZA DEGLI EDIFICI (h) MASSIMA	ml
	MINIMA	ml
7.	DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DEL LOTTO	ml
8.	ARRETRAMENTI DEGLI EDIFICI DALLE STRADE PUBBLICHE	
	a) vedi art.9 DM 3519 del 2/4/68 b) rispetto degli allineamenti esistenti,oppure arretramento di almeno ml.3 dai medesimi	
9.	SUPERFICIE DEI SINGOLI LOTTI MASSIMA	mq
	MINIMA	mq
10.	RAPPORTO DI MASSIMA COPERTURA DEI LOTTI	mq/mq

A

B_a

	1	2	3	1	2	3	4
1.	12660	120172	75348	60980	67200	27255	7716
2.				1.00	0.75	2.00	1.5
4. a)		6000		2000			
4. b)		6000					
4. c)		10000		3000	1000		
4. d)		1000		300	600	300	
TOTALE Sap/St				5300	1600	300	
5.							
6. MASSIMA				7.00	7.00	10.50	10.50
6. MINIMA							
7.				5.5	5.5	6.0	6.0
8.							
9. MASSIMA							
9. MINIMA							
10.							



SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Carbone)

(Handwritten signature)



5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	16bis
20880	26800	12040	14520	19680	12680	141360	100152	28275	32500	60450	48100	30850
1.00	1.25	1.00	1.50	1.50	1.50	0.60	0.70	1.00	1.00	0.70	0.60	0.60
				3600		2000	2500		6000		2000	
				1000		2500			2500			
	4000					2000	3000	1000				1000
300	500			600		2000	1200	1000	800	1000		650
300	4500			5200		8500	6700	2000	9300	1000	2000	1650
<u>7.00</u>	<u>7.00</u>	<u>10.50</u>	<u>10.50</u>	<u>10.50</u>	<u>10.50</u>	<u>7.00</u>	<u>7.00</u>	<u>7.00</u>	<u>10.50</u>	<u>10.50</u>	<u>10.50</u>	<u>7.50</u>
5.5	5.5	5.5	5.5	6.0	6.0	5.5	5.5	6.0	6.0	5.5	5.5	5



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Carbone)

[Handwritten signature]



ter	17	18	19	20	21	22	B		C		3	4	5
1400	138.700	68.250	118.950	151.800	97.500	179.750	21.000	4.450	58.000	68.000	68.000	52.500	69.500
0.50	0.60	0.50	0.50	0.40	0.65	0.4			1.7	1.2	1.7	0.80	1.25
	8.000		8.000		5.000				1.700	2.300	2.300		3.000
	2.500	1.500	2.000	2.000	2.000	3.000							
0.000	7.000	4.000	1.500	4.000	7.000	7.000			3.000	3.000	3.000	1.500	2.500
500	1.000	750	1.100	1.000	1.000	1.100			2.500	2.000	2.500	1.000	1.000
500	18.500	6.250	12.600	7.000	15.000	11.100			7.200	7.300	7.800	2.500	6.500
							1	1					
50	10.50	12	12	9	10.50	9	10.50	10.50	12	12	12	9.5	12
							5.50	7.50	—	—	—	—	—
	6	6	6	5	6	5	5.50	5.50	6.0	6.0	6.0	50	60
							(b)	(b)					
							—	—					
							500	500					
							0.30	0.50					



IL SEGRETARIO GENERALE
 (uscire Carboni)

[Handwritten signature]



E_a

E_b

E_c

5

6

7

140.000

43.550

7.000

1.0

1.0

126.000

14.000

2.000

4.000

140.000

3,5

0.03 + 0.04

0.01 + 0.03

0.005

16.0

10.50

12.00

10.50

7.50

5.00

10

6

6

6

6

6

(a)

(a)

(a)

10.000

20.000

20.000

Handwritten signature



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Carbone)

Handwritten signature



C_t**D_b****F_a**

6	1	2	2 ^{bis}	3	4	1	2	3	1	2	3	4	5
50.000	59.000	114.500	63.000	50.400	105.000	112.200	239.100	12.240	9.984	7.344	102.000	188.000	
1	1.75	0.25	0.25	0.25	0.25	15	1.5	1.00	1.5		1.5	0.25	
									9.984				
											100.500	89.300	
2.000										3.500		89.300	
1.200										3.844	1.500	9.400	
3.200						11.200	23.900	12.50					
<u>12</u>	<u>16</u>	<u>10.50</u>	<u>10.50</u>	<u>4.0</u>	<u>4.0</u>	<u>9.0</u>	<u>9.0</u>	9.0	<u>12</u>		<u>16</u>	<u>12</u>	
60	80	5.5	5.5	4	4	6	6	6	6		15	6	
						0.4	0.4	0.4					



