

COMUNE DI PALESTRINA

PIANO REGOLATORE GENERALE

**Testo delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.
aggiornato secondo le modifiche, integrazioni e prescrizioni
della Deliberazione Regionale n°4339 dell' 8 ottobre 1979 di
approvazione del piano.**

LUGLIO 1981

Nota

Il presente testo delle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale e le tavole nn. 11, 13a, 13b., 14. del piano stesso, allegate, sono state aggiornate in conformità alle modifiche, integrazioni e prescrizioni del Decreto regionale n°4339 dell'8 ottobre 1979 di approvazione del piano. L'aggiornamento è stato predisposto in sede tecnica al fine di rendere più agevole la consultazione degli elaborati del piano come modificati dal Decreto regionale, il quale resta ovviamente, insieme agli elaborati del piano stesso ed agli altri atti che ne hanno accompagnato l'approvazione, la fonte primaria del regime urbanistico vigente per il comune di Palestrina. Nel presente testo, inoltre, come nelle citate tavole non sono riportate le modifiche relative alle seguenti osservazioni presentate avverso il piano ed accolte parzialmente o totalmente dalla delibera regionale

— Faciotti Felice (6); limitatamente a quanto richiesto a punto 1, lettera A; Romoli Bruno e Ingiosi Anna (17);, Mattei. Antonietta in Ciprari ed altri (74); Cassa Rurale ed Artigiana di Palestrina (81); Chiapparelli Giovanni (16); Partito Comunista Italiano (103, 105, 113). Inoltre le seguenti osservazioni potranno essere riproposte in sede di formazione dei piani attuativi. in quanto riguardano soluzioni di dettaglio che avranno solo in quella sede esatta definizione. Gigli Cervi Giuseppe, Luigi, Alessandro e Maria Emma (5); Filiti Raniero (15); Ospedale coniugi Bernardini (22); Innocenti Assunta in Cilia (27); Petronzi Settimio (28); Fatello Ange — la (30); Lulli Enrico (31); Sbardella Maria Ludovica (40) Sbardella Carlo (41); Issa Hussein (42); Moretti Assunta(45) Moretti Sestilio (46); Moretti Sestilio (47); Colagrossi Augusta (48); Colagrossi Augusta (49); Ponzo Lucia (50); Moretti Giovanni (51); Moretti Remo e Romani Maria (57); Stazzi Vincenzo (62); Consorzio Provinciale Antitubercolare di Roma (68); Lulli Luisa (69); Società Bellavista di Carchitti sr.l. (79); Società Bellavista di Carchitti srl. (80); Sibaldi Enrico (82); Scacchetti Cecilia e Sabelli Vittorio (84); Scacchetti Mario ed altri (85); Ponzo Agostino (86); Matuselli Mario (92); Frezza Mario (93); Armoni Marcello (95); Ponzo Tersilio (96) Sbardella Ettore (99); Leggeri Franco ed altri (116); Ghirperi Angelo (126); Cristofari Giuseppe(109).

PIANO REGOLATORE GENERALE DI PALESTRINA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I°

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

CAPO I°

PRESUPPOSTI E PUNTI FONDAMENTALI

Art. 1. Leggi o decreti a monte del Piano Regolatore Generale

Presupposto indispensabile alla corretta lettura del Piano Regolatore di cui trattasi è la piena osservanza di tutte le disposizioni e prescrizioni contenute nella legge 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni legislative nazionali e regionali, alla quale, per tutto quanto possa essere omesso nelle norme di attuazione che seguono, integralmente ci si riferisce.

Si intendono altresì riportate nelle presenti norme ad integrazione od aggiornamento del testo:

- a) le disposizioni sull'adozione delle misure di salvaguardia introdotte con la legge 3 novembre 1952, n.1902, successivamente modificate con le leggi 21 dicembre 1955, n. 1357 e 30 luglio 1959, n.615 ed integrata con la legge 5 luglio 1966, n.517;
- b) le disposizioni sulle licenze in deroga di cui alla legge 21 dicembre 1955, n.1357;
- c) le disposizioni di cui ai decreti ministeriali n.140 e n. 1444, rispettivamente del 1° e 2 aprile 1968, concernenti le distanze minime a protezione dei nastri stradali ed i limiti inderogabili di densità edilizie, di altezze, di distanze fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti e spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi;

- d) le disposizioni sui piani di zona per l'acquisizione di aree da destinare all'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
- e) le disposizioni di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, concernente i programmi ed il coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica;
- f) le disposizioni sulla tutela del patrimonio storico artistico e sulla tutela delle bellezze naturali contenute rispettivamente nella legge 1° giugno 1939, n° 1089 e nelle legge 29 giugno 1939, n.1497;
- g) le disposizioni di cui alla legge nazionale n° 10 del 28 gennaio 1977 e successive leggi regionali di attuazione;
- h) le disposizioni di cui alla legge nazionale n.457/'78,piano decennale per l'edilizia, ed in particolare le norme del titolo IV sul recupero del patrimonio edilizio esistente. Su tutto il territorio comunale, a prescindere dalla vocazione o utilizzazione delle zone, si richiama ottemperanza delle leggi vigenti sulla tutela del patrimonio artistico storico—archeologico del Paese ed in particolare alla legge 1497 del 29 giugno 1939 ed alla legge 1089 del 1° giugno 1939, con particolare riferimento alla disciplina e regolamentazione delle scoperte fortuite. -

Art. 2. Applicazione ed attuazione del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale si applica in tutto il territorio comunale, secondo le indicazioni delle tavole allegate e le de terminazioni delle presenti norme di attuazione. Il Piano Regolatore Generale si attua, nelle zone espressamente indicate dalle presenti norme, tramite gli strumenti di pianificazione particolareggiata piani particolareggiati di esecuzione o lottizzazioni convenzionate.

Art. 3. Edifici esistenti in contrasto col P.R.G.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti del Piano Regolatore Genera — le, in mancanza dei piani particolareggiati di esecuzione, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

CAPO II

INDICI URBANISTICI

Art. 4. Descrizione degli indici urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata, essenzialmente, dai seguenti indici

1) — St = Superficie territoriale

Essa corrisponde all'intera area dei comprensori o dei subcomprensori comprese le aree pubbliche, le strade ed i parcheggi.

2) — Sf = Superficie fondiaria

Essa corrisponde alla superficie territoriale diminuita delle parti destinate ad uso pubblico, le strade ed i parcheggi pubblici.

3) — It = Densità territoriale (Abit./Ha)

E' l'indice fondamentale di riferimento per il calcolo della ricettività, in termini di abitanti ed addetti dei comprensori e dei subcomprensori e si applica a tutta la superficie territoriale.

4) — If Indici di edificabilità fondiaria (mc/mq)

E' l'indice fondamentale di riferimento per il calcolo della cubatura consentita su ogni superficie fondiaria, ossia il rapporto tra il volume edilizio e l'area di pertinenza delle abitazioni.

5) — V = Verde pubblico (mq/ab. o mq/add.)

Rappresenta la dotazione di aree da destinare a verde pubblico per abitante o per addetto.

6) — F = Servizi pubblici (mq/ab. o mq/add.)

Rappresenta la dotazione minima indispensabile per abitante o per addetto di aree destinate a servizi pubblici.

7) — P = Parcheggi pubblici (mq/ab. o mq/add.)

Rappresenta la dotazione minima indispensabile di aree da destinare a parcheggio, esterne alla superficie fondiaria, per abitante o per addetto.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

CAPO III

PIANI PARTICOLAREGGIATI

Art. 5. Contenuto dei piani particolareggiati

Come prescritto dall'art.13 della legge 17.8.1942, n.1150, i piani particolareggiati di attuazione del Piano Regolatore Generale debbono indicare le reti stradali ed i principali dati alti metrici per ciascuna delle zone cui si riferiscono e determinare :

- a) le masse e le altezze degli edifici lungo le principali strade o piazze;
- b) gli spazi riservati ad opere od impianti d'interesse pubblico;
- c) gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- d) la suddivisione degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- e) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- f) la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche, la cui occupazione serve ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future

Ciascun piano particolareggiato, i cui limiti corrispondono a quelli di un comprensorio omogeneo, deve essere corredato dalla relazione illustrativa e dal piano finanziario secondo quanto prescritto dall'art. 30 della legge sopraindicata. Esso può variare le localizzazioni specifiche di Piano Regolatore Generale nei riguardi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria limitatamente ai comprensori di espansione, purchè rispetti tassativamente gli standards minimi fissati dal Piano Regolatore Generale medesimo per il comprensorio nel quale si identifica il piano particolareggiato. Il piano particolareggiato può essere di iniziativa pubblica o privata (lottizzazione convenzionata). Nel secondo caso deve essere integrato dalla convenzione di cui della ripetuta legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967, n.765, approvata anch'essa dal Consiglio Comunale.

Art. 6. Attuazione dei piani particolareggiati

I piani particolareggiati estesi a ciascun comprensorio omogeneo si attuano, secondo le normative e le perimetrazioni contenute nei piani particolareggiati stessi per sub — comprensori comprendenti una o più zone edilizie o per singole concessioni (interventi inferiori ai 4.000 mq).

I sub—comprensori possono essere d’iniziativa pubblica ed, in tal caso, formano parte integrante dei piani particolareggiati, oppure d’iniziativa privata (lottizzazioni convenzionate).

Ciascuno di essi è oggetto di un progetto planovolumetrico redatto nel rapporto di 1:500, secondo gli indici urbanistici del Piano Regolatore Generale, con specificazione dei tipi edilizi nel rapporto di 1:200.

La proposta di edificazione di un sub — comprensorio d’iniziativa pubblica o privata è presentata dai proprietari delle aree da edificare ed è approvata nei modi previsti dall’art. 28 della legge 17 agosto 1942, n°1150 e successive modificazioni.

Nell’ambito di ciascun sub — comprensorio si deve procedere per ogni fabbricato alla richiesta — corredata degli elaborati prescritti dal regolamento edilizio — della concessione edilizia

Ogni sub— comprensorio deve comprendere, tra l’altro, un numero di parcheggi privati interni alla superficie fondiaria (ossia dei lotti edificabili) pari ad almeno 1 mq per ogni 20 mc di volume da edificare fuori terra (art. 18 legge 6.8.1967, n. 765) intendendo i medesimi comprensivi degli spazi di manovra. Tali parcheggi possono essere sia coperti che scoperti.

Le attrezzature di servizio debbono rispettare la localizzazione prevista dal piano particolareggiato, salvo che nei comprensori di espansione. Esse debbono comunque sorgere su lotti dimensionati secondo i minimi standards urbanistici di piano, in rapporto agli abitanti o agli addetti.

Art. 7. Lottizzazioni

Nel caso l’edificazione venga proposta su di un’area superiore a 4.000 mq e tale che per estensione o per posizione non possa costituire un sub—comprensorio, il rilascio delle concessioni edilizie, successivamente all’approvazione dello strumento di pianificazione particolareggiato, dove richiesto come obbligatorio, deve avvenire previa approvazione di un piano di lottizzazione, secondo le modalità precisate dall’ art. 28 della legge 11 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765.

La proposta di lottizzazione deve naturalmente rispettare gli indici urbanistici all’uopo definiti nelle

singole norme di zona.

Se nell'ambito dell'area interessata dalla proposta non sono individuate dal Piano Regolatore Generale zone verdi e servizi, oppure esse, se definite, risultano, per la parte ricadente nell'area da lottizzare, di dimensioni insufficienti a soddisfare gli indici suddetti, i privati proponenti debbono corrispondere al Comune l'equivalente in moneta delle aree destinate a zone verdi e servizi mancanti. Detto equivalente sarà calcolato sulla base del valore di mercato dell'area stessa lottizzata.

I distacchi degli edifici dal limite generale di lottizzazione debbono essere presi alla metà dell'altezza dei fabbricati e comunque non inferiori ai m 5.

Per gli edifici esistenti non demoliti vale quanto previsto dagli artt. 8 e 9 che seguono.

Art. 8. Norme particolari

Per l'attuazione dei sub—comprensori e delle lottizzazioni debbono rispettarsi le seguenti norme

a) il calcolo del numero degli abitanti o degli addetti deve operarsi sulla base di un'attribuzione di 90 mc di cubatura media corrispondente ad un abitante e di 45 mc di cubatura media corrispondente ad un addetto, ovvero a 30 addetti per ettaro;

b) il distacco degli edifici dai confini del sub-.comprensorio o della lottizzazione deve essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati che verso di essi comunque prospettano e comunque non inferiore ai m 5, a meno che non intervenga accordo tra i confinanti. In tale caso, sempre che le successive norme che regolano la lunghezza massima dei corpi di fabbrica lo consentino, può ammettersi la costruzione a confine, in continuità degli edifici esistenti o da venire, ovvero la costruzione a distanza diversa da quella prescritta con l'intesa che venga rispettato il distacco tra gli edifici secondo quanto stabilito dal D.M. 2 aprile '68 n. 1444;

c) gli edifici residenziali dovranno inoltre rispettare i seguenti distacchi stradali

- m 5 dalle strade definite di "distribuzione", cioè dalle strade di larghezza inferiore a m 7,00,

- m 7,50 dalle strade definite di "collegamento locale", cioè dalle strade di larghezza compresa tra 7 e 15 m,

- m 20,00 dalle strade provinciali e comunali indipendentemente dalla larghezza delle medesime,
- m 30,00 dalle strade statali, indipendentemente dalla larghezza delle medesime,
- m 40,00 dalle strade di grande comunicazione (legge 24 luglio 1961, n. 129, art.14).

TITOLO III
ZONIZZAZIONE

CAPO IV
DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Art. 9. Indicazione delle zone

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

Zona A/1 Centro storico (restauro conservativo)

Zona A/2 Centro storico (restauro conservativo).

Zona A/3 Centro storico (restauro conservativo)

Zona B/1 Completamento

Zona B/2 ompletamento.

Zona B/3 Ristrutturazione edilizia.

Zona C/1 Espansione semintensiva.

Zona C/2 Espansione semiestensiva.

Zona C/3 Espansione estensiva — tipo A.

Zona C/4 Espansione estensiva — tipo B

Zona C/5 Espansione estensiva — tipo C.

Zona D Insediamenti industriali e produttivi.

Zona E/1 Destinate ad usi agricoli

Zona E/2 Destinate ad usi agricoli.

Zona E/3 Destinate ad usi agricoli

Zona F - Servizi pubblici (impianti di interesse generale ed attrezzature da quartiere.

Zona G Servizi privati.

Zona H Verde pubblico (verde pubblico e verde pubblico attrezzato).

Zona R Di rispetto.

Zona VP/1 Verde privato

Zona VP/2 Verde privato.

Zona VP/3 Verde privato

Tali zone si differenziano tra di loro non solo per la diversa destinazione ma anche per la diversa distribuzione dei volumi edificabili — laddove consentiti — secondo gli indici urbanistici e gli altri parametri di utilizzazione riportati negli articoli che seguono.

Art. 10. Zone A— Centro storico

La zona A ricopre interamente il centro storico nel quale si riconoscono particolari valori ambientali, monumentali e culturali da sottoporre ad un rigido regime di salvaguardia.

Nella zona in questione è quindi prescritto il rispetto assoluto dell'antico tessuto urbano al quale deve pervenirsi con interventi di restauro conservativo, nel quadro di una operazione di risanamento igienico da realizzarsi sulla base di apposito piano particolareggiato dell'intero centro storico.

Il piano particolareggiato provvederà ad individuare, d'intesa con la competente Soprintendenza, le seguenti sottozone con modalità d'intervento differenziate

A/1 complessi di carattere storico—monumentali, ove è possibile il solo restauro e consolidamento senza alterazioni dei volumi e delle caratteristiche sia interne che esterne,

A/2 complessi di minore interesse storico artistico ma di notevole valore ambientale, ove è possibile adattamento interno con il vincolo di conservazione delle facciate e dell'infrastruttura viaria

A/3 complessi che pur non avendo i caratteri dei precedenti, costituiscono per la loro vicinanza alle predette sottozone materia delicata d'intervento. In tali complessi è per tanto ammesso il risanamento e la ricostruzione di quelle parti fatiscenti e pericolanti, facendo salva l'infrastruttura viaria esistente.

Con il piano particolareggiato deve esaminarsi altresì la possibilità di ripristinare gli spazi interni originari dei singoli comparti, in modo da restituire ai medesimi le funzioni che ne caratterizzano l'unità formale e costruttiva.

Tutti gli edifici esistenti debbono per tale motivo essere raggruppati, in sede di piano particolareggiato, in comparti edilizi da costituire unità di progettazione e d'intervento (eccezione fatta per le sole costruzioni isolate), individuate sulla base di considerazioni di omogeneità dei caratteri morfologici del tessuto urbano.

Ogni singolo progetto di comparto, venendo così ad assumere le caratteristiche di un progetto generale di restauro architettonico, deve ottenere, per la sua esecutività, l'approvazione della Soprintendenza ai Monumenti competente.

Il piano particolareggiato deve inoltre prevedere la necessaria eliminazione di tutte le strutture e le superfetazioni che impediscano la restituzione del centro storico alla sua originaria unità formale. Esso deve quindi dettare norme, anche sulla destinazione d'uso dei vani immobili e prescrizioni di carattere esecutivo.

Il piano particolareggiato deve infine rispettare quanto prescritto dal decreto ministeriale 2 aprile 1968 per le zone territoriali omogenee, definite al comma &.. dell'art. 2 del decreto medesimo. Sino all'approvazione del piano particolareggiato, il centro storico è sottoposto alla normativa della sottozona A/3; sono perciò da escludersi autorizzazioni di qualsiasi lavoro che non attenga strettamente alla manutenzione ordinaria od al consolidamento di strutture che risultino pericolose per la pubblica incolumità.

Il risanamento e la ricostruzione delle parti fatiscenti e pericolanti, ammessa ancor prima della formazione del piano particolareggiato, dovrà avvenire nel più rigoroso rispetto dello organismo edilizio interessato nel senso che, qualora si presentasse la necessità della ricostruzione, questa dovrà essere effettuata con partito architettonico identico al preesistente e con materiali tradizionali che non turbino l'armonico reinserimento nel tessuto del vecchio centro.

I progetti per qualsiasi lavoro di restauro, adattamento e ricostruzione da eseguirsi in tutta la zona A debbono essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza Archeologica, i relativi lavori debbono essere eseguiti _sotto la sorveglianza della predetta Soprintendenza e in tutta la zona stessa non possono comunque, essere superati gli attuali valori dei volumi e delle altezze con esclusione dei volumi e delle altezze delle superfetazioni, delle quali in sede di piano particolareggiato potrebbe essere prevista la demolizione.

Art. 11. Zone B/1 e B/2 — Completamento e sostituzione edilizia

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo 24 delle presenti norme. Essa comprende aree già parzialmente edificate in epoca relativamente recente, già dotate di opere di urbanizzazione primaria ma carenti o prive del tutto di verde pubblico e di attrezzature, peraltro in esse difficilmente realizzabili stante le esigue dimensioni dei lotti liberi .

L'utilizzazione di tali lotti residui compresi nelle aree di completamento in questione sarà autorizzata con singole concessioni edilizie nel rispetto degli allineamenti previsti dal Piano Regolatore Generale. Analogamente può essere autorizzata con singola concessione la sostituzione dei volumi esistenti.

In entrambi i casi i proprietari dovranno partecipare alle opere di urbanizzazione ed agli allacciamenti ai pubblici servizi nella misura che verrà stabilita dall'Amministrazione Comunale con apposito atto consiliare.

L'intervento edilizio diretto è comunque autorizzato con l'applicazione dei seguenti indici di utilizzazione

- It (densità territoriale)
 - a) per le zone indicate con il simbolo B/1 = 115 ab/Ha
 - b) per le zone indicate con il simbolo B/2 = 80 ab/Ha
- If (fabbricabilità fondiaria)
 - a) per le zone B/1 1,50 mc/mq
 - b) per le zone B/2..... 0,90 mc/mq
- H max (altezza massima dei corpi di fabbrica)... 13,50 ml
- L max (lunghezza massima dei corpi di fabbrica). 20,00 ml
- D (distacco minimo fra i corpi di fabbrica). Hmax
e comunque non inferiore a ml 10,00
- Lotto minimo 400,00 mq

Per assicurare la sufficiente dotazione di parcheggio le nuove costruzioni potranno offrire un piano terra libero a parcheggio alto non meno di m 2,40.

In tale zona, nell'altezza massima consentita potranno essere realizzati non più di quattro piani fuori terra.

Nelle sottozone B/1 e B/2 indicate dalla Soprintendenza Archeologica e segnalate nei grafici di Piano Regolatore Generale, l'attuazione è consentita solo mediante piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate per isolati o gruppi di isolati aventi continuità e soluzione organica.

Per quanto riguarda la zona adiacente il centro storico e situata ad ovest di esso, anch'essa soggetta a piano particolareggiato, possono essere ammessi, prima della pianificazione particolareggiata, interventi di ristrutturazione, consolidamento e risanamento igienico di singoli edifici.

Art. 12. Zona B/3 — Ristrutturazione edilizia

In tale zona l'intervento è subordinato alla redazione di piano particolareggiato, con proposte planovolumetriche unitarie, interessante per intero almeno una delle aree all'uopo indicate nella tavola di zonizzazione del Piano Regolatore Generale e secondo la destinazione d'uso prevista dall'art. 24 delle presenti norme.

Per le proposte d'intervento deve essere rispettato quanto prescritto nel decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, per le zone territoriali omogenee di tipo B. In mancanza, le prescrizioni di tale decreto vengono soddisfatte secondo quanto stabilito al terzo comma del precedente articolo 7.

L'edificazione nella sottozona B/3 avviene secondo i parametri edilizi indicati per la sottozona di completamento B/2 di cui all'art. 11.

Nella sottozona B/3 e nelle sottozone B/1 e B/2 soggette a piano particolareggiato si fa obbligo di sondaggi preventivi da eseguire, sotto la sorveglianza della Soprintendenza Archeologica, all'atto della redazione di tutti i piani urbanistici attuativi e, comunque, sempre prima dell'adozione degli stessi da parte del Comune e ciò al fine di evitare ulteriori danni alle preesistenze archeologiche e di non compromettere l'eventuali future esplorazioni.

Art. 13. Zone C — Espansione edilizia

Le zone C, distinte in sottozone C/1, C/2, C/3, C/4 e C/5 comprendono le aree di nuova espansione edilizia, secondo le indicazioni contenute nella tavola di zonizzazione del Piano Regolatore Generale.

In esse è consentita l'edificazione. dopo l' approvazione dei piani particolareggia (o lottizzazioni convenzionate) nelle tre forme seguenti secondo le indicazioni del corrispondente piano particolareggiato -

A) Per sub—comprensori d'iniziativa pubblica

La proposta dovrà comunque rispettare gli indici specifici di zona appresso indicati ed interessare una dimensione minima di 30.000 mq.

B) Per sub—comprensori d'iniziativa privata (lottizzazioni convenzionate)

C) Per edificazione diretta con singole concessioni -

In tutti e tre i casi sono da osservare i seguenti indici di utilizzazione

• **It** (densità territoriale)

- | | |
|----------------------|-----------|
| a) per le zone C/1 = | 115 ab/Ha |
| b) per le zone C/2 = | 106 ab/Ha |
| c) per le zone C/3 = | 48 ab/Ha |
| d) per le zone C/4 = | 67 ab/ha |
| e) per le zone C/5 = | 45 ab/Ha |

• **If** (fabbricabilità fondiaria) -

- | | |
|------------------------|------------|
| a) per le zone C1 = | 1,80 mc/mq |
| b) per le zone C/2 = | 1,50 mc/mq |
| c) per le zone C/3 = | 0,70 mc/mq |
| d) per le zone C/4 = | 0,80 mc/mq |
| e) per le zone C/5 = - | 0,50 mc/mq |

• **Hmax** (altezza massima dei corpi di fabbrica)

- a) per le zone C/1. = 13,50 ml.
- b) per le zone C/2 = 13,50 ml.
- c) per le zone C/3 = 10,50 ml.
- d) per le zone C/4 = 10,50 ml.
- e) per le zone C/5 = 6,00 ml.

Per le zone C/1 — ad esclusione di quella interessata dalla legge 167 — e C/2 le altezze massime dei fabbricati (m 13.50) comprendono un numero di piani fuori terra non superiore a quattro.

Per le zone C/3 e C/4 il numero dei piani massimo è di tre e per la zona C/5 il numero dei piani massimo è di due.

• **Lmax** (lunghezza massima dei corpi di fabbrica)

- a) per le zone C/1 = 20,00 ml con eccezione della zona ove il piano di zona 167 è stato
- b) per le zone C/2 = 20,00 ml realizzato.
- c) per le zone C/3 = 20,00 ml
- d) per le zone C/4 = 20,00 ml
- e) per le zone C/5 = 20,00 ml

• **D)** (distacco minimo fra i corpi di fabbrica): Essi dovranno rispettare quanto in Proposito è fissato dal D.M. 2 aprile 1968. n. 1444 art. 9, comma 3.

In sede di piani attuativi può farsi eccezione all'altezza, alla lunghezza ed al numero dei piani massimi consentiti nel caso che, in rapporto all'orografia delle aree interessate si prospettino soluzioni valide per l'adozione di disposizioni a schiera o comunque variamente articolate dei fabbricati e quindi del le predette fronti.

Nell'edificazione diretta il lotto minimo consentito non può essere inferiore ai mq. 1000 e la minima dotazione di parcheggio pari a 2,5 mq/abitante.

Nell'edificazione per subcomprensori o lottizzazioni convenzionate dovranno inoltre essere rispettati i seguenti indici di attrezzature e servizi pubblici

• **F+V** (servizi più verde pubblico)

- a) per le zone C/1 23,00 mq/ab
- b) per le zone C/2 23,00 mq/ab
- c) per le zone C/3 23,00 mq/ab
- d) per le zone C/4 21,50 mq/ab
- e) per le zone C/5 21,50 mq/ab

- **P** (parcheggi pubblici)
 - a) per le zone C/1 2,90 mq/ab
 - b) per le zone C/2 2,90 mq/ab
 - c) per le zone C/3 2,90 mq/ab
 - d) per le zone C/4 2,50 mq/ab
 - e) per le zone C/5 2,50 mq/ab

In località 'Campo', in sede di pianificazione Particolareggiata. l'intera rete viaria e la dislocazione delle aree di servizio verranno ristudiate secondo le indicazioni della D.R.e formeranno oggetto di un'apposita variante, già autorizzata dalla Regione.

Nella stessa località le aree C/2 di forma allungata poste ad oriente della viabilità del piano vanno destinate a zona agricola .

In sede di variante, una volta definite le modifiche al tracciato viario previsto dal P.R.G., potrà anche considerarsi la possibilità di mantenere la destinazione C/2 nell'area sopraddetta limitatamente alle aree che risulteranno a monte della viabilità da modificare

Art. 14. Zone D — Insedimenti industriali ed artigiani

In tali zone sono ammesse costruzioni ad esclusiva destinazione industriale od artigianale con assoluta esclusione di edifici a destinazione residenziale.

E' consentita la costruzione di abitazioni per custodi o dirigenti in ragione di due alloggi per stabilimento industriale e di un solo alloggio per laboratori artigianali.

Sia per la zona industriale che per la zona artigianale, le costruzioni saranno comunque disciplinate da un piano particolareggiato da redigere a cura e spesa del Comune o dall'Ente che potrà essere costituito per la gestione del futuro nucleo industriale.

Nel quadro di tale piano dovranno essere precisate le destinazioni d'uso dei vari edifici, le qualità delle acque residue delle lavorazioni industriali e le norme per la depurazione del le medesime prima dell'immissione nelle fognature di scarico.

Il piano particolareggiato dovrà precisare inoltre le aree interne ai vari stabilimenti industriali da destinare a parcheggi, dimensionati in ragione del numero di addetti (almeno 1 posto macchina ogni 5 operai ed 1 posto macchina per ogni impiegato), nonchè di un adeguato numero di visitatori proporzionato al tipo di attività svolta.

Le costruzioni potranno essere attuate nell'ambito del piano stesso, con l'osservanza dei seguenti parametri di utilizzazione

- area minima del lotto
 - per stabilimenti industriali mq 5.000
 - per laboratori artigianali mq 1.000
- rapporto di copertura. 40/100
- distanza minima dai confini stradali ml 15,00
- distanza minima dai confini interni ml 10,00
- altezza massima sulla distanza ml 10,00
- costruzioni accessorie sui distacchi
ammesse per mq 250; h = ml 3,50.

Per la zona industriale prevista dal Piano Regolatore Generale in prossimità della via Casilina il relativo piano particolareggiato deve essere sottoposto al preventivo benestare della Soprintendenza Archeologica..

Art. 15. Zone E — Destinate agli usi agricoli

Tali zone si riferiscono al restante territorio comunale e sono differenziate in tre sottozone E/1, E/2, E/3(v.tav.II)

La sottozona E/1 deve essere delimitata di concerto con l' Ispettorato Regionale per l'Agricoltura e Foreste.

La sottozona E/2 comprende le aree in località Carchitti a quota superiore a 380 m *s.m* ed aventi come delimitazione la stessa linea di quota 380 m *s.m*. rilevabile nella tav.11 in scala 1:10.000 di piano e quelle ricadenti nella parte più settentrionale del territorio di Palestrina ed aventi per delimitazione il confine del territorio comunale e la riva meridionale dei fossi di Varoncio e Cavarelli.

La sottozona E/3 comprende la restante parte del territorio comunale già destinata a zona agricola.

L'edificazione nelle tre sottozone è la seguente

- a) sottozona E1 indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,001 utilizzabile esclusivamente per servizi;
- b) sottozona E/2 indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,03 per residenze agricole e servizi, lotto minimo 20 .000 mq;
- c) sottozona E/3 indice di fabbricabilità fondiaria : mc/mq 0,07 di cui al massimo 0,03 mc/mq possono essere utilizzati per residenze agricole ed il lotto minimo deve essere non inferiore a 10.000 mq.

Per le sottozone E/2 ed E/3 parte dell'indice di fabbricabilità fondiaria complessivo. nella misura non superiore a mc/mq 0,02, può essere utilizzata senza soggiacere alla prescrizione del lotto

minimo, allo scopo di consentire manufatti strettamente necessari all'esercizio dell'attività agricola, sempre che l'entità della superficie da asservire a tali manufatti, non sia inferiore a mq 2.000.

Pertanto tale Parte dell'indice di fabbricabilità fondiaria deve essere utilizzata esclusivamente per la costruzione di manufatti indispensabili per la conduzione agricola del fondo, i quali non dovranno avere altezza utile superiore a m 2,50.

Inoltre per tali manufatti dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni della Soprintendenza Archeologica e dell'Ispettorato Dipartimentale alle Foreste vigenti per le varie zone agricole.

Nelle tre sottozone è consentito concentrare la cubatura realizzabile in più lotti contigui di forma compatta, tenuto conto del notevole frazionamento della proprietà, con il vincolo ufficialmente trascritto negli elenchi catastali con un'estensione proporzionale al volume realizzato.

H max (altezza massima dei corpi di fabbrica residenziali e per non più di due piani fuori terra) = 7,50 ml

D) (distacco minimo dei corpi di fabbrica)

Essi dovranno rispettare quanto stabilito dal D.M. 2 aprì le 1968, n, 1444, art. 9, comma 3°,

La distanza minima dai confini stradali, dovrà inoltre rispettare le prescrizioni del D.P. 1° aprile 1968, n° 1044.

Nelle zone agricole potranno essere realizzate le scuole rurali dell'obbligo eventualmente necessarie, in base alle disposizioni vigenti.

Art, 16. Zona F—Servizi pubblici

La zona per servizi pubblici comprende gli impianti di interesse generale; le attrezzature di quartiere.

L'indice di fabbricabilità fondiaria della zona non può superare i 2 mc/mq.

Gli impianti d'interesse generale sono in genere indicati nelle tavole di piano con un simbolo specifico (ospedale, mercato, stazione, cimitero, pretura, ecc.). Nell'area circostante il simbolo potranno essere installate attrezzature collettive o produttive per trasformazione e conservazione prodotti — diverse da quelle indicate solo quando sia accertato che rimanga disponibile un'area sufficiente alla realizzazione di detta attrezzatura e non contrasti con il parere dell'autorità sanitaria.

Per i distacchi stradali va tenuto presente ad ogni modo quanto prescritto dal D.M. 2 aprile 1968, n° 1444, così come per la

dotazione di spazi verdi e parcheggi va rispettato lo stesso D.M., art. 5, comma 2°.

La localizzazione delle aree destinate dal piano a servizi pubblici nell'ambito dei comprensori di espansione è considerata di massima.

L'ubicazione e la utilizzazione definitiva verrà precisata in sede di pianificazione particolareggiata.

Non sono considerate con localizzazione di massima le ampie zone verdi previste dal piano e le aree a servizi ubicati fuori dei comprensori di espansione edilizia.

