



# COMUNE DI AMASENO

Cod. Fisc.00281260604  
C.A.P. 03021

Provincia di Frosinone

V.le Umberto I

Tel.0775.65021  
Fax.0775.658188

*E-mail: [comuneamaseno@libero.it](mailto:comuneamaseno@libero.it) – [ufficiotecnico@amaseno.net](mailto:ufficiotecnico@amaseno.net)*

---

*Ufficio Tecnico – Servizio V\**

# ZONE DI P.R.G.

## **Art. 18**

### Tavola n. 4 **“ZONA EDILIZIA A”** (Centro Storico)

La zona classificata con la sigla A individua un comprensorio omogeneo la cui sistemazione va obbligatoriamente demandata allo studio di un piano particolareggiato da redigere con criteri di conservazione e risanamento. Il piano deve essere sottoposto all'approvazione della Soprintendenza ai Monumenti. Prima dell'approvazione del piano particolareggiato possono essere consentiti soltanto interventi di consolidamento e restauro degli edifici esistenti.

Con l'espressione “consolidamento e restauro” si intendono:

- a) i provvedimenti atti a mantenere l'aspetto statico dell'edificio;
- b) restauro ed eventuale ristrutturazione interna degli edifici ai fini del loro miglioramento igienico – sanitario, con il rispetto assoluto di tutti i prospetti, i quali vanno tenuti allo stato quo sino all'approvazione del piano particolareggiato.

L'indice di edificabilità di zona non potrà superare quello esistente e in generale non dovrà essere modificato l'assetto planovolumetrico esistente, con il rispetto assoluto delle linee di gronda.

La redazione del piano particolareggiato deve essere preceduta da un accurato studio analitico dello stato di fatto con particolare riferimento:

- a) all'effettiva consistenza storico – artistica e alle porzioni di tessuto urbano ed edilizio da risanare e conservare;
- b) alla consistenza del patrimonio edilizio dal punto di vista statico e igienico;
- c) alla funzionalità del settore nel quadro dello sviluppo urbanistico della città;
- d) alle caratteristiche sociali ed economiche;
- e) alla struttura socio – economica della popolazione attualmente residente.

Il piano particolareggiato deve prevedere inoltre uno studio relativo ai campi di attuazione con particolare riferimento al programma di trasferimento degli attuali residenti all'interno del settore o in altra zona urbana.

Per tutto il centro storico vengono estese e richieste le disposizioni previste nel Piano Decennale per l'Edilizia Residenziale, al TITOLO IV LE NORME GENERALI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE) Art. 27 e successivi fino all'art. 34; le stesse disposizioni vengono estese anche alle contrade indicate nella tav. N. 3.

## **Art. 19**

Tavola n. 4 **“ZONA EDILIZIA B1”** (Completamento)

In tale zona è consentita l'edificazione diretta. Possono essere costruiti edifici ad uso residenziale ed a uso commerciale. La tipologia è libera. I distacchi tra i fabbricati non debbono essere inferiori a ml 10.00; I fabbricati stessi non debbono avere un distacco minimo dalle strade di ml. 3.00; Il distacco dai confini non dovrà essere inferiore a ml. 5.00. L'indice di edificabilità è di 1.50 mc/mq. L'altezza massima degli edifici è di ml 10.00. Sono vietate le chiostrine, non sono ammesse le costruzioni accessorie: rimesse, portinerie, garage devono trovare posto nel corpo della costruzione. Nelle zone B1, tav. 3, con trattate con retino, è ammessa soltanto la conservazione dei volumi esistenti. I lotti liberi delle zone bianche confinanti con la zona B1 sono destinati a “verde privato”.

## **Art. 20**

Tavola n. 4 **“ZONA EDILIZIA B2”** (Completamento)

In tale zona è consentita l'edificazione diretta. Possono essere costruiti edifici ad uso residenziale ed a uso commerciale. La tipologia è libera. I distacchi tra i fabbricati non debbono essere inferiori a ml 10.00; I fabbricati stessi non debbono avere un distacco minimo dalle strade di ml. 5.00; Il distacco dai confini non dovrà essere inferiore a ml. 5.00. L'indice di edificabilità è di 0.75 mc/mq. Sono vietate le chiostrine; non sono ammesse le costruzioni accessorie: rimesse porticati, garage ecc. devono trovare posto nel copro della costruzione. L'altezza massima degli edifici è di ml 7.50. Sono vietate le chiostrine, non sono ammesse le costruzioni accessorie: rimesse, portinerie, garage devono trovare posto nel corpo della costruzione. I lotti liberi delle zone bianche confinanti con la zona B1, purché alla data di adozione del PRG essi risultano prospicienti su strade di piano; salvo quanto previsto all'art. 3 paragrafo e). Per i lotti liberi delle zone bianche confinanti con la zona B1 vale la prescrizione di cui al precedente art. 19.

## **Art. 21**

Tavola n. 4 **“ZONA EDILIZIA C1”** (Espansione)

### **PUNTO I.**

L'Edificazione della zona C1 è subordinata all'approvazione degli strumenti attuativi. Nelle zone edilizie C1 possono essere costruiti edificio ad uso residenziale e commerciale nella proporzione rispettivamente del 70% e 30% della cubatura totale. La tipologia edilizia libera. Devono essere realizzati spazi pubblici di parcheggio in misura non inferiore a quella prescritta dal D.M. 2.4.1968 n. 1444. I distacchi dei fabbricati dalle strade e dai confini non devono essere inferiori a l. 5.00. L'indice di edificabilità della zona è fissato in Mc/mq 0.75. L'altezza massima degli edifici è fissato in ml. 10.00.

### **PUNTO II.**

Tavola n. 4 **“ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

L'edificazione in detta zona è subordinata all'approvazione dello strumento attuativo di cui all'art. 5 paragrafo b). L'indice di edificabilità di zona è fissato in mc/mq 2.00. L'altezza massima degli edifici è di ml 10.00 dal piano stradale.

## **Art. 22**

Tavola n. 4 **“ZONA EDILIZIA C2”** (Espansione)

### **PUNTO I.**

L'Edificazione della zona C2 è subordinata all'approvazione degli strumenti attuativi. Nelle zone edilizie C2 possono essere costruiti edificio ad uso residenziale e commerciale nella proporzione rispettivamente del 80% e 20% della cubatura totale. La tipologia edilizia è libera. Devono essere realizzati spazi pubblici di parcheggio in misura non inferiore a quella prescritta dal D.M. 2.4.1968 n. 1444. I distacchi dei fabbricati dalle strade e dai confini non devono essere inferiori a ml. 5.00. L'indice di edificabilità della zona è fissato in Mc/mq 0.50. L'altezza massima degli edifici è fissata in ml. 7.50.

### **PUNTO II:**

Tavola n. 4 **“ZONA EDILIZIA C3”** (zona per insediamento turistico e turistico sociale)

L'edificazione della zona C3 è subordinata all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo. (lottizzazione convenzionata). Tale strumento dovrà essere conforme alle disposizioni contenute nