	PROVINCIA DI LATINA Area delle Politiche Ambientali e Territoriali Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale – Via Costa n. 1 – 04100 – Latina PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE Informatizzazione Norme Tecniche di Attuazione Comune di Fondi	
---	---	---

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG DEL COMUNE DI FONDI

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, modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765, 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:

- 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. 1404 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 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 della 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 nella legge 29 giugno 1939, n. 1497.

	PROVINCIA DI LATINA Area delle Politiche Ambientali e Territoriali Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale – Via Costa n. 1 – 04100 – Latina PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE Informatizzazione Norme Tecniche di Attuazione Comune di Fondi	
---	---	---

ART. 2 - (APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE)

Il Piano Regolatore Generale si applica in tutto il territorio comunale, secondo le indicazioni delle tavole allegate e le determinazioni delle presenti norme particolari di attuazione.

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 dal P.R.G., 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 e i parcheggi;

2) Sf = Superficie fondiaria

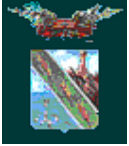
Essa corrisponde alla superficie territoriale diminuita delle parti destinate ad uso pubblico, le strade ed i parcheggi pubblici;

3) Dt = Densità territoriale (Abitante/ha)

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

4) It = Indice di edificabilità territoriale (mc/mq):

Si applica anch'esso a tutta la superficie territoriale, per il calcolo della ricettività, in termini di metri cubi di costruzioni, dei comparti e dei comprensori;

	PROVINCIA DI LATINA Area delle Politiche Ambientali e Territoriali Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale – Via Costa n. 1 – 04100 – Latina PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE Informatizzazione Norme Tecniche di Attuazione Comune di Fondi	
---	---	---

5) If = Indice 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;

6) V = Verde pubblico (mq/ab o mq/add)

Rappresenta la dotazione di aree da destinare a verde pubblico per abitante o per addetto nel caso di proposta di subcomprensorio o di lottizzazione convenzionata;

7) F = Servizi collettivi (mq/ab o mq/add)

Rappresenta la dotazione minima indispensabile per abitante o per addetto di aree destinate a servizi pubblici o collettivi nel caso di proposta di subcomprensorio o di lottizzazione convenzionata;

8) Parcheggi pubblici (mq/ab o mq/add)

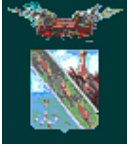
Rappresenta la dotazione minima indispensabile di aree da destinare a parcheggio, esterne alla superficie fondiaria, per abitante o per addetto, nel caso di proposta di subcomprensorio o lottizzazione convenzionata.

TITOLO II
ATTUAZIONE DEL P.R.G.
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 P.R.G. debbono indicare le reti stradali ed i principali dati altimetrici 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 di 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.

	PROVINCIA DI LATINA Area delle Politiche Ambientali e Territoriali Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale – Via Costa n. 1 – 04100 – Latina PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE Informatizzazione Norme Tecniche di Attuazione Comune di Fondi	
---	---	---

Ciascun piano particolareggiato 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 P.R.G. nei riguardi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, purchè rispetti tassativamente gli standards minimi fissati dal P.R.G. medesimo per il comprensorio nel quale si identifica il piano particolareggiato.

Il piano particolareggiato può essere di iniziativa pubblica o privata. Nel secondo caso deve essere integrato dalla convenzione di cui all'art. 28 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 si attuano per subcomprensorio, ovvero per comparti, comprendenti una o più zone edilizie i cui limiti dovranno essere preferibilmente coincidenti con le linee tratteggiate definite sulle tavole di P.R.G. come “linee di possibile frazionamento”.

I subcomprensori o comparti sono peraltro individuati con numero arabo, sia nelle tavole di piano che nei quadri riassuntivi dell'utilizzazione del suolo inseriti nella relazione (allegato n. 1) che formano parte integrante delle presenti norme:

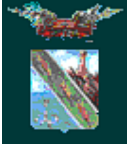
Tali subcomprensori o comparti possono essere d'iniziativa pubblica ed, in tal caso, formano parte integrante dei piani particolareggiati, oppure d'iniziativa privata.

Ciascuno di essi è comunque rappresentato da un progetto planovolumetrico redatto nel rapporto di 1 : 500, secondo gli indici urbanistici del .R.G., come specificazione dei tipi edilizi nel rapporto di 1: 200 .

La proposta di edificazione di un subcomprensorio d'iniziativa 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 subcomprensorio si deve procedere per ogni fabbricato alla richiesta – corredata degli elaborati prescritti dal regolamento edilizio – della licenza edilizia.

Ogni subcomprensorio 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), intendono i medesimi comprensivi degli spazi di manovra. Tali parcheggi possono essere sia coperti che scoperti.

	PROVINCIA DI LATINA Area delle Politiche Ambientali e Territoriali Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale – Via Costa n. 1 – 04100 – Latina PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE Informatizzazione Norme Tecniche di Attuazione Comune di Fondi	
---	---	---

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

ART. 7 - (LOTTIZZAZIONE)

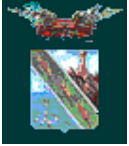
Nel caso l'edificazione venga proposta su di un'area superiore ai 10.000 e tale che per estensione o per posizione non possa costituire un subcomprensorio, di rilascio delle licenze edilizie deve avvenire previa approvazione di un piano di lottizzazione, secondo le modalità precisate dall'art. 20 della legge 11 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 6/8/1967, n. 765.

La proposta di lottizzazione deve naturalmente rispettare gli indici urbanistici all'uopo definiti nelle singole norme di zona.

ART. 8 - (NORME PARTICOLARI)

Per l'attuazione dei subcomprensori e comparti e delle lottizzazioni debbono rispettarsi le seguenti norme:

- a) Il calcolo del numero degli abitanti o degli addetti nelle nuove zone di espansione deve operarsi, per il centro capoluogo, sulla base di un'attribuzione di 90 mc di cubatura media per abitante e, per le zone turistiche lungo la fascia costiera, sulla base di 80 mc, di cubatura media per abitante. La cubatura media corrisponde ad un addetto nella zona industriale deve calcolarsi sulla base di mc 230-300 e la densità territoriale sulla base di 50 addetti per ettaro.
- b) Il distacco degli edifici dai confini del subcomprensorio e delle lottizzazioni, sono regolati dal D.M. 2 aprile 1968, 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 m. 7 a m. 15;
 - 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)

	PROVINCIA DI LATINA Area delle Politiche Ambientali e Territoriali Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale – Via Costa n. 1 – 04100 – Latina PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE Informatizzazione Norme Tecniche di Attuazione Comune di Fondi	
---	---	---

TITOLO III ZONIZZAZIONE

CAPO IV

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

ART. 9 - (INDICAZIONE DELLE ZONE)

Il territorio comunale è suddiviso in zone destinate rispettivamente alle residenze, ai servizi, alle grandi attrezzature, agli impianti produttivi ed al verde, nonché in zone agricole e in zone di rispetto. ciascuna di tali zone è destinata a sua volta in sottozone, indicate con una o più lettere, che ne specificano il tipo d'intervento consentito. Esse sono indicate come segue:

1) ZONE RESIDENZIALI:

- **A** Centro storico (restauro conservativo);
- **B/1** Completamento
- **B/2** Completamento
- **B/3** Ristrutturazione edilizia
- **B/4** Ristrutturazione edilizia
- **C/1** Espansione semintensiva mista con attività terziaria;
- **C/2** Espansione semintensiva semplice;
- **C/3** Espansione semintensiva
- **C/4** Espansione semintensiva – tipo A;
- **C/5** Espansione semintensiva – tipo B;
- **C/6** Espansione semintensiva – tipo C
- **P.E.E.P.** –Edilizia economica (legge 167)

2) ZONE SERVIZI:

- **S/1** Scuole dell'obbligo (asili, scuole materne, scuole elementari e medie)
- **S/2** Scuole medie superiori ed istituti professionali;
- **AU** Attrezzature pubbliche a livello di quartiere;

	PROVINCIA DI LATINA Area delle Politiche Ambientali e Territoriali Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale – Via Costa n. 1 – 04100 – Latina PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE Informatizzazione Norme Tecniche di Attuazione Comune di Fondi	
---	---	---

- **AP** Servizi privati ed attrezzature per natanti;
- **AT** Attività turistiche con attrezzature in precario
- **P** Parcheggi;

3) ZONE PER ATTERZZATURE URBANE ED EXTRAURBANE:

- **IO** Attrezzature ospedaliere
- **IF** Parco ferroviario;
- **MO** Mercato ortofrutticolo;
- **M** Mattatoio;
- **LI** Localizzazioni industriali
- **LA** Localizzazioni artigianali
- **IC** Impianti Cimiteriali

4) ZONE VERDI:

- **VU** Verde pubblico urbano;
- **VT** Verde pubblico territoriale;
- **VP** Verde privato;
- **V/1** Verde agricolo di preminente valore paesaggistico – zona lacuale;
- **V/2** Verde agricolo normale;
- **V/3** Verde agricolo attrezzato.

5) ZONE DI RISPETTO:

- **RD** Rispetto della duna costiera;
- **RS** Rispetto stradale e dei corsi d'acqua
- **RC** Rispetto cimiteriale.

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.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO V

CONDIZIONI DI VALIDITÀ DELLE LICENZE EDILIZIE

	PROVINCIA DI LATINA Area delle Politiche Ambientali e Territoriali Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale – Via Costa n. 1 – 04100 – Latina PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE Informatizzazione Norme Tecniche di Attuazione Comune di Fondi	
---	---	---

Per quanto concerne la validità delle licenze edilizie ci si riporta a quanto stabilito dalle disposizioni di legge in vigore.

ART. 25 - (VALIDITÀ DELLE LICENZE RILASCIATE PRIMA DELL'ADOZIONE DEL P.R.G.)

Le licenze rilasciate prima dell'adozione del piano regolatore generale sono disciplinate dalla legge in vigore.

ART. 26 - (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 numero di cubatura pari ad $\frac{1}{3}$ 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 mc di costruzione;
- b) per edifici di interesse pubblico: limitatamente ad un aumento di cubatura pari ad $\frac{1}{5}$ di quella consentita in base agli indici di zona – con l'obbligo di destinare a parcheggio, ai sensi dell'art. 18 della legge n. 765 del 6.8.1967, almeno 1 mq per ogni 15 mc di costruzione.
- c) Per gli edifici pubblici è ammessa sempre l'edificazione diretta nell'ambito delle zone (AU)

ART 27 - (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, cui è subordinato il rilascio delle licenze 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.

	PROVINCIA DI LATINA Area delle Politiche Ambientali e Territoriali Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale – Via Costa n. 1 – 04100 – Latina PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE Informatizzazione Norme Tecniche di Attuazione Comune di Fondi	
---	---	---

Le destinazioni d'uso, oltre quelle abitative, che possono indicarsi nei piani particolareggiati della zona A e delle zone C e nei planovolumetrici delle zone B/3 e B/4, 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.
- f) I locali parzialmente interessati non possono essere adibiti ad abitazioni.
- g) 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) ed e).