In sede di pianificazione particolareggiata di ogni comprensorio la superficie complessiva delle aree destinate a servizi non deve risultare inferiore a quella prevista dal Piano Regolatore Generale e, comunque, non inferiore ai 24 mq/ab previsti dal D.M. 1444 del '68 per territori con preesistenze archeologiche.

La zona a servizi adiacente al lato sud del quadrilatero archeologico è ridotta in modo da essere utilizzata per i servizi pubblici ed i parcheggi necessari per il circostante comprensorio urbanistico B/3, calcolando un fabbisogno di spazi pubblici per abitante non inferiore a mq 30.

I servizi sono concentrati nella parte più occidentale di tale zona di modo che la parte residua (comprendente l'area prevista per la nuova pretura e quelle ad essa adiacente) possa venire destinata a parco pubblico.

Art. 17. Zona G — Servizi privati -

Le zone indicate come servizi privati sono da intendere anche come attrezzature di servizio sia a carattere generale, che di quartiere (culturali, religiose, sanitarie ed assistenziali, ricreative, commerciali, turistiche o impianti tecnologici, ecc).

L'edificazione nelle aree in questione non deve superare l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 2,00.

Per i distacchi stradali va tenuto presente in ogni modo quanto previsto dal D.M. 2 aprile 1968, n° 1444, così come per la dotazione di spazi verdi e parcheggi va rispettato lo stesso D. M., art. 5, comma 2°.

Art. 18. Zona H — Verde pubblico

Nelle aree destinate dal piano a verde pubblico è consentita la edificazione di attrezzature ed impianti nella misura corrispondente all'indice di edificazione territoriale di 0,01 mc/mq.

Nelle zone a verde pubblico attrezzato (con simbolo nei grafici) è consentita un'edificazione con indice territoriale non superiore a 0,05 mc/mq.

L'attuazione della zona a verde pubblico attrezzato ed impianti sportivi in località Villa Fiorentini è subordinata alla redazione di piano particolareggiato.

Art. 19. Zone R — Di rispetto

Nelle zone di rispetto stradale esterne al perimetro del centro abitato la profondità del rispetto stesso va calcolata in base al D.M. 1° aprile 1968 n°1404, indipendentemente da quanto riportato nei grafici del Piano Regolatore Generale, tavole 11 , 13a, 13f e 14.

Nelle zone classificate di rispetto con vincolo assoluto (vincolo cimiteriale, stradale ed altri) è vietata ogni costruzione.

In aggiunta alle fasce di rispetto già indicate nel Piano Regolatore Generale si debbono considerare le zone vincolate indicate dalla Soprintendenza Archeologica riportate nelle tav. nn. 13a e 13b.

Le fasce di rispetto stradale possono essere computate ai fini della cubatura realizzabile a condizione che per la superficie del lotto impegnata nella fascia di rispetto, l'indice di fabbricabilità fondiaria, venga ridotto del 20%.

La zona di rispetto, destinata a parco archeologico, e delimitata da viale Pio XII — via degli Arcani, via della Martuccia, e la Pedemontana, denominata “Antica Praeneste” costituisce di per sè un comparto ed assume pertanto il carattere di un progetto generale di ristrutturazione e soprattutto di valorizzazione del patrimonio archeologico da sottoporre a piano particolareggiato che per essere esecutivo deve ottenere l'approvazione della Soprintendenza alle Antichità competente.

Nelle predette zone di rispetto sono consentiti parcheggi a livello senza manufatti in elevazione.

Art. 20. Zona VP — Verde privato

Le zone indicate come verde privato vanno distinte in :

- **Zona VP/1** a carattere residenziale in cui sono previste costruzioni di villini su lotto minimo di 2.500 mq rapporto di copertura = 1/15 ed altezza in 4,0 misurata dalla quota media dell'area coperta, alla linea di gronda — copertura a tetto con pendenza massima delle falde pari al 35%,
- **Zona VP/2** a carattere non residenziale, sono consentite attrezzature a carattere sportivo e per l'impiego del tempo libero, su lotto minimo di mq 10 .000 con indice di fabbricabilità territoriale IF = 0,05 mc/mq.,
- **Zona VP/3** soggette ad attuazione tramite pianificazione particolareggiata avente i seguenti parametri — lotto minimo mq 1.500, rapporto di copertura 1/15 della superficie del lotto e altezza massima dell' edificio m 6,00.

Per le zone indicate con apposito perimetro nelle planimetrie di piano 13/A e 13/B, secondo le prescrizioni della Soprintendenza Archeologica, è stabilita l'attuazione tramite strumenti di pianificazione particolareggiata, che dovranno avere il benessere della stessa Soprintendenza Archeologica, oppure occorre predisporre sondaggi preventivi da effettuare su prescrizione e controllo della medesima Soprintendenza Archeologica.

Art. 21/a. Zona PEEP

Per tale zona, nel rispetto delle presenti norme, si rinvia alle norme particolari del piano di zona.

Art. 21/b. Frazione di Carchitti

L'intervento di prevalente ristrutturazione della frazione di Carchitti deve avvenire tramite un unico progetto di piano particolareggiato considerando la zonizzazione unicamente indicativa. Qualora si rendesse necessario di modificare alcuni indici urbanistico—edilizi il piano particolareggiato sarà sottoposto a gli organi regionali secondo la procedura prevista per i piani particolareggiati in variante al Piano Regolatore Generale.

