



COMUNE DI
CORI



VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.R.G. Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.204 del 18-05-2012 adeguato alle modifiche contenute nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con voto n.179/1 del 15-04-2010 e n. 196/1 del 15-12-2011

I PROGETTISTI:

ING. MASSIMILIANO MERIGGIOLI
ING. CARLO VIGLIALORO

ESPERTI DI SETTORE:

DOTT. GEOLOGO MASSIMO AMODIO
DOTT. AGRONOMO FRANCESCO PITTALIS
DOTT. ARCHEOLOGO DOMENICO PALOMBI

COMUNE DI CORI:

IL SINDACO: TOMMASO CONTI
CAPO AREA TECNICA: GEOM. CLAUDIO PORCARI

COLLABORATORI DEI PROGETTISTI:

Arch. STEFANO ROSSETTI
Arch. CARMINE FERRI
Arch. EMANUELA SALA
Arch. GIANLUCA FERRANTI
Arch. FABIO ZACCARELLI

DATA:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I°

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 1. Norme direttrici per il Piano Regolatore Generale

Il campo di applicazione delle presenti norme tecniche di attuazione del Piano regolatore Generale è l'intero territorio comunale.

Il presente PRG ha validità a tempo indeterminato ; esso si basa su un dimensionamento riferito ad una previsione decennale ai sensi della Legge Regionale 72/75

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 alle norme di attuazione che seguono, integralmente ci si riferisce.

Il testo delle presenti norme è stato redatto tenendo conto delle norme e leggi vigenti in materia ed in particolare de:

- 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;
- le disposizioni sulle licenze in deroga di cui alla legge 21 dicembre 1955, n. 1357;
- le disposizioni di cui ai decreti ministeriali n. 140 e n. 1444, rispettivamente del 1° aprile 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;
- 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;
 - le disposizioni di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, concernente i programmi e il coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica;
 - le disposizioni sulla tutela del patrimonio storico artistico e sulla tutela delle bellezze naturali contenute nel Decreto Legislativo 490 del 29 ottobre 1999;
 - le disposizioni di cui alla legge nazionale n° 10 del 28 gennaio 1977 e successive leggi regionali di attuazione;
 - 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;
 - le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 72/79 in materia di redazione di strumenti urbanistici comunali;
 - le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 24 del 6 luglio 1998, e successive modificazioni ed integrazioni, in materia di pianificazione paesistica e tuteli dei beni e delle aree sottoposte a vincolo paesistico;
 - le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 38 del 22 dicembre 1999, in materia di norme del governo del territorio, e successive modificazioni ed integrazioni, in particolare la legge regionale n.8 del 17 marzo 2003;
 - le disposizioni sulla ordinamento degli enti locali contenute nel Decreto Legislativo 267 del 18 agosto 2000;
 - le disposizioni sulla tutela del patrimonio storico artistico e sulla tutela delle bellezze naturali contenute nel Decreto Legislativo 490 del 29 ottobre 1999;
 - le disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 380 del 6 giugno 2001, testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

Art. 2. Applicazione e validità 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 di attuazione.

Il Piano Regolatore Generale si attua, nelle zone espressamente indicate dalle presenti norme, tramite attuazione diretta o tramite gli strumenti di pianificazione attuativa: piani particolareggiati di esecuzione, lottizzazioni convenzionate o strumenti equivalenti.

Il Piano Regolatore Generale ha validità di tempo indeterminata; esso si basa su un dimensionamento riferito ad una previsione decennale ai sensi dell'art. 4 della Legge regionale 72/75.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel Piano Regolatore Generale hanno efficacia nei confronti delle amministrazioni pubbliche e dei privati

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 nel Piano Regolatore Generale, in mancanza dei piani particolareggiati di esecuzione, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme, sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria come definito dalle vigenti norme senza aumento di cubatura e di superficie assentite.

Gli immobili esistenti non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione stessa ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio.

Art. 4. Validità dei titoli abilitativi alla edificazione rilasciate prima dell'adozione del Piano Regolatore Generale

Le licenze, autorizzazioni, permesso a costruire, rilasciate prima dell'adozione della variante al Piano Regolatore Generale e non realizzate entro la loro validità di legge possono essere rinnovate solo se conformi alle determinazioni del presente Piano Regolatore Generale e delle presenti norme.

Art. 5. Poteri di deroga

E' consentita deroga parziale alle presenti norme nei casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico con la procedura dell'14 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 n. 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (già art.3 della L.21/12/1955 n. 1357).

La deroga non si applica per gli edifici nella zona A e alle norme relative agli indici di edificabilità e alle destinazioni d'uso delle varie zone.

Art. 6. Destinazione d'uso

Nell'attuazione del Piano, sia per interventi edilizi diretti che per gli interventi urbanistici preventivi, deve essere indicata la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in conformità alle previsioni e prescrizioni riportate nelle presenti Norme, dalla normativa statale e regionale sulla materia.

Qualsiasi variazione della destinazione d'uso, consentita esclusivamente per adeguamento alle presenti Norme, anche qualora non comporti trasformazione edilizia dei locali, è subordinata all'autorizzazione del Comune attraverso concessione.

In caso di abusivo mutamento di destinazione saranno revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali.

Le destinazioni d'uso da indicare nei Piani di intervento urbanistico attuativo e nei progetti di intervento edilizio diretto sono definite secondo le seguenti categorie e sottocategorie:

- a) Abitazioni e residenze in genere;
- b) Uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, di grandi società, banche e simili;
- c) Uffici privati e studi professionali;
- d) Attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche e di viaggio, di disbrigo pratiche, ecc.);
- e) Esercizi commerciali (come alimentari e vari, tabacchi, farmacie, giornali, ecc.);
- f) Botteghe per attività artigianali di vicinato, non moleste né nocive (come sartorie, parrucchieri e sale da barba e di acconciatura, panifici, panetterie, ecc.);
- g) Impianti (stabilimenti ed opifici) artigianali ed industriali di produzione;
- h) Depositi e magazzini non in vendita, autorimesse private e pubbliche ubicate nei locali sotterranei e terreni;
- i) Alberghi e pensioni di capacità non superiore ai 100 posti letto, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative d'esercizio secondo le leggi in materia;
- j) Pubblici servizi (bar, ristoranti, trattorie, ecc.);
- k) Servizi ed attrezzature sociali, socio-assistenziali e modeste attrezzature sanitarie (ambulatorie, laboratori analisi e studi medici);
- l) Attrezzature per lo spettacolo (cinema, teatri e sale polivalenti, mostre, ecc.);
- m) Sedi di associazioni ricreative, politiche, culturali, di categoria, sportive, previdenziali ed assistenziali;
- n) Locali per lo sport e il tempo libero (palestre, sale da gioco, sale da ballo)

Art. 7. Descrizione degli indici urbanistici e degli interventi

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

St = Superficie territoriale

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

Sf = Superficie fondiaria

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

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.

Ift = Indici di edificabilità territoriale (mc/mq)

E' l'indice fondamentale di riferimento per il calcolo della cubatura consentita su superfici territoriali, da sottoporre a strumento attuativo.

Iff = 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.

Rc = Rapporto di copertura (mc/mq)

E' l'indice fondamentale di riferimento per il calcolo delle superfici coperte in ambito di aree destinate a costruzioni non residenziali, principalmente produttive.

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

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

S = Servizi pubblici (mq/ab. o mq/add.)

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

P = Parcheeggi 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.

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata, essenzialmente dai seguenti interventi da intendersi così come descritti dal Decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 6 giugno 2001 (Testo Unico Edilizia).

Manutenzione ordinaria

Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Manutenzione straordinaria

Opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Restauro e risanamento conservativo

Interventi edilizi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Ristrutturazione edilizia

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato con stessa superficie di sedime e identico volume

Nuova costruzione

Trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientrante nelle definizioni precedenti.

Ristrutturazione urbanistica

Interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 8. Norme generali

Le indicazioni per l'attuazione edilizia del Piano Regolatore Generale sono contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, oltre che nelle presenti norme tecniche. Comunque l'attività edilizia in tutte le zone non potrà derogare dalle indicazioni contenute nel presente articolo, salvo indicazioni specifiche più restrittive.

L'altezza massima per ogni edificio verrà calcolata nel seguente modo:

- nel caso di copertura piana – l'altezza massima si misura tra l'estradosso del solaio di copertura e il valore medio del livello del terreno, a sistemazioni esterne avvenute, dei quattro lati del fabbricato;

- nel caso di copertura inclinata – l'altezza massima si misura tra la linea di gronda e il valore medio del livello del terreno , a sistemazioni esterne avvenute, dei quattro lati del fabbricato;

Il computo della cubatura verrà effettuato per tutti gli edifici, salvo strutture particolari (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo palestre, capannoni produttivi, ecc.), con una misura minima dell'altezza convenzionale di 3,20 metri lineari. Il calcolo della cubatura verrà effettuato moltiplicando le superfici lorde per l'altezza convenzionale o effettiva se superiore.

Non rientrano nel calcolo della volumetria eventuali sopraelevazioni dal piano di calpestio circostante il fabbricato inferiori a 1 metro lineare.

Non rientrano nel calcolo della volumetria sottotetti, locali tecnici, locali accessori con altezza massima inferiore a 2,20 metri lineari.

Non rientrano nel calcolo della cubatura, porticati, loggiati, balconi, locali seminterrati con altezza media fuori terra inferiore a 1,00 metri lineari.

I porticati non potranno avere superficie totale superiore al 30% del sedime totale dell'area d'intervento

Le coperture a falde dei fabbricati dovranno avere una pendenza massima del 35%. Potranno essere realizzate coperture tonde o di altre forme architettoniche libere, che dovranno essere conteggiate nel calcolo della cubatura e dell'altezza massima per tutte le parti eccedenti i 2,20 ml dal solaio di copertura.

I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazioni.

Ogni nuova costruzione dovrà prevedere una dotazione minima di parcheggi pari ad 1 mq ogni 10 mc di volumetria realizzata per uso privato.

In aggiunta a tale dotazione si dovranno prevedere parcheggi per tutte le attività insediate tali da soddisfare le necessità di una razionale operatività:

- uffici ed attività aperte al pubblico (pubbliche e private) 1 mq ogni 3 mq di superficie destinata a tali attività;
- musei biblioteche, 1 mq ogni 10 mq di superficie;
- commerciale, 1 mq ogni 2 mq di superficie di vendita,
- produttivo 1 mq ogni 10 mq di superficie produttiva o di stoccaggio;

Nel caso di disposizioni più restrittive derivanti da norme regionali o nazionali queste prevalgono sulle indicazioni sopraccitate.

Gli edifici residenziali e non residenziali dovranno inoltre rispettare i seguenti distacchi stradali minimi:

- 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 10,00 dalle strade provinciali indipendentemente dalla larghezza delle medesime, nei centri urbani;
- m 30,00 dalle strade provinciali (extraurbane secondarie), al di fuori dei centri urbani

Per quanto attiene i distacchi tra fabbricati vi è l’obbligo di una distanza minima di 10 ml tra pareti finestrate; del pari i singoli proponenti di nuove edificazioni potranno presentare all’amministrazione comunale specifico planivolumetrico di “area vasta”, come previsto dal DM 1444/68 art. 9 comma 5 in deroga a tali distanze minime che dovrà essere approvato, ad insindacabile giudizio, dall’amministrazione comunale.

Per ogni nuova costruzione dovrà essere posta a dimora una alberatura, di altezza minima 3 ml e con obbligo di attecchimento, ogni 100 mc di nuova costruzione, nel caso di indisponibilità oggettiva di terreno , le alberature verranno poste a dimora in aree pubbliche secondo le indicazioni dell’Amministrazione Comunale.

Le zone di distacco tra fabbricati, vanno sistemate e mantenute a verde, salvo che nelle zone A e B, e su di esse non potranno essere realizzate costruzioni in elevazione di qualsiasi genere, salvo locali accessori.

In tali aree è consentita la pavimentazione di un massimo del 50% della superficie.

Le recinzioni lungo i confini dei lotti di terreno fronteggianti strade pubbliche e private e zone con destinazione pubblica, dovranno essere realizzate, di norma, con cordolo di base rivestito in pietra naturale o mattoni, con altezza non superiore a mt.0,50 dal piano campagna del lotto; la sovrastante cancellata, facoltativa, non potrà superare l'altezza di mt.1,50.

Eventuali deroghe a causa dell'andamento orografico del terreno dovranno essere valutate caso per caso dall'ufficio tecnico.

Le forme architettoniche, i materiali di finitura, le coloriture, le sistemazioni esterne, dovranno essere consone al decoro pubblico e alle tradizioni della cultura locale.

Per gli edifici pubblici è ammessa sempre l'edificazione diretta.

Per tutte le zone ove siano previste destinazioni commerciali, i relativi parametri dovranno desumersi e/o essere compatibili con la normativa regionale di riferimento di cui alla Legge n.33 del 18/11/99 e s.m.i

TITOLO II
ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 9. Attuazione del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale si attua tramite intervento edilizio diretto o tramite Intervento urbanistico attuativo.

Art. 10. Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto consiste nella realizzazione delle singole opere edilizie tramite permesso di costruzione o documento autorizzativi equivalente, (Dichiarazione di Inizio Attività). Il rilascio del documento autorizzativo è regolamentato dalla normativa nazionale e regionale.

Art. 11. Intervento Urbanistico Attuativo

L'Intervento Urbanistico Attuativo si applica obbligatoriamente solamente nelle zone A1, A2, A3, D1, C e per quanto attiene alle zone F2; F3; F4; F5, si applica obbligatoriamente solamente per comparti di estensione superiore ai 5000 mq. Gli Interventi Urbanistici Attuativi possono essere di iniziativa pubblica, privata e mista.

Tali strumenti possono essere: Piani Particolareggiati, Piani di Zona 167, Progetti Integrati, Piani di Recupero Urbano, Piani di Recupero, Piani per Insediamenti Produttivi, piani di Lottizzazione

Art. 12. Contenuto dei piani particolareggiati e degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica

Come prescritto dall'art. 13 della legge n. 1150/42, i Piani Particolareggiati, e gli altri strumenti attuativi di iniziativa pubblica, esecutivi del Piano Regolatore Generale debbono determinare:

- la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati;
- le masse e le altezze degli edifici lungo le principali strade o piazze;
- gli spazi riservati ad opere o impianti d'interesse pubblico;
- gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- rete stradale, parcheggi;
- gli interventi qualificanti;
- eventuali permuta e cessioni.

Ciascun strumento attuativo, 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.

Lo strumento attuativo deve individuare aree per standards urbanistici in misura minima secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68, salvo indicazioni particolari riportate nelle presenti N.T.A..

Esso può variare le localizzazioni specifiche di Piano Regolatore Generale nei riguardi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria limitatamente ai comprensori di espansione, purché rispetti tassativamente gli standards minimi fissati dal Piano Regolatore Generale medesimo.

Il calcolo del numero degli abitanti o degli addetti deve operarsi sulla base di un'attribuzione di 100 mc di cubatura media corrispondente ad un abitante virtuale.

I Piani Particolareggiati e gli altri strumenti attuativi di iniziativa pubblica si attuano secondo le norme nazionali e regionali vigenti in materia.

Art. 13. Contenuti dei Piani di Lottizzazione e degli strumenti attuativi di iniziativa privata

Nel caso l'edificazione venga proposta da privati, su di un'area all'uopo deputata dallo strumento urbanistico generale, questa deve avvenire previa approvazione di un piano di lottizzazione, secondo le modalità precisate dall'art. 28 della legge 11 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni. La proposta di lottizzazione deve naturalmente rispettare gli indici urbanistici all'uopo definiti nelle singole norme di zona.

Il piano di lottizzazione, e gli altri strumenti attuativi privati, debbono determinare:

- la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati;
- planivolumetrico;
- gli spazi riservati ad opere o impianti d'interesse pubblico;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'individuazione delle aree in cessione con annesso elenco catastale;
- strade e parcheggi.
- gli interventi qualificanti;
- specifiche del caso.

Ciascun strumento attuativo, 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.

Lo strumento attuativo deve individuare aree per standards urbanistici in misura minima secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68, salvo indicazioni particolari riportate nelle presenti N.T.A..

Esso può variare le localizzazioni specifiche di Piano Regolatore Generale nei riguardi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria limitatamente ai comprensori di espansione, purché rispetti tassativamente gli standards minimi fissati dal piano regolatore generale medesimo per il comprensorio nel quale si identifica il piano particolareggiato.

I Piani di Lottizzazione e gli altri strumenti attuativi di iniziativa privata si attuano secondo le norme nazionali e regionali vigenti in materia.

Il calcolo del numero degli abitanti o degli addetti deve operarsi sulla base di un'attribuzione di 100 mc di cubatura media corrispondente ad un abitante virtuale.

I Piani di Lottizzazione e gli altri strumenti attuativi di iniziativa privata si attuano secondo le norme nazionali e regionali vigenti in materia.

TITOLO III
ZONIZZAZIONE

Art. 14. Indicazione delle zone

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

Zona A1	Centro storico Cori Alto.
Zona A2	Centro storico Cori Valle
Zona A3	Centro storico Giulianello
Zona B1	Ristrutturazione e Completamento
Zona B1bis	Piano di lottizzazione “Valle Sugatti”
Zona C1	Espansioni di tipo A.
Zona C2	Espansioni di tipo B.
Zona D1	Industrie e Artigianato.
Zona D2	Trasformazione prodotti agricoli.
Zona D3	Cave.
Zone E	Agricola
Zona F1	Servizi pubblici.
Zona F2	Servizi privati.
Zona F3	Servizi privati turistico-alberghieri.
Zona F4	Servizi territoriali
Zona F5	Parcheeggi pubblici.
Zona G1	Verde pubblico.
Zona G2	Verde privato.

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

Art. 15. Zona A1 – Centro storico Cori Alto

La zona A1 ricopre interamente il centro storico di Cori Alto, nel quale si riconoscono particolari valori ambientali, monumentali e culturali da sottoporre ad un regime di valorizzazione. e salvaguardia.

Nella zona in questione è quindi prescritto il rispetto assoluto dell'antico tessuto urbano al quale deve pervenirsi con interventi di conservazione e qualificazione del patrimonio complessivo.

In tali aree è previsto il mantenimento delle volumetrie esistenti, salvo eventuali indicazioni dello strumento attuativo.

L'eventuale aumento volumetrico di tipo residenziale contenuto nello Strumento Urbanistico Attuativo potrà essere realizzato previa verifica del rispetto degli standard di spazi pubblici esistenti o reperibili nel centro storico.

In carenza di strumento attuativo sono consentiti, senza incrementi di cubatura, interventi di: ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, risanamento igienico sanitario, ristrutturazione edilizia e restauro.

La ristrutturazione, il risanamento e il restauro delle parti fatiscenti e pericolanti, ammessa ancor prima della formazione dello strumento attuativo, 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, tali interventi debbono acquisire specifico permesso Dall'amministrazione Comunale e preventivo parere della competente Soprintendenza ai beni architettonici

Nella zona A1 le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'articolo 6 delle presenti Norme con esclusione delle attività di cui alla lettera g).

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere unitario per tutta la zona A1 e potrà essere redatto congiuntamente con la zona A2.

Art. 16. Zona A2 – Centro storico Cori Valle

La zona A2 ricopre interamente il centro storico di Cori Valle, nel quale si riconoscono particolari valori ambientali, monumentali e culturali da sottoporre ad un regime di valorizzazione e salvaguardia .

Nella zona in questione è quindi prescritto il rispetto assoluto dell'antico tessuto urbano al quale deve pervenirsi con interventi di conservazione e qualificazione del patrimonio complessivo.

In tali aree è previsto il mantenimento delle volumetrie esistenti, salvo eventuali indicazioni dello strumento attuativo.

L'eventuale aumento volumetrico di tipo residenziale contenuto nello Strumento Urbanistico Attuativo potrà essere realizzato previa verifica del rispetto degli standard di spazi pubblici esistenti o reperibili nel centro storico.

In carenza di strumento attuativo sono consentiti, senza incrementi di cubatura, interventi di: ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, risanamento igienico sanitario, ristrutturazione edilizia e restauro.

La ristrutturazione, il risanamento e il restauro delle parti fatiscenti e pericolanti, ammessa ancor prima della formazione dello strumento attuativo, 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, tali interventi debbono acquisire specifico permesso Dall'amministrazione Comunale e preventivo parere della competente Soprintendenza ai beni architettonici

Nella zona A2 le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'articolo 6 delle presenti Norme con esclusione delle attività di cui alla lettera g).

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere unitario per tutta la zona A2 e potrà essere redatto congiuntamente con la zona A1.

Art. 17. Zona A3 – Centro storico Giulianello

La zona A3 ricopre interamente il centro storico di Giulianello, nel quale si riconoscono particolari valori ambientali, monumentali e culturali da sottoporre ad un regime di valorizzazione e salvaguardia.

Nella zona in questione è quindi prescritto il rispetto assoluto dell'antico tessuto urbano al quale deve pervenirsi con interventi di conservazione e qualificazione del patrimonio complessivo.

In tali aree è previsto il mantenimento delle volumetrie esistenti, salvo eventuali indicazioni dello strumento attuativo.

L'eventuale aumento volumetrico di tipo residenziale contenuto nello Strumento Urbanistico Attuativo potrà essere realizzato previa verifica del rispetto degli standard di spazi pubblici esistenti o reperibili nel centro storico.

In carenza di strumento attuativo sono consentiti, senza incrementi di cubatura, interventi di: ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, risanamento igienico sanitario, ristrutturazione edilizia e restauro.

La ristrutturazione, il risanamento e il restauro delle parti fatiscenti e pericolanti, ammessa ancor prima della formazione dello strumento attuativo, 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, tali interventi debbono acquisire specifico permesso Dall'amministrazione Comunale e preventivo parere della competente Soprintendenza ai beni architettonici

Nella zona A3 le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'articolo 6 delle presenti Norme con esclusione delle attività di cui alla lettera g).

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere unitario per tutta la zona A3 .

Art. 18. Zone B1 – Ristrutturazione e completamento

Tali aree corrispondono alle zone urbanizzate consolidate a ridosso dei Centri Storici edificate in epoca relativamente recente.

In tali aree sono permessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, consolidamento e nuova edificazione, anche tramite demolizione e ricostruzione.

La zona B1 si attua direttamente mediante rilascio della semplice concessione, oppure attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, nel caso in cui l'intervento di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, interessi più di un lotto. In tal caso l'indice di fabbricabilità fondiaria va inteso come indice di fabbricabilità territoriale.

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.

Nella zona B1 le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'articolo 6 delle presenti Norme con esclusione delle attività di cui alla lettera g).

L'intervento edilizio è comunque autorizzato con l'applicazione dei seguenti indici:

Iff (fabbricabilità fondiaria)	1,50 mc/mq
Altezza massima dei corpi di fabbrica:	10,50 ml
Distacco minimo fra i corpi di fabbrica:	10,00 ml
Distacco minimo dai confini: (salvo disposizione specifica di planivolumetrico)	5,00 ml
Lotto minimo	400,00 mq

Per quanto attiene i distacchi tra fabbricati vi è l'obbligo di una distanza minima di 10 ml tra pareti finestrate, del pari i singoli proponenti di nuove edificazioni potranno presentare all'amministrazione comunale specifico planivolumetrico di "area vasta", come previsto dal DM 1444/68 art. 9 comma 5 in deroga a tali

distanze minime che dovrà essere approvato, ad insindacabile giudizio, dall'amministrazione comunale.

Per quanto attiene la distanza dalle strade questa dovrà rispettare le indicazioni dell'articolo 8 delle presenti norme.

Nel caso di completamento di quinte urbane definite e consolidate si potrà derogare dalla superficie minima del lotto, dalle distanze dalla strada e dall'altezza massima, nel caso di altezza della quinta superiore ai 10,50 ml, presentando all'amministrazione comunale apposito progetto di "fronte vasto" e relativo atto convenzionale con i vicini, che dovrà essere approvato, ad insindacabile giudizio, dall'amministrazione comunale.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti , nel rispetto dei parametri caratteristici della zona urbanistica.

Per gli edifici esistenti, legittimamente realizzati o legittimati a seguito di condone edilizio, che non rispettano i parametri caratteristici della zona urbanistica sono permesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico-sanitario con un incremento pari al 5% della cubatura residenziale di ogni singola unità immobiliare, consolidamento, ristrutturazione edilizia.

Le zone B1bis individuate sulla cartografia di zonizzazione (Valle Sugatti) rappresentano le aree che ricadono nei vecchi Piani particolareggiati. Tali aree mantengono tutte le indicazioni urbanistiche ed edilizie riportate nelle norme dei rispettivi Piani particolareggiati cui appartengono.

Art. 19. Zona C1- Espansione edilizia di tipo A.

Tali aree comprendono le zone per l'espansione dei centri urbani a ridosso delle aree urbanizzate per consentire un corretto ed armonico sviluppo dell'edificato e rispondere alle esigenze territoriali.

La nuova edificazione avverrà esclusivamente mediante redazione di Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

La zona C1, così come individuata nelle tavole della Variante, costituisce comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della L.n. 1150/42

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 è comunque autorizzato con l'applicazione dei seguenti indici:

Zona C1 espansione tipo A

Ift (fabbricabilità territoriale)	0,75 mc/mq
Iff (fabbricabilità fondiaria)	0,95 mc/mq
Altezza massima dei corpi di fabbrica:	7,50 ml
Distacco minimo fra i corpi di fabbrica:	10,00 ml
Distacco minimo dai confini:	5,00 ml
Distacco minimo dalle strade:	7,50 ml
Lotto minimo	500,00 mq

Nella zona C1 le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'articolo 6 delle presenti Norme con esclusione delle attività di cui alla lettera g).

Sono consentiti volumi accessori, con altezza massima inferiore ai 2,20 metri lineari, in ragione di un 1/10 della superficie coperta del lotto (impronta a terra) per usi tecnici.

Art. 20. Zona C2- Espansione edilizia di tipo B

Tali aree comprendono le zone per l'espansione dei centri urbani a ridosso delle aree urbanizzate per consentire un corretto ed armonico sviluppo dell'edificato e rispondere alle esigenze territoriali.

La nuova edificazione avverrà esclusivamente mediante redazione di Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

La zona C2, così come individuata nelle tavole della Variante, costituisce comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della L.n. 1150/42

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 è comunque autorizzato con l'applicazione dei seguenti indici:

Zona C2 espansione tipo B

Ift (fabbricabilità territoriale)	0,50 mc/mq
Iff (fabbricabilità fondiaria)	0,65 mc/mq
Altezza massima dei corpi di fabbrica:	7,50 ml
Distacco minimo fra i corpi di fabbrica:	10,00 ml
Distacco minimo dai confini:	5,00 ml
Distacco minimo dalle strade:	7,50 ml
Lotto minimo	700,00 mq

Nella zona C2 le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'articolo 6 delle presenti Norme con esclusione delle attività di cui alla lettera g).

Sono consentiti volumi accessori, con altezza massima inferiore ai 2,20 metri lineari, in ragione di un 1/10 della superficie coperta del lotto (impronta a terra) per usi tecnici.

Art. 21. Zone D 1 – Attività Produttive

Tali zone comprendono aree per gli insediamenti e le attività produttive con esclusione di produzioni pericolose ed altamente inquinanti.

In queste aree gli interventi sono subordinati alla approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

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

- a) lotto minimo = 500 mq
- b) Indice fondiario = 0,70 mq/mq
- c) Altezza massima = 10,50 ml
- d) Distanza dai confini = 6,00 ml
- e) Distanza dalle strade di lottizzazione = 6,00 ml
- f) Distanza dalla strada provinciale = 20,00 ml
- g) Parcheggi nella misura del 10% della superficie fondiaria
- h) La residenza, qualora richiesta, sarà consentita per una superficie utile massima di 95 mq, per ogni insediamento, finalizzata ad uso guardiania ed alloggio custode;
- i) E' consentita la realizzazione di uffici a servizio dell'attività insediata.

Le attività consentite in questa zona sono: industriale, artigianale, commerciale sino a 1000 mq coperti, uffici e servizi connessi alle attività produttive, centri di ricerca, stoccaggio merci, logistica, rivendita di prodotti per l'edilizia, piccole strutture di servizio alle aziende (bar-tavolacalda, tabaccheria, cartoleria, ferramenta, ecc.).

Sono consentiti volumi accessori, con altezza massima inferiore ai 2,20 metri lineari, in ragione di un 1/25 della superficie coperta del lotto (impronta a terra) per usi tecnici.

Per il calcolo degli standards urbanistici questi verranno calcolati secondo i parametri previsti dal DM 1444/68 per le aree produttive.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti , nel rispetto dei parametri caratteristici della zona urbanistica.

Per gli edifici esistenti, legittimamente realizzati o legittimati a seguito di condone edilizio, che non rispettano i parametri caratteristici della zona urbanistica sono permesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico-sanitario con un incremento pari al 5% della cubatura residenziale di ogni singola unità immobiliare, consolidamento, ristrutturazione edilizia.

Art. 22. Zone D 2 – Produzione di prodotti agroalimentari

Tali zone comprendono aree destinate alla trasformazione e conservazione dei prodotti agroalimentari, legati al territorio di produzione.

In queste aree gli interventi sono attuati per intervento edilizio diretto, salvo che interessino lotti di superficie superiore ai 5000 mq per i quali è necessario l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo.

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

- a) lotto minimo = 2000 mq
- b) Indice fondiario = 0,70 mq/mq
- c) Altezza massima = 10,50 ml
- d) Distanza dai confini = 6,00 ml
- e) Distanza dalle strade di lottizzazione = 6,00 ml
- f) Distanza dalla strada provinciale = 20,00 ml
- g) Parcheggi nella misura del 10% della superficie fondiaria
- h) La residenza, qualora richiesta, sarà consentita per una superficie utile massima di 95 mq, per ogni insediamento, finalizzata ad uso guardiania ed alloggio custode;
- i) E' consentita la realizzazione di uffici a servizio dell'attività insediata.

Nel caso di aziende agricole di rilevanti dimensioni per lotto minimo si intende la corte destinata a pertinenza dei manufatti per la trasformazione o stoccaggio dei prodotti agricoli.

Sono consentite destinazioni commerciali nella misura del 10% della superficie autorizzata, fino ad un massimo di 200 mq.

La vendita è consentita per i soli generi prodotti e/o per le merci strettamente connesse.

Per quanto attiene i parcheggi si applica quanto previsto dall'art. 8 delle presenti N.T.A..

Per il calcolo degli standards urbanistici questi verranno calcolati secondo i parametri previsti dal DM 1444/68 per le aree produttive.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti , nel rispetto dei parametri caratteristici della zona urbanistica.

Per gli edifici esistenti, legittimamente realizzati o legittimati a seguito di condone edilizio, che non rispettano i parametri caratteristici della zona urbanistica sono permesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico-sanitario con un incremento pari al 5% della cubatura residenziale di ogni singola unità immobiliare, consolidamento, ristrutturazione edilizia.

Art. 23. Zone D 3 – Cave

Tali zone comprendono aree destinate alla estrazione di prodotti lapidei locali, attualmente in attività.

L'esercizio dell'attività estrattiva nonché gli interventi consentiti dovranno adeguarsi a quanto disciplinato dalla L.R. n.17/2004 "Norme per la coltivazione delle cave e torbiere della Regione Lazio" ed dallo schema del Piano delle Attività Estrattive (P.R.A.E.).

Art. 24. Zone E – Destinate agli usi agricoli

Per tali zone si applicano le procedure previste dalla L.R. n. 38/99 e della successiva L.R. n. 8/2003.

Art. 25. Zona F1 – Servizi pubblici

Tali zone comprendono le aree per servizi pubblici di interesse generale; le attrezzature pubbliche di quartiere, le attrezzature scolastiche.

In tali aree è consentita la realizzazione di:

- uffici pubblici;
- mercato comunale;
- biblioteche, centri congressi, centri culturali;
- musei, pinacoteche, teatri, cinema;
- edifici scolastici di ogni ordine e grado;
- attrezzature di interesse collettivo;
- attrezzature per la difesa, pubblica sicurezza e protezione civile (caserme e residenza per carabinieri e polizia)
- edifici di culto ed annessi parrocchiali, santuari, conventi e simili;
- impianti sportivi pubblici;
- abitazioni per il personale di custodia, di superficie utile massima di 95 mq;
- attrezzature sanitarie ed assistenziali (ospedali, case di cura, poliambulatori, case di riposo per anziani);
- cimitero;
- parcheggi pubblici.

Gli interventi vengono attuati tramite intervento edilizio diretto, i parametri di edificazione sono:

Iff (fabbricabilità fondiaria)	2,00 mc/mq
Altezza massima dei corpi di fabbrica:	10,50 ml
Distacco minimo fra i corpi di fabbrica:	10,00 ml
Distacco minimo dai confini:	5,00 ml

Gli impianti d'interesse generale sono in genere indicati nelle tavole di piano con un simbolo specifico (municipio, ospedale, mercato, cimitero, attrezzature religiose di quartiere, ecc.). L'utilizzazione definitiva verrà precisata in sede di programmazione comunale. Per quanto attiene eventuali deroghe si applica quanto previsto dall'art.5 delle presenti norme.

Art. 26. Zona F2 – Servizi privati

Le zone indicate come servizi privati sono da intendere come attrezzature di servizio sia a carattere generale che di quartiere.

La zona F2 si attua direttamente mediante rilascio della semplice concessione, oppure attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, nel caso in cui l'intervento di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, interessi più di un lotto. In tal caso l'indice di fabbricabilità fondiaria va inteso come indice di fabbricabilità territoriale.

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 è comunque autorizzato con l'applicazione dei seguenti indici:

Iff (fabbricabilità fondiaria)	1,50 mc/mq
Altezza massima dei corpi di fabbrica:	7,50 ml
Distacco minimo fra i corpi di fabbrica:	10,00 ml
Distacco minimo dai confini:	5,00 ml
Lotto minimo	1.000,00 mq

Ogni nuova costruzione dovrà prevedere una dotazione minima di parcheggi pari ad 1 mq ogni 10 mc di volumetria realizzata per uso privato.