	6	7	8	9	10	11		13	14	15	16	17	18
2.500	6.000	1.700	105.000	18.000	4.300	53.000	1.000	9.000	10.000	8.000	1.600	6.000	2.500
1.5						0.90	0.75			0.20		0.20	1.5
2.500					4.300	37.000					1.600		
	6.000			18.000		6.000	.025	9.000	10.000	3.800		2.750	
			105.000			6.000	.025			3.800		2.750	
		1.700				4.000	950			400		500	700
<u>10</u>					<u>10</u>	<u>15</u>	<u>12</u>					<u>12</u>	<u>12</u>
5					5							6	6
												(a)	(a)



SECRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Carone)

(Handwritten signature)



19	20	21	22	23	24	25
5.000	8.400	7.000	5.850	6.000	9.000	5.000
						1.3
						5.000
1.000	8.400	7.000	5.850	6.000	9.000	
1.000						
4.000						
<u>12</u>						
6						
(a)						

F_b

1	2	3	4	5	6
41.300	14.780	6.960	10.000	140.000	
1.0	1.5	2	1.5	1.0	
	7.000				
35.300	7.000		8.000	126.000	
2.000			1.000	14.000	
4.000	780	700	1.000		
				140.000	
<u>10.50</u>	<u>10.50</u>	<u>10.50</u>	<u>12.0</u>	<u>16.0</u>	
6	6	6	8	10	



SEGRETARIO GENERALE
(Dr. ...)

[Handwritten signature]



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO

Urbanistica - Assetto del Territorio

L'ASSESSORE

Settore Amm.vo Pianific. Comunale

COMUNE DI FERENTINO			
13 FEB. 1981			
PROT. N.	1624		
CAT	CL. SS	FASC	Roma,

20 FEB 1981

Al Comune di Ferentino

Prot. N. 8038 Fasc.

Risposta al Foglio N.

del
Allegati

e.p.c. :

Alla Presidenza della
Giunta Regionale - ROMA -

Oggetto: Comune di Ferentino - Approvazione del Piano Regolatore Generale -
Delibera di Giunta Regionale n. 5619 in data 21 ottobre 1980.-

Per gli ulteriori provvedimenti di competenza, si trasmette copia della deliberazione in oggetto, con la quale è stato approvato il P.R.G. adottato da codesto Comune con delibera consiliare n.143 in data 28/9/1977.

Copie conformi agli atti richiamati nel dispositivo della suddetta deliberazione potranno essere ritirate da codesto Comune presso gli Uffici della Segreteria della Presidenza della Giunta, ove trovatisi depositato l'originale del provvedimento.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(Dr. Tullio Menichetti)

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI

Visto ai fini dell'art. 13
della legge 2/2/1974 n. 64

Il Dirigente dell'Ufficio 31.1
(Dott. Arch. Antonino Trupiano)

Red

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO AI LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI FROSINONE

Visto con riferimento alla nota
n. 8369 in pari data.

Frosinone, li 9 GIU. 1988

REGIONE LAZIO
008038 23/10/80

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA

DEL 21 OTTOBRE 1980

Addì ventuno ottobre millenovecentottanta, alle ore 11,55 nella sede della Regione Lazio in Roma, Palazzo ex INAM Via C. Colombo, 212, si è riunita la Giunta Regionale, così composta:

SANTARELLI GIULIO . . .	Presidente	DI SEGNI ALBERTO . . .	Assessore
CIOFI DEGLI ATTI P.E. . .	V. Presidente	PANIZZI GABRIELE . . .	»
BAGNATO AGOSTINO . . .	Assessore	PIETROSANTI GIULIO . . .	»
BERTI MARIO	»	PULCI PAOLO	»
CANCRINI LUIGI	»	RANALLI GIOVANNI	»
COLOMBINI LEDA	»	SPAZIANI ARCANGELO	»
		VARLESE GUIDO	»

Assiste il Segretario Dott. Saverio Guccione.

(omissis)

Assente: Assessore Di Segni.