In sede di piano particolareggiato si dovranno eliminare le varie incongruenze richiamate nel D.R. di approvazione del Piano Regolatore Generale, ed in particolare:

- dal gruppo di zone di espansione situata a nord—est dell’abitato di Carchitti dovrà essere stralciata la parte ricadente sul lato occidentale della strada che conduce al capoluogo, mentre nella restante zona di espansione, situata sul lato orientale della suddetta strada, dovrà essere eliminato il tratto viario che ne contorna il lato orientale, in quanto superfluo, dovendo il traffico essere incanalato verso la strada Carchitti — capoluogo;
- dovrà essere notevolmente ritoccato, per quanto riguarda la zona di espansione, sita a sud—ovest dell’abitato, lo spigolo occidentale al fine di eliminare, per la relativa viabilità un pericoloso angolo quasi retto sostituendolo con una ampia curva a largo raggio;
- per quanto riguarda la viabilità in generale, il ramo viario che inizia dalla strada Carchitti — capoluogo al termine della zona di espansione nord—est, per un primo tratto parallelo all’autostrada del Sole e poi parallelo alla stessa strada Carchitti — capoluogo e snodantesi tutto in zona agricola, deve avere solo carattere locale agricolo, per cui devono prevedersi per lo stesso ramo solo opere di rettifica per punti di strozzatura senza alcun lavoro di potenziamento;
- per le attrezzature primarie e secondarie va applicato quanto già specificato per le analoghe zone del capoluogo, ferma restando la necessaria verifica per il soddisfacimento degli standards di cui al D.M. 1444 del 2 aprile 1968.

Art. 21/c. Viabilità e ferrovia Roma—Fiuggi

In sede attuativa la progettazione della viabilità, da sottoporre a parere della Soprintendenza Archeologica, deve evitare il più possibile i pericoli per l’ambiente che potrebbero derivare da tratti di strada in trincea o in rilevato.

La rettifica della strada che collega Palestrina a Castel San Pietro prevista nella tav. 13/A del Piano Regolatore Generale ha valore indicativo.

La rettifica della rete viaria prevista nelle zone agricole di Valle Pica e dei Serroni è limitata ad eventuali tratti dissestati o di traffico molto difficoltoso; per il tratto stradale secondario interno all’ansa superiore e parallelo ad essa sono consentite solo opere di manutenzione.

In località il Campo, l'intera rete viaria e la dislocazione delle aree di servizio deve essere ristudiata in sede attuativa con variante di Piano Regolatore Generale già autorizzata (cfr. art. 13).

In sede attuativa con variante di piano si deve provvedere allo spostamento di 200 metri dell'innesto sulla S.S.155 Prenestina della strada di collegamento tra la S.P. Pedemontana e la stessa SS.

Prenestina, al fine di allontanarlo dalla curva esistente, adeguando le limitrofe previsioni di Piano Regolatore Generale. -

Si conferma il tracciato attualmente in funzione della linea ferroviaria Roma—Fiuggi in attesa di definire un nuovo tracciato.

Il nuovo tracciato sarà concordato tra Comune, Acotral, Soprintendenza Archeologica e Regione Lazio e dovrà interessare in modo unitario tutto il territorio di Palestrina.

Art. 21/d. Vincoli idrogeologici

Sono soggette a vincolo idrogeologico tutte le aree comunali comprese nella delimitazione di cui alla tav. n°11.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO V

CONDIZIONI DI VALIDITÀ DELLE LICENZE EDILIZIE.

Art. 22. Validità delle licenze edilizie rilasciate prima dell'adozione del Piano Regolatore

Generale

Le licenze rilasciate prima dell'adozione del Piano Regolatore Generale e non realizzate entro un anno possono essere rinnovate solo se siano conformi alle determinazioni del piano e delle presenti norme.

Art. 23. Poteri di deroga

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

a) per edifici pubblici — limitatamente ad un aumento di cubatura pari ad 1/3 di quella consentita in base agli indici di zona — con l'obbligo di destinare a parcheggio, ai sensi dell'art. 18 della legge 6/8/1967 n.765, almeno 1 mq per ogni 15 mc di costruzione,

b) per edifici di interesse pubblico, limitatamente ad un aumento di cubatura pari ad 1/5 di quella consentita in base agli indici di zona — con l'obbligo di destinare a parcheggio, ai sensi dell'art. 18 della legge 6/8/1967 n.765, almeno 1 mq per ogni 15 mc di costruzione.

Per gli edifici pubblici è ammessa sempre l'edificazione diretta nell'ambito delle zone F.

Art. 24. Destinazione d'uso

La destinazione d'uso nell'ambito delle varie zone deve essere indicata nei piani particolareggiati di esecuzione del Piano Regolatore Generale.

La conseguente destinazione d'uso dei fabbricati deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle concessioni edilizie, di abitabilità, di agibilità e di esercizio.

Eventuali cambiamenti di destinazione potranno essere motivatamente autorizzati su richiesta del proprietario, previo parere della Commissione Edilizia.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso, il Comune procederà alla revoca delle licenze di esercizio e di agibilità dei locali.

Le destinazioni d'uso, oltre quelle abitative, che possono indicarsi nei piani particolareggiati della zona A e delle zone C e nei planovolumetrici della zona B/3, sono le seguenti

- a)** uffici pubblici comprendenti anche eventuali sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza,
- b)** sedi di società, banche, istituti di credito e studi professionali,
- c)** grandi magazzini di vendita (supermercati)
- d)** alberghi e pensioni di capacità non superiori ai 200 posti letto,
- e)** autorimesse pubbliche e private, sale per spettacoli e biblioteche, locali ricreativi, bar e ristoranti.

I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazioni.

Per quanto concerne le zone di completamento (B/1 e B/2) è consentita, nei lotti residui, oltre che la destinazione d'uso residenziale, quella indicata ai precedenti punti b), d), e)