In aggiunta a tale dotazione si dovranno prevedere parcheggi per tutte le attività insediate tali da soddisfare le necessità di una razionale operatività:

- uffici ed attività aperte al pubblico (pubbliche e private) 1 mq ogni 3 mq di superficie destinata a tali attività;
- musei biblioteche, 1 mq ogni 10 mq di superficie;
- commerciale, 1 mq ogni 2 mq di superficie di vendita,
- produttivo 1 mq ogni 10 mq di superficie produttiva o di stoccaggio;

Nel caso di disposizioni più restrittive derivanti da norme regionali o nazionali queste prevalgono sulle indicazioni sopraccitate.

Per quanto attiene i distacchi dalle strade si applica quanto previsto nell'art. 8 delle presenti N.T.A.

Nella zona F2 le destinazioni d'uso consentite sono:

- attrezzature scolastiche di ogni ordine e grado;
- attrezzature per l'esercizio delle attività religiose;
- attrezzature culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, ricreative e sportive;
- parcheggi;
- abitazioni per il personale di custodia, superficie utile massima di 95 mq;

E' ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti , nel rispetto dei parametri caratteristici della zona urbanistica.

Per gli edifici esistenti, legittimamente realizzati o legittimati a seguito di condone edilizio, che non rispettano i parametri caratteristici della zona urbanistica sono permesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico-sanitario con un incremento pari al 5% della cubatura residenziale di ogni singola unità immobiliare, consolidamento, ristrutturazione edilizia.

Art. 27. Zona F3 – Servizi privati turistico-alberghieri

Le zone indicate con tale dicitura sono da intendere come attrezzature di servizio per la vocazione turistica-ricettiva del Comune di Cori.

Ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.72/75 (insediamenti turistici) dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- a) l'indice di fabbricabilità territoriale non deve essere superiore a 0,25 mc/mq;
- b) l'indice di fabbricabilità per l'edilizia alberghiera non deve essere superiore a 0,50 mc/mq;
- c) il 50% della superficie territoriale va destinato a spazi pubblici per attrezzature di interesse comune per verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, per parcheggi;

- d) l'indice di copertura (rapporto tra superficie costruita e superficie territoriale) non può essere superiore al 30%;
- e) le costruzioni unifamiliari e bifamiliari isolate non possono superare il 30% della cubatura totale edificabile. La restante cubatura va utilizzata per la realizzazione di complessi unitari per i quali deve essere redatto apposito progetto planovolumetrico.
- f) Lotto minimo 1.000,00 mq

Per quanto attiene i distacchi dalle strade si applica quanto previsto nell'art. 8 delle presenti N.T.A.

Le destinazioni d'uso ammesse in questa zona sono: alberghiero, ricettivo, commerciale al dettaglio inerente le attività turistiche, centri servizio, centri sportivi, campeggi, bar, ristoranti, spazi congressuali, spazi espositivi.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti , nel rispetto dei parametri caratteristici della zona urbanistica.

Per gli edifici esistenti che non rispettano i parametri caratteristici della zona urbanistica sono permesse opere di manutenzione, ordinaria e straordinaria, risanamento igienico-sanitario, consolidamento, ristrutturazione edilizia.

Nel caso di disposizioni più restrittive derivanti da norme regionali o nazionali queste prevalgono sulle indicazioni sopraccitate, in particolare si deve far riferimento alle norme derivanti dalla L.R. n.13/2007 e dai successivi Regolamenti Regionali n.16/2008 "Disciplina delle Strutture Ricettive Extralberghiere", n.17/2008 "Disciplina delle Strutture Ricettive alberghiere" e n.18/2008 "Disciplina delle Strutture Ricettive all'aria aperta".

Art. 28. Zona F4 – Servizi territoriali

Le zone indicate come servizi territoriali sono da intendere come interventi a servizio speciali di livello superiore di iniziativa pubblica e privata.

Le aree corrispondono alle Aree strategiche di Cori capoluogo e di Giulianello, aree già edificate. Le azioni in tali aree potranno essere sia di iniziativa pubblica che privata.

Le zone F4 si attuano esclusivamente mediante redazione di Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Nel caso di Iniziativa privata si potrà procedere, a nuova edificazione solo con strumento urbanistico attuativo.

Le destinazioni d'uso ammesse in questa Zona saranno specificati nei progetti di intervento edilizio diretto ovvero nei Piani di intervento urbanistico attuativo.

L'intervento edilizio è autorizzato con l'applicazione dei seguenti indici:

Iff (fabbricabilità fondiaria)	3,50 mc/mq
Altezza massima dei corpi di fabbrica:	10,50 ml
Distacco minimo fra i corpi di fabbrica:	10,00 ml
Distacco minimo dai confini:	5,00 ml
Lotto minimo	1.000,00 mq

Ogni nuova costruzione dovrà prevedere una dotazione minima di parcheggi pari ad 1 mq ogni 10 mc di volumetria realizzata per uso privato.

In aggiunta a tale dotazione si dovranno prevedere parcheggi per tutte le attività insediate tali da soddisfare le necessità di una razionale operatività:

- uffici ed attività aperte al pubblico (pubbliche e private) 1 mq ogni 3 mq di superficie destinata a tali attività;
- musei biblioteche, 1 mq ogni 10 mq di superficie;
- commerciale, 1 mq ogni 2 mq di superficie di vendita,
- produttivo 1 mq ogni 10 mq di superficie produttiva o di stoccaggio;

Nel caso di disposizioni più restrittive derivanti da norme regionali o nazionali queste prevalgono sulle indicazioni sopraccitate.

Per quanto attiene i distacchi dalle strade si applica quanto previsto nell'art. 8 delle presenti N.T.A.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti , nel rispetto dei parametri caratteristici della zona urbanistica.

Per gli edifici esistenti, legittimamente realizzati o legittimati a seguito di condone edilizio, che non rispettano i parametri caratteristici della zona urbanistica sono permesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico-sanitario con un incremento pari al 5% della cubatura residenziale di ogni singola unità immobiliare, consolidamento, ristrutturazione edilizia.

Art. 29. Zona F5 – Parcheggi pubblici

Le zone indicate come parcheggi pubblici sono da intendere come aree per standards urbanistici a livello cittadino destinati alla sosta dei mezzi.

Sulle aree destinate a parcheggi pubblici potranno essere realizzate tutte le opere necessarie per l'accessibilità e la fruibilità di tali attrezzature. Potranno, altresì, essere realizzati anche parcheggi interrati e/o in elevazione su uno o più livelli, laddove l'articolato viario esterno ne consenta un'adeguata funzionalità.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno dei manufatti di cui sopra sono:

- locali di servizio;
- servizi igienici.

Art. 30. Zona G1 – Verde Pubblico

Le zone indicate come verde pubblico sono da intendere come aree per attività ricreative, verde ornamentale e di arredo urbano a vaste dimensioni, aree per recupero ambientale, aree per conservazione ambientale.

Nelle aree destinate dal piano a verde pubblico è consentita la edificazione di attrezzature ed impianti pubblici o di uso pubblico nella misura corrispondente all'indice di edificazione territoriale di 0,01 mc/mq, con altezza massima ml 4,5, distanza dai confini 5 ml.

In tale sottozona sono consentite unicamente costruzioni attinenti la fruizione del verde e l'arredo, cioè chioschi per ristoro, fontane e attrezzature per il gioco dei bambini, piccole piste per il pattinaggio e ciclabili che non alterino lo stato paesaggistico dei luoghi, nonché piccole attrezzature sportive.

Art. 31. Zona G2 – Verde Privato

Le zone indicate come verde privato sono da intendere come aree di conservazione e valorizzazione del sistema ambientale e paesaggistico locale. In tali aree è obbligatorio mantenere il sistema del verde ed ambientale generale esistente.

In tali aree sono permessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, consolidamento e nuova edificazione, anche tramite demolizione e ricostruzione.

L'utilizzazione di tali lotti residui compresi nelle aree di completamento in questione sarà autorizzata con singoli permessi costruire, ad eccezione di eventuali comparti di superficie superiore a 5.000 mq nei quali, come previsto nell'art. 11, sono obbligatori strumenti urbanistici attuativi. Analogamente può essere autorizzata con singolo permesso a costruire 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.

Nella zona G2 la destinazione d'uso consentita è esclusivamente quella alla lettera a) dell'articolo 6 delle presenti Norme.

L'intervento edilizio è autorizzato per fini residenziali con l'applicazione dei seguenti indici:

Iff (fabbricabilità fondiaria)	0,01mc/mq
Altezza massima dei corpi di fabbrica:	4,50 ml

Distacco minimo fra i corpi di fabbrica:	10,00 ml
Distacco minimo dai confini:	5,00 ml
Lotto minimo	2000,00 mq

Ogni nuova costruzione dovrà prevedere una dotazione minima di parcheggi pari ad 1 mq ogni 10 mc di volumetria realizzata per uso privato.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti , nel rispetto dei parametri caratteristici della zona urbanistica.

Per gli edifici esistenti, legittimamente realizzati o legittimati a seguito di condone edilizio, che non rispettano i parametri caratteristici della zona urbanistica sono permesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico-sanitario con un incremento pari al 5% della cubatura residenziale di ogni singola unità immobiliare, consolidamento, ristrutturazione edilizia.

Art. 32. Vincolo di Rispetto dei depuratori

Le fasce di rispetto dei depuratori sono definite in base alla Delibera del Comitato dei Ministri per l'inquinamento del 4.02.1977 allo scopo di garantire la salute dei cittadini in materia ambientale per la tutela delle acque dall'inquinamento in prossimità degli impianti di depurazione esistenti.

Art. 33. Vincolo di Rispetto cimiteriale

Le zone indicate con tale dicitura sono da intendere come zone di rispetto dei cimiteri esistenti, e delle previste espansioni, sia di Cori capoluogo che di Giulianello.

La fascia di rispetto del Cimitero di Cori ha una profondità pari a 100 ml.

La fascia di rispetto del Cimitero di Giulianello ha una profondità pari a 50 ml. dalla parte della S.P. per Artena ed una profondità pari a 100 ml. sui restanti lati.

In tali aree non sono ammessi insediamenti residenziali o attività permanenti, ad esclusione della possibilità di realizzare chioschi, di dimensione massima 12 mq ed altezza massima 3,50 ml, per la commercializzazione di fiori o attrezzature funebri, secondo le previsioni dell'Amministrazione Comunale.

Tali aree potranno avere una destinazione d'uso agricola, a parcheggi pubblici a verde pubblico o privato, a servizi cimiteriali, e potranno essere di proprietà pubblica o privata.

Art. 34. Vincolo di Salvaguardia delle risorse idriche

In tali aree sono ammesse le attività previste dalle zonizzazioni del presente PRG alle condizioni sotto riportate, ogni intervento dovrà essere autorizzato dalle autorità competenti.

L'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni, per un raggio di almeno dieci metri dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Nelle altre aree sottoposte a vincolo di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività.

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attivita' preesistenti e ricadenti in tale aree, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni e le provincie autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attivita':

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione

Art. 35. Vincolo stradale

Le aree indicate con tale dicitura sono le fasce di rispetto delle strade extraurbane. Le arterie extraurbane del Comune di Cori possono essere considerate di tipo secondario e pertanto ai sensi del Decreto Legislativo 285/92 (nuovo codice della strada) necessitano di una fascia di rispetto di ml 30 nelle zone extraurbane.

In tali aree non sono ammesse costruzioni residenziali; sono ammessi impianti tecnici e opere pubbliche o di interesse pubblico.

In tali aree si applicano i dettami delle zone graficizzate nella tavola di Piano Regolatore Generale in combinato disposto con le indicazioni del nuovo codice della strada (Decreto Legislativo 285/92).

Per quanto attiene la messa in opera di cartelli pubblicitari di ogni forma e dimensione si rimanda al regolamento edilizio ed al piano dell'arredo urbano.

Gli edifici che ricadono in tali fasce potranno essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazioni.

Nei lotti in cui i fabbricati ricadono nelle fasce in oggetto si potranno effettuare demolizioni e ricostruzioni al di fuori delle fasce stesse, mantenendo la cubatura in oggetto.

Art. 36. Strade e viabilità

Nell'elaborato grafico di piano regolatore generale sono riportate le strade esistenti, le proposte di potenziamento di arterie esistenti e le nuove arterie.

In linea generale le strade debbono essere di proprietà dell'Amministrazione Pubblica, vi potranno essere tratti stradali privati di uso pubblico, in tal caso l'Amministrazione Comunale dovrà porre in essere tutte le azioni necessarie per garantire la pubblica fruizione.

L'Amministrazione Comunale ha l'obbligo di mantenere in buono ed efficiente stato le strade di sua competenza ed attivarsi presso gli altri Enti competenti in

materia per garantire l'efficienza del sistema di mobilità territoriale e la sicurezza dei cittadini.

L'indicazione grafica di nuove arterie è vincolante per i terreni interessati ad una destinazione di pubblica utilità. L'Amministrazione Comunale con progetto definitivo dell'opera individuerà esattamente ai sensi delle vigenti leggi in materia, Legge n. 1/1978, il preciso e definitivo tracciato e caratteristiche della nuova infrastruttura stradale, secondo i dettami funzionali del presente PRG.

Art. 37. Aree sottoposte a vincolo

Le aree sottoposte a vincolo, di ogni genere e grado, mantengono le indicazioni urbanistiche previste nel presente Piano regolatore Generale.

Ogni intervento edilizio e di trasformazione del territorio in aree sottoposte a vincolo è subordinato al rilascio delle previste autorizzazioni e nullaosta previsti dalle normative vigenti nelle specifiche materie a livello nazionale e regionale.

Per quanto attiene le aree sottoposte a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo 490/99 per ogni intervento proposto si dovrà ottenere il parere dall'Ente tutorio competente, o delegato, secondo le disposizioni vigenti in materia e secondo le indicazioni della pianificazione settoriale vigente.

Per quanto attiene le aree sottoposte a vincolo ai idrogeologico (RDL 3267/23 RD 1126/26) per ogni intervento proposto si dovrà ottenere il parere dall'Ente tutorio competente, o delegato, secondo le disposizioni vigenti in materia.

Art. 38. Aree sottoposte a uso civico

Si riporta il Parere favorevole con prescrizioni alla Variante al Piano Regolatore Generale - nota prot. n. 147366/D3/3D/03 del 17.02.2007 della Direzione Regionale Agricoltura - Area 03 - Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi

IL DIRETTORE REGIONALE AGRICOLTURA

VISTA l'istanza presentata da Codesta Amministrazione, con nota a margine indicata acquisita da questa Direzione Regionale Agricoltura in data 21/02/2007 - prot. n° 24033, finalizzata ad ottenere il rilascio del Parere, relativamente alla proposta urbanistica riportata in oggetto, previsto dall'art. 2 della Legge regionale 3/01/1986 n° 1, così come modificata dalla L.R. n°. 59 del 19.12.1995 e dalla L.R. n° 6 del 27/01/2005;

CONSIDERATO che la richiesta viene presentata in quanto la proposta urbanistica risulta essere variante allo strumento urbanistico programmatico generale, adottato dal Consiglio Comunale di Cori con delibera n° 66 del luglio 1972 ed approvato definitivamente dalla G. R. L. con atto n. 2531 del 11/07/1975;

CONSIDERATO che dalla documentazione inviata a corredo dell'istanza e dalla Analisi del Territorio, redatta dal perito demaniale, geom. Angelo Leggieri, sulla base dei dati e documenti esistenti presso gli archivi, ed approvata dal Commissario Prefettizio con atto deliberativo n° 8 del 17/02/2007, è emerso che molteplici aree risultano appartenere al demanio civico, tutte ricadenti nel Comune di Cori, giusta attestazione Comunale del 5/12/2006;

VISTO in particolare che i terreni di proprietà collettiva appartenenti al Comune di Cori, aventi previsione a carattere edificatorio o per servizi di pubblica utilità, risultano tutti ubicati nel territorio comunale e censiti al N.C.T. al :

FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE
34	107	A2 - Centro Storico Cori Valle
35	50/a	A2 - Centro Storico Cori Valle
35	51	CI -Espansione Edilizia di Tipo A
35	59	CI - Espansione Edilizia di Tipo A
35	24	FI - Servizi Pubblici
36	52	FI - Servizi Pubblici
44	60	GI - Verde Pubblico
44	61	Strade e Viabilità
35	41- 50/b	Strade e Viabilità
13	35/c	D3 - Ampliamento di attività estrattiva

PRESO ATTO

- che il Comune di Cori non ha provveduto a deliberare in ordine alle richieste di mutamento di destinazione d'uso dei terreni aventi destinazione "a servizi", contrariamente a quanto previsto dal 3° e 4° comma dell'art. 2 della L.R. n° I del 3/01/1986;
- che le prescrizioni riportate sia nel Piano Territoriale Paesistico n° 10 - Latina - approvato con D.G.R. n° 2531 del 11/07/1975, relativamente ai diritti civici, sia nell'art. 2 comma 1 °- punto 4) della Legge Regionale n°.1 del 03.01.1986, nel caso in esame trovano applicazione in quanto esistono fondi interessati da diritti civici;
- che all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione, si è riscontrato l'art. 38 - "Aree sottoposte a uso civico ", le cui norme non si ritengono sufficientemente adeguate a salvaguardare i diritti civici;

TENUTO CONTO che non vi sono presupposti ostativi, per quanto di competenza, al completamento dell'iter amministrativo di approvazione della proposta di cui si tratta, a condizione che ci si attenga alle seguenti prescrizioni:

- 1) che vengano aggiunte, all'interno dell'art. 38 delle N.T.A., le seguenti norme: "Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'articolo 8 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005"
"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005.
"Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali,

regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale".