DELIBERAZIONE N. 5619

Comune di Ferentino. Approvazione del Piano Regolatore Generale.

LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972 n. 8;

VISTA la deliberazione consiliare 28 settembre 1977, n. 143, approvata dalla competente Sezione di controllo in data 18 ottobre 1977, con la quale il Comune di Ferentino ha adottato il Piano Regolatore Generale del proprio territorio;

RITENUTO che, a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 98 osservazioni di cui 5 fuori dai termini di legge prescritti — in ordine alle quali il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare, 11 marzo 1978, n. 62, approvata dalla competente Sezione di controllo in data 23 marzo 1978;

— che gli atti e gli elaborati del Piano Regolatore Generale di che trattasi, presentati all'Assessorato all'Urbanistica e all'Assetto del Territorio, sono stati da questo sottoposti all'esame della Sezione Urbanistica Regionale;

CONSIDERATO che la sopracitata Sezione Urbanistica con relazione n. 1381/78 in data 7 marzo 1980, ha espresso il parere che il progetto in esame sia meritevole di approvazione con le prescrizioni e le modifiche specificate nella relazione stessa;

— che la stessa Sezione Urbanistica ha fatto presente che le modifiche richieste possono essere introdotte d'ufficio in sede d'approvazione del Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota 18 marzo 1980, n. 1125, con la quale l'Assessorato all'Urbanistica ha comunicato le modifiche stesse al Comune di Ferentino invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni, ai sensi del citato art. 3;

CONSIDERATO che il citato Comune di Ferentino ha accettato tutte le modifiche richieste con deliberazione consiliare 7 maggio 1980, n. 59;



CAZIONARIO INCARICATO
(Geom. Franco Natalizio)

— che il progetto di Piano Regolatore Generale appare redatto in conformità di quanto prescritto dall'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, nel testo sostituito dall'art. 1 della legge 19 novembre 1968, n. 1187 e che le previsioni in esso contenute possono ritenersi in linea di massima ammissibili, e, quindi meritevoli di approvazione;

CONSIDERATO per quel che concerne la viabilità, che le infrastrutture viarie a carattere regionale costituite dall'Autostrada A2 e dalla via consolare Casilina, che attraversano il territorio comunale, rispondono ad una funzione di carattere interregionale, la prima in quanto, interessando la zona del piano A.S.I., funge da cerniera per il volume di trasporto e di scambio fra le diverse aree confinanti, di carattere peculiare la seconda in quanto la sua funzione economico-commerciale di collegamento di nuclei e centri abitati va trasformandosi in funzione dell'interesse turistico culturale delle zone attraversate;

— che, inoltre l'infrastruttura ferroviaria costituita dalla Roma-Napoli si affianca all'Autostrada A2 nel tratto del Comune di Ferentino come ulteriore collegamento interregionale;

— che altresì, appare ammissibile che alle predette infrastrutture siano correttamente connesse e dimensionate la suprestrada prevista a partire dal costruendo casello autostradale di Ferentino per Sora, le strade di collegamento della medesima superstrada con i Comuni di Fumone ed Alatri nonché la strada che attraversando la frazione di Porciano collega con Ferentino il vasto bacino a nord di Fiuggi che fornisce una forte pendolarità quotidiana con l'area A.S.I.;

— che, per quel che concerne l'insediamento del contesto del territorio regionale il P.R.G. appare congruente con le ipotesi di assetto territoriale formulate a suo tempo dal Provveditorato Regionale alle OO.PP. per il Lazio in seno al Comitato Regionale per la programmazione economica, i cui principi sono stati recepiti dalla « Deliberazione Programmatica » approvata dal Consiglio Regionale in data 3 agosto 1974,

— che appare ammissibile che le direttrici di sviluppo residenziale siano state connesse con lo sviluppo delle industrie nelle aree del piano A.S.I., e che, conseguentemente, siano state individuate nel P.R.G. a sud e a ovest dell'attuale centro urbano, allo scopo di limitare ogni forma d'espansione incontrollata intorno al centro stesso e principalmente intorno a quella parte di esso in possesso di elementi di interesse storico e monumentale;

— che, peraltro, gli insediamenti previsti dal P.R.G. nelle zone già abitate comportano un incremento residenziale non compatibile con le premesse del piano regolatore generale;

— che, pertanto, appare necessario apportare al medesimo alcune modifiche, per evitare la compromissione di zone di particolare importanza paesistica ed archeologica e per ricondurre in limiti accettabili le previsioni degli insediamenti stessi;

— che in particolare, appare necessario prescrivere che siano ridotti l'indice di fabbricabilità territoriale e l'altezza massima dei fabbricati, delle seguenti singole insule individuate dal P.R.G. come zone Ba, al fine di salvaguardare il loro notevole valore paesistico ed archeologico:

- Zona Ba 1 - L'indice di fabbricabilità territoriale è ridotto da 1,75 a 1,00 mc/mq.; l'altezza massima è ridotta da 10,50 a 7,00 m.;
- Zona Ba 2 - L'altezza massima è ridotta da 10,50 a 7,00 m.;
- Zona Ba 3 - L'indice di fabbricabilità territoriale è ridotto da 2,22 a 2,00 mc/mq.; l'altezza massima è ridotta da 12 a 10,50 m.;
- Zona Ba 4 - L'altezza massima è ridotta da 12 a 10,50 m.;
- Zona Ba 5 - L'indice di fabbricabilità territoriale è ridotto da 1,50 a 1 mc/mq.; l'altezza massima è ridotta da 10,50 a 7,00 m.;
- Zona Ba 6 - L'altezza massima è ridotta da 10,50 a 7,00 m.;
- Zona Ba 8 - L'indice di fabbricabilità territoriale è ridotto da 1,75 a 1,50 mc/mq.; l'altezza massima è ridotta da 12,00 a 10,50 m.;



- Zona Ba 9 - L'indice di fabbricabilità territoriale è ridotto da 1,75 a 1,50 mc/mq.; l'altezza massima è ridotta da 12,00 a 10,50 m.;
- Zona Ba 10 - L'indice di fabbricabilità territoriale è ridotto da 1,75 a 1,50 mc/mq.; l'altezza massima è ridotta da 12,00 a 10,50 m.;
- Zona Ba 11 - L'indice di fabbricabilità territoriale è ridotto da 1,00 a 0,6 mc/mq.; l'altezza massima è ridotta da 10,50 a 7,00 m.;
- Zona Ba 12 - L'altezza massima è ridotta da 10,50 a 7,00 m.;
- Zona Ba 13 - L'altezza massima è ridotta da 12,00 a 7,00 m.; le aree non edificate alla data di adozione del P.R.G. debbono essere destinate a verde agricolo Ea;
- Zona Ba 14 - L'altezza massima è ridotta da 12,00 a 10,50 m.;
- Zona Ba 16 - La superficie dell'area indicata nella Tab. A della Tabella riassuntiva dei dati deve essere ridotta, in sede di piano particolareggiato della superficie da assoggettare a vincolo cimiteriale ai sensi della legge sanitaria vigente;
- Zona Ba 17 - L'altezza massima è ridotta da 12,00 a 10,50 m.;
- Zona Ba 21 - L'altezza massima è ridotta da 12,00 a 10,50 m.;

CONSIDERATO che le zone turistiche indicate dal progetto con la dizione Ct si ritengono ammissibili in relazione alla loro ubicazione e dimensione;

— che peraltro, l'altezza massima dei fabbricati dell'insula Ct1 prevista in ml. 20,00 appare troppo elevata in relazione alle caratteristiche del paesaggio ed anche nei riguardi dell'altezza massima dei fabbricati dell'adiacente insula Ct2 fissata dal P.R.G. in 10,50 ml.;

— che pertanto, appare opportuno che l'altezza massima dei fabbricati della menzionata insula Ct1 sia ridotta a 16,00 ml.;

— che, inoltre, anche per le insule Ct3 e Ct4 situate nei pressi del Lago di Canterno e per le quali lo strumento attuativo dovrà essere approvato da questa Regione trattandosi di zone soggette a vincolo paesistico, l'altezza massima dei fabbricati fissata in ml. 6,50 dal P.R.G. appare eccessiva;

— che pertanto appare necessario che l'altezza massima dei fabbricati delle predette insule Ct3 e Ct4 sia ridotta a 4,00 ml.;

CONSIDERATO che la zona d'espansione denominata C7 situata a nord della via Casilina e prossima alle zone Ct1 e Ct2, non può essere considerata per la sua ubicazione come zona di espansione;

— che, pertanto, appare opportuno che detta zona integri il complesso turistico-termale e debba essere classificata come zona Ct2 con altezza massima ridotta a 7,00 ml.;

CONSIDERATO che non si ritiene ammissibile la destinazione della zona denominata Da2 ad insediamenti industriali, in quanto tutte le zone industriali del Comune di Ferentino sono regolamentare e definite dal piano A.S.I.;

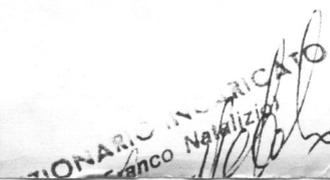
— che, pertanto, appare opportuno che la medesima zona Da2 sia vincolata a « Zona artigianale »;

— che, inoltre, non si ritiene ammissibile che la zona denominata Db sia destinata ad insediamenti misti di artigianato e piccola industria, per gli stessi motivi di cui sopra;

— che, pertanto, appare necessario che la medesima zona Db sia classificata solamente come « zona artigianale »;

CONSIDERATO che l'altezza massima prevista dal P.R.G. per i fabbricati della zona F3 destinata ad edilizia ospedaliera appare eccessiva in relazione all'ubicazione della stessa zona non lontana dalle pendici della collina sede del centro storico;

— che, pertanto, appare necessario che l'altezza massima dei fabbricati della predetta zona F3 sia ridotta a 16,00 ml.;



CONSIDERATO che le zone destinate a servizi, indicate con Fb appaiano in linea di massima ammissibili;

— che, peraltro, appare necessario prescrivere che siano ridotti l'indice di fabbricabilità territoriale e l'altezza massima dei fabbricati delle seguenti singole insule al fine di salvaguardare il loro notevole valore paesistico ed archeologico:

Zona Fb 1 - L'indice di fabbricabilità territoriale è ridotto da 1,5 a 1 mc/mq.; l'altezza massima è ridotta da 12,00 a 10,50 m.;

Zona Fb 2 - L'altezza massima è ridotta da 12,00 a 10,50 m.;

Zona Fb 3 - L'altezza massima è ridotta da 12,00 a 10,50 m.;

Zona Fb 4 - L'indice di fabbricabilità territoriale è fissato in m. 1,5 mc/mq.; l'altezza massima è ridotta da 15,00 a 12,00 m.;

Zona Fb 5 - L'indice di fabbricabilità territoriale è ridotto da 1,5 a 1,00 mc/mq.; l'altezza massima è ridotta da 20,00 a 16,00 m.;

CONSIDERATO che la zona interclusa fra la zona Fa18, a servizio della ferrovia, la strada della stazione, la zona industriale D1 e la zona residenziale Ba18 è destinata dal presente P.R.G. a zona agricola;

— che, peraltro, appare necessario che la medesima zona sia utilizzata per la realizzazione di parcheggi, impianti e depositi al servizio delle zone circostanti che risultano carenti di aree di servizio;

— che, pertanto, appare opportuno concedere sin da ora al Comune l'autorizzazione affinché adotti apposita variante per modificare la destinazione dell'area a zona per servizi F6;

CONSIDERATO che nella planimetria di progetto n. 3 in scala 1:2.000 relativa alla zonizzazione del Capoluogo in località Madonna degli Angeli le zone di espansione C3 e C4 sono erroneamente e parzialmente indicate con la simbologia delle zone Ba;

— che pertanto detto errore va corretto nel senso che alle suddette zone di espansione C3 e C4 va riferita la simbologia propria riportata nella planimetria n. 2 di progetto in scala 1:5.000 relativa alla zona centro;

CONSIDERATO, per quel che concerne le infrastrutture igienico-sanitarie del territorio, che gli impianti di depurazione previsti dal P.R.G. per circa 13.000 abitanti servono principalmente il Capoluogo e le zone di espansione mentre per l'edificazione diffusa nel territorio anche dove maggiormente addensata non sono previste aree specifiche da destinare alla depurazione;

— che, pertanto, appare opportuno che il Comune provveda ad adottare apposita variante per l'individuazione delle aree occorrenti per i menzionati impianti di depurazione a seguito di un approfondito esame igienico-sanitario ed economico delle zone interessate;

CONSIDERATO che le norme tecniche di attuazione appaiono in linea di massima accettabili;

— che, peraltro, appare necessario apportare alle predette norme le seguenti modifiche allo scopo di renderle più aderenti alle esigenze di un corretto assetto urbanistico ed edilizio del territorio e conformi alle vigenti disposizioni di legge:

Art. 1 - Dopo la dizione elaborato n. 4, viene aggiunto: « Ha valore orientativo e non vincolante ai fini della relazione dei piani pluriennali di attuazione ».

Art. 2 - Viene rettificato nel presente articolo e nei successivi: « D.M. 2 aprile 1968, n. 3519 è sostituito da D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 ».

Art. 6 - Zona Ab: viene aggiunto dopo il primo comma: « Per la zona Ab l'edificazione è consentita, con indice di fabbricabilità It 0,01 mc/mq., mediante piano particolareggiato o stralci di piano particolareggiato, tenendo conto dei volumi esistenti per edifici a carattere culturale, ricreativo e sportivo ».



Art. 7 - Viene aggiunto: « Per la zona Ba devono essere individuati in sede di piano particolareggiato gli indici di fabbricabilità fondiaria delle singole insule tenendo conto dell'indice di fabbricabilità territoriale, dell'area occorrente per la viabilità interna e delle aree per i servizi pubblici; gli indici massimi di fabbricabilità fondiaria (IFI) di cui alla Tab. A allegata alle norme di attuazione sono depennati ».

Art. 8 - Il comma 8.1a) è integrato come segue:

Le previsioni di P.R.G. sono attuate mediante piano particolareggiato e lottizzazione convenzionata.

Per le insule della zona C devono essere individuati in sede di strumento attuativo, gli indici di fabbricabilità fondiaria, tenendo conto dell'area occorrente per la viabilità interna e delle aree per i servizi pubblici; gli indici di fabbricabilità fondiaria di cui alla tabella A allegata alle norme di attuazione sono depennati.

Art. 10 - Zona territoriale omogenea D. Per una più precisa individuazione della destinazione della zona il primo comma è sostituito dal seguente: « La zona è destinata a insediamenti produttivi di tipo artigianale ed industriale ».

Il secondo comma è sostituito dal seguente: « Il rilascio delle concessioni è subordinato all'approvazione di piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata, redatti nel rispetto delle prescrizioni vigenti sugli standards urbanistici e delle norme emanate dalla Regione Lazio ».

10.1.1 - E' integrato dal seguente comma:

« Il P.R.G. del Consorzio per l'area di Sviluppo Industriale di Frosinone, ancorché non riportato in ogni sua parte nei grafici elaborati, fa parte integrante del piano regolatore generale del Comune di Ferentino per la parte interessante il Comune stesso ».

10.1.2 - Il comma è sostituito dal seguente:

La zona Da2 è destinata ad insediamenti artigianali con le caratteristiche della zona Db.

E' aggiunto il seguente secondo comma:

« Alle industrie preesistenti in detta zona e in altre zone del territorio comunale, al momento dell'adozione del P.R.G., è consentito un aumento massimo della superficie coperta del 40% ».

10.2 - Il primo periodo del primo comma è così modificato: « L'insula Db è destinata all'insediamento di attività artigianali ».

E' aggiunto il seguente terzo comma:

« L'altezza massima per le zone D6 prevista dalla tabella A allegata alle norme tecniche è ridotta da m. 12,00 a m. 9,00 ».

11.1 - Il secondo comma è così modificato:

« Per l'edificazione residenziale è stabilito un lotto minimo di mq. 10.000 ».

Il terzo comma che consentirebbe l'accorpamento di aree non contigue è sostituito dal seguente:

« Non è consentito l'accorpamento di lotti non contigui al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo di cui al secondo comma ».

Può essere consentita, per le zone « Ea » ed « Eb » nell'ambito di un comprensorio di aree contigue di almeno 30 ettari, l'edificazione residenziale su lotti inferiori al minimo previa approvazione di planivolumetrico convenzionato esteso a tutto il comprensorio e subordinatamente ad atto d'obbligo di vincolo delle restanti aree del Comprensorio stesso esclusivamente ad attività agricola.

12.1.3 - Fa-3 - L'altezza massima di cui alla tabella A allegata alle norme è ridotta da 20,00 a 16,00 m.

Stampa circolare: FERENTINO
Stampa circolare: REGIA REGIONE LAZIO
Stampa circolare: SEGRETERIA
Stampa circolare: FUNZIONARIO COMUNICATO
Geom. Franco Napolitano
1986

12.1.6 - Fa6 - Fa13 - Fa14 - E' aggiunto il seguente terzo comma:

« In sede di piano particolareggiato sono definite le fasce di rispetto fra gli edifici residenziali e i depuratori previsti dalla normativa vigente ».

12.2 - E' aggiunto il seguente terzo comma:

« L'edificazione nelle zone Fb è subordinata all'approvazione del piano particolareggiato o della lottizzazione convenzionata ».

15 - Il titolo e il testo dell'articolo vengono sostituiti come segue:

« Norma transitoria per gli edifici residenziali in zona agricola. Per le costruzioni esistenti in zona agricola, adibite a residenze, ubicate in lotti con superfici inferiori al lotto minimo previsto dall'art. 11.1, è consentito il rilascio di concessione per l'ampliamento delle costruzioni esistenti fino al raggiungimento del limite massimo di 125 mq. utili, purché tale ampliamento non investa le fasce di rispetto stradale e purché il titolo di proprietà dell'immobile del richiedente la concessione di ampliamento sia anteriore alla data di adozione del P.R.G. ».

16.4 - Il secondo comma è sostituito dal seguente:

« Non sono computabili i volumi tecnici emergenti dal piano di copertura e riguardanti cabine idriche, cabina ascensori, canalizzazioni di ventilazioni, condizionamento, canne fumarie, volume della scala di accesso alla copertura abbaini, di sottotetti non abitabili ».

Alle norme di attuazione del P.R.G. sono aggiunti i seguenti articoli:

Art. 17 - In sede di approvazione dei Piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate deve tenersi conto del dettato della legge 1° giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose di interesse artistico-storico e archeologico, con particolare riguardo per le norme del capo quinto che disciplina la scoperta fortuita.

Art. 18 - Ai fini della tutela del patrimonio archeologico esistente nel territorio di Ferentino, e per gli accertamenti di competenza, il Comune trasmette, alla Soprintendenza Archeologica per il Lazio, copia dei progetti di nuove costruzioni e di ampliamento di quelle esistenti per i quali viene rilasciata la concessione, per tutte le zone destinate ad insediamenti, nonché per le zone agricole di Fontana Olienti, Porciano, Rivo Tufano e Nocchietta, e per i progetti relativi a nuove strade e attrezzature in genere;

CONSIDERATO, per quanto riguarda le osservazioni presentate avverso il piano, che, pur non sussistendo per l'Amministrazione l'obbligo giuridico di pronunciarsi su di esse, in quanto, a differenza delle opposizioni, sono da assimilare a semplici denunce, si ravvisa tuttavia l'opportunità di prendere in esame come apporto collaborativo dei cittadini al perfezionamento del Piano;

— che le seguenti osservazioni possono essere accolte in conformità alle controdeduzioni comunali con le quali si concorda: Tonachella Marcello ed altri (31), Ciocchetti Tullio (39), Matteucci Angelo (42), Di Tomassi Gianfranco (44), Pompeo Domenico (65);

— che le seguenti osservazioni possono essere accolte in conformità alle controdeduzioni comunali, in quanto il comune dovrà provvedere ad adottare apposita variante al P.R.G. per la definizione delle caratteristiche delle zone: Cirilli Mario (19), Fontecchia Maria Teresa (22), Fiorini Maria ed altri (23);

— che le seguenti osservazioni debbano essere respinte in quanto non apportano un contributo migliorativo alle previsioni del P.R.G. o concernano soluzioni che potranno essere esaminate in sede di strumento attuativo: Germini Maria Giuseppe (1), Monti Giulia Roberto Mario (2), Piccirilli Gino ed altri (3), Bianchi Vittorio ed altri (4), Cantagallo Teresa (5), D'Onofri Vincenzo ed altri (6), Navarra Maria (7), Gobbo Amalia (8), Vannini Vittoria (9), Grazioso Marcella (10), Grazioso Giuseppina (11), Bondatti Pasquale (12), Angelisanti Rosa (13), Angelisanti Rocco (14), Mariani Bianca (15), Onorati Paolo (16), Picchi Emilia (17), Incelli Ludovico (18), Delle Chiaie Clara (20), Tribioli Anita (21), Giorgi Teresa (24), Patrizi Leonello (25), Giorgi Pasquale e Pietro (26), Colonna Ludovico (27), Paris Giancarlo ed altri (28), Giorgi An-



DELEGATO INCARICATO
FRANCO MATEUCCI