"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente Piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n°. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005".

"Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P. T.P. di competenza."

- 2) Vengano stralciate dal Piano le aree di demanio civico interessate da previsioni di carattere edificatorio e per servizi, qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, con contestuale declassamento a Zona Agricola "E"
- 3) Il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione del P.R.G., le autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 12 della L. 16.06.27 n° 1766 ed art. 41 del R.D. 26.02.28 n° 332, per i fondi di demanio civico amministrati direttamente dal Comune stesso, destinate a servizi pubblici e viabilità, tutti come meglio sopra individuati. In entrambe le situazioni, qualora fra le terre oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vi siano appezzamenti abusivamente occupati da terzi, non sarà possibile dar corso al mutamento di destinazione e all'attuazione della relativa previsione urbanistica, dovendosi provvedere alla sistemazione delle terre occupate mediante reintegra o legittimazione.
- 4) Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nella Variante al P.R. G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state

attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso, per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza

PRESO ATTO, inoltre, che con la sottrazione al demanio della superficie da alienare e da mutare di destinazione, non vengono intaccati i bisogni della popolazione, i quali possono ugualmente e largamente essere soddisfatti, nell'esercizio degli usi civici, sulle restanti terre demaniali;
esprime

PARERE FAVOREVOLE

alla proposta di Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Cori (Latina) a condizione che:

- 1) Vengano aggiunte, all'interno dell'art. 38 delle N.T.A., le norme in precedenza riportate;
- 2) Vengano stralciate dal Piano le aree di demanio civico interessate da previsioni di carattere edificatorio e per servizi, qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, con contestuale declassamento a Zona Agricola "E"
- 3) Il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della Variante al P.R.G., le autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 12 della L. 16.06.27 n° 1766 ed art. 41 del R.D. 26.02.28 n° 332, per i fondi di demanio civico amministrati direttamente dal Comune stesso, destinate a servizi pubblici e viabilità, tutti come meglio sopra individuati. In entrambe le situazioni, qualora fra le terre oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vi siano appezzamenti abusivamente occupati da terzi, non sarà possibile dar corso al mutamento di destinazione e all'attuazione della relativa previsione urbanistica, dovendosi provvedere

alla sistemazione delle terre occupate mediante reintegra o legittimazione;

- 4) Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nella Variante al P.R. G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso, per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza.

Si precisa, inoltre, che per i terreni di demanio collettivo non edificati, sia essi gestiti direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale ed industriale, potrà essere attuata solo a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all' articolo 8 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005. Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005.

[.....]

In relazione alla prescrizione contenuta al n. 3, con Determina n. C0201 in data 12.02.2009, a firma del Direttore del Dipartimento Economico ed Occupazionale, della Direzione Regionale Agricoltura, è stato autorizzato il Comune al mutamento di destinazione d'uso limitatamente alle sole aree, individuate catastalmente, previste nella adottata Variante come zone di interesse collettivo aventi destinazione a "servizi" di pubblico interesse e di seguito riportato:

[.....]

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO

[.....]

VISTA la deliberazione n° 15 del 26/05/2008, con la quale il Consiglio Comunale di Cori richiede l'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso di terreni di demanio collettivo per aree a servizi, ai sensi dell'art. 12 della L. 16/06/1927 n° 1766, censiti nel N.C.T. del Comune di Cori, come appresso riportato, con le rispettive nuove destinazioni urbanistiche:

FOGLIO	PARTICELLA	SUP. HA	DESTINAZIONE
35	24 25/a	0.09.30 0.13.49	FI - Servizi pubblici
36 44 44	52 60 61	0.03.10 0.17.30 0.02.00	G1- Verde pubblico
35 35	41 50/b	0.03.80 0.02.02	Strade e Viabilità
13	35/c	21.59.70	D3 -Ampliamento di attività estrattiva

per una superficie complessiva di Ha 22.10.71;

RILEVATO che il Comune di Cori è già stato autorizzato al mutamento di destinazione d'uso del terreno di demanio collettivo identificato in Catasto al Foglio n° 35, particelle 24 e 25 con Determinazione n° 520 del 6 maggio 2002 e pertanto il suddetto terreno viene stralciato dal presente atto;

RILEVATO altresì che per i terreni di demanio collettivo gestiti dal Comune, la previsione ad uso estrattivo (Zona D3 di P.R.G.) potrà essere attuata solo dopo che il Comune, con successivo atto separato, avrà richiesto a questa struttura l'autorizzazione alla concessione allegando relazione tecnica con la quale dovranno essere determinati i canoni di concessione annua;

RITENUTO, di conseguenza, di dover dare la propria autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso, limitatamente alle sole aree previste, dall'adottata Variante al P.R.G., a zone di interesse collettivo aventi destinazione a "G1 - Verde Pubblico"; "strade e viabilità", "D3 - Ampliamento di attività estrattiva", tenuto conto del restante demanio civico e per consentire le realizzazioni di opere di interesse pubblico;

DETERMINA

di autorizzare il Comune di Cori (LT) al mutamento di destinazione d'uso, limitatamente alle sole aree previste, dall'adottata Variante al Piano Regolatore Generale, a zone di pubblico interesse aventi destinazione a "servizi" di

pubblico interesse, di terreni di demanio collettivo identificati al Catasto dell'omonimo Comune al:

- Foglio 44 particelle n. 41 - 50/b (Strade e viabilità);
- Foglio 30 particella n. 52 e Foglio 44 particelle n. 60 - 61 (Zona GI - Verde Pubblico);
- Foglio 13 particella n. 35/c (Zona D3 - Ampliamento di attività estrattiva) per una superficie complessiva di Ha, 21.87.93.

I terreni per i quali è stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso, qualora cessino gli scopi, torneranno alla loro originaria destinazione.

Con successivo e separato atto, il comune di Cori dovrà chiedere apposita autorizzazione regionale per la concessione dell'area da destinare ad attività estrattiva, senza la quale non potrà essere attuata la previsione a Zona D3, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 6/2005.

Art. 39. Interventi in aree ad idoneità territoriale condizionata e limitata.

Ogni intervento in aree territoriali ad idoneità condizionata e limitata, classe 2, 3, 4 - come riportato nell'elaborato grafico N° 6, deve essere accompagnato, oltre che dagli elaborati di Legge, da appositi studi geologico-idrogeologico e agronomico-vegetazionale, nonché da uno studio approfondito di mitigazione e compensazione degli effetti, sia tecnici che ambientali, prodotti sul territorio dell'opera, che dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

Art. 40. Convenzioni di permuta di terreni destinati ad esproprio - compensazioni

Le aree con destinazione pubblica previste dal presente Piano Regolatore Generale potranno essere cedute al Comune a titolo gratuito.

Tale cessione dovrà avvenire attraverso apposita convenzione tra proprietari cedenti e Comune con la quale i proprietari si impegnano a trasferire le aree al patrimonio comunale a fronte della possibilità di realizzare, a propria cura e spese, volumi nella misura corrispondente a 0,50 mc/mq di terreno ceduto, in zone ove è permessa l'edificazione. Tali volumetrie di compensazione si sommano alle volumetrie insediabili nei terreni individuati derogando l'indice di fabbricabilità massimo, è fatto obbligo di rispettare gli altri parametri caratteristici della zona (altezza max, distacchi, parcheggi, ecc.).

Il diritto di edificazione derivante da compensazione può essere ceduto ad un soggetto terzo.

TITOLO IV
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 41. Norme transitorie

Per quanto non espressamente indicato nelle presenti norme si fa riferimento alla vigente normativa nazionale e regionale.

In caso di contrasto tra le indicazioni degli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale e le presenti NTA queste ultime hanno valore predominante.

Nel caso le presenti NTA siano in contrasto con le normative nazionali e regionali, nuove disposizioni o differenti interpretazioni della normativa, queste ultime hanno valore predominante.

Nelle more dell'approvazione della presente Variante Generale al Piano Regolatore Generale dalla data di adozione dello stesso entrano in vigore le norme di salvaguardia, che prevedono la possibilità di effettuare tutti quegli interventi previsto dal vigente PRG e non in contrasto con la proposta di Variante Generale al PRG.

Art. 42. Prescrizioni Parere art. 89 D.P.R. n.380/2001

Si riporta il Parere favorevole con prescrizioni alla Variante al Piano Regolatore Generale - nota prot. n. D2/2A/0868037 del 27.04.2004 la Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area Difesa del Suolo - Servizio Geologico Regionale

- Considerata la richiesta del Comune di Cori del 25.02.2004, pervenuta in Regione in data 02.03.2004, in merito alla Variante in oggetto per l'emissione del Parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 e della D.G.R. n. 2649 del 18.05.99;

- Vista la L.R. Lazio n. 72/75, la D.G.R. Lazio n. 2649/99 e la D.G.R. Lazio 655/2000, per la quale non è obbligatoria la relazione vegetazionale;
- Considerato che la documentazione presentata ed allegata in triplice copia comprende gli elaborati di tipo geologico, vegetazionale ed urbanistico, secondo quanto previsto dalla D.G.R. Lazio 2649/99;
- Tenuto conto che il Comune di Cori è attualmente classificato in Zona Sismica 2 dalla D.G.R. 766/03;
- Tenuto conto del sopralluogo effettuato nel mese di Aprile 2004 dal Funzionario Geologo;
- Vista la relazione geologica d'ufficio n. 4022 del 26.04.2004 a firma dei Geol. Antonio Colombi;
- Ritenuto di condividere le conclusioni contenute nella suddetta Relazione Tecnica d'Ufficio;

ai sensi della L.R. 72/75, della D.G.R. Lazio 2649/99, della Circolare Ass.to LL.PP. della Regione Lazio prot. 3317 del 29.10.80 e della Circolare dell'Ass.to LL.PP. prot. 769 del 23.11,1982:

SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

alla Variante al P.R.G. in oggetto nel Comune di Cori, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni di carattere geomorfologico da inserire nell'apposita Delibera Comunale d'Adozione e/o di Approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative.

- 1 Il presente Parere si applica esclusivamente alle aree in Variante indicate dall'Amministrazione rispetto allo Strumento Urbanistico vigente;
- 2 Siano rispettate tutte le indicazioni riportate nella relazione geologica e vegetazionale a corredo dell'istanza che non siano in contrasto con quanto indicato nelle prescrizioni che seguiranno;
- 3 Si ritengono aree non idonee all'edificazione quelle perimetrate di rosso sulle Tavole di Zonizzazione (Approfondimenti) Tav. 10.1 e

10.2 sulla base di quanto già indicato dal Geologo Progettista e nella relazione tecnica geologica d'ufficio, Tali inidoneità sono la risultante di condizioni geologiche e geomorfologiche negative per presenza di dissesti, forti acclività, cattive caratteristiche geotecniche dei materiali affioranti ovvero perché inserite nelle aree ad alto Rischio Idrogeologico per il Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali;

- 4 L'Amministrazione dovrà obbligatoriamente tenere conto, secondo quanto disposto dalla normativa vigente, delle misure di Salvaguardia del Progetto di Piano di Assetto Idrogeologico dell' A.B.R. Lazio;
- 5 Per l'edificato già esistente all'interno delle aree non idonee sono valide le indicazioni contenute nel capitolo 17 della Relazione Geologica per quanto concerne la classe IV "Idoneità territoriale limitata";
- 6 Per tutte le aree dichiarate idonee, invece, dovrà essere obbligatoriamente tenuto conto delle indicazioni e prescrizioni inserite capitolo 17 della Relazione Geologica allegata al progetto di Variante;
- 7 Tutti i Piani attuativi relativi al presente Strumento Urbanistico Generale, dovranno ottenere ex-novo il Parere di compatibilità geomorfologica da parte di questa Struttura ai sensi della L. 64/74 e della D.G.R. 2649/99;
- 8 Nella fase preliminare alla realizzazione di nuove opere, si dovrà procedere all'esecuzione di sondaggi geognostici ubicati in maniera da ottenere una visione tridimensionale della situazione geologico - strutturale, tali indagini dovranno accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni, corredando i relativi progetti con esauriente documentazione cartografica, di calcoli relativi alla portanza dei terreni e dell'eventuale calcolo dei cedimenti dei terreni interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalla costruzione;
- 9 Le fondazioni di nuovi fabbricati dovranno raggiungere i livelli più

- compatti e quindi essere necessariamente attestate su litotipi geologici che abbiano simili ed omogenee caratteristiche geomeccaniche in modo da limitare gli eventuali cedimenti differenziali ed avere comportamenti omogenei in situazione di evento sismico;
- 10 Dovranno essere asportate completamente le coperture di terreno argillificato, alterato e di riporto;
 - 11 Siano realizzate idonee opere di regimazione delle acque meteoriche al fine di evitare qualsiasi fenomeno di dissesto indotto, d'erosione accelerata / lineare e fenomeni di impaludamento delle porzioni topograficamente depresse;
 - 12 Il materiale di risulta non utilizzato per le sistemazioni dei lotti dovrà essere messo a dimora in discarica autorizzata, Si devono evitare gli accumuli di terreno lungo i versanti che sono facilmente erodibili e mobilizzabili per eventi esterni (agenti meteorici, eventi sismici ecc);
 - 13 Sia valutata la possibilità di creare "corridoi biologici" tra le aree da edificare ed i territori circostanti privi di insediamenti con particolare riferimento alle connessioni con la vegetazione dei corsi d'acqua naturali ed artificiali; nelle aree ove è prevista la sistemazione a verde delle pertinenze dell'edificato, si propone se possibile l'attuazione della tecnica dei "pre-verdissement" che si realizza impiantando il verde prima di avviare i lavori di urbanizzazione, in maniera tale che si possa disporre di impianti adulti al termine dell'edificazione;
 - 14 Tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, fasce frangivento dovranno per quanto possibile essere salvaguardati ed in alcuni casi implementati con nuovi impianti con particolare riferimento alle fasce frangivento in considerazione delle molteplici funzioni che svolgono;
 - 15 In generale nelle sistemazioni a verde dovrà essere migliorata la componente vegetale naturale con l'utilizzo di specie arboree ed arbustive fitoclimaticamente compatibili e di maggiore valore

- naturalistico rispetto alle attuali presenze; dovranno essere salvaguardate tutte le essenze arboree di interesse naturalistico e paesaggistico con particolare riferimento agli esemplari vetusti;
- 16 Nelle eventuali edificazioni previste in vicinanza di formazioni boscate dovranno essere tutelate le zone di mantello (margine del bosco) soprattutto nella fase di apertura dei cantieri;
- 17 Per le aree rientranti all'interno della zona di Protezione dei Pozzi o Sorgenti idropotabili comunali, sono esclusi tutti gli interventi o le opere secondo quanto disposto dall'art 8 del D.P.R. 236/88 e successive modifiche o integrazioni. Il Comune di Cori predisponga gli studi previsti dalla D.G.R. 5817/99 in materia di area di salvaguardia delle captazioni a scopo idropotabile;
- 18 Prima dell'inizio dei lavori siano acquisite tutte le autorizzazioni di carattere igienico-sanitario e comunque ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni della normativa vigente;
- 19 La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni, che non sia comunque variata la conformazione mitologica della zona e l'assetto idrogeologico ed ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari e della normativa vigente in tema di costruzioni in zona sismica di seguito riportata:
- Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.02.2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
 - DM.LL.PP. 11.03.88 "Norme teoriche riguardami le indagini sui terreni esulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione ";
 - Circolari dell'Assessorato LL.PP. della Regione Lazio n. 33.17 del

29.10.80 e n. 769 del 23.11.82;

- Circolare Min. LL.PP. del 10.04.97 n. 65 riguardante le Istruzioni alle Norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 16.01.96;
- D.M. LL.PP. 16.01.96 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
- Circolare Min. LL.PP. del 24.09.88 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.03.88;

La documentazione elencata in premessa e vistata dal responsabile del procedimento è parte integrante del presente atto. Contro il presente provvedimento è esperibile, entro sessanta giorni dalla notifica, ricorso giurisdizionale al TAR o, in alternativa, entro centoventi giorni, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

[...]

Le aree oggetto di trasformazione urbanistica da agricola ad edificabile che sono state introdotte a seguito di osservazione approvata da parte del Comune di Cori, dovranno essere sottoposte a verifica della compatibilità ai sensi del DPR 380/01, usi civici e altre autorizzazioni specifiche di legge. Le aree che dovranno essere oggetto di tali indagini e pareri suppletivi sono contrassegnate sugli elaborati con un asterisco.

Art. 43. Accessibilità e superamento delle barriere architettoniche

Nell'ambito degli strumenti attuativi del PRG le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione diretta del PRG e degli strumenti urbanistici attuativi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche. Allo scopo vanno

rispettate le prescrizioni ed i criteri di cui al DM. LL. PP. N. 236/89, alla L.104/92 e al D.P.R. 503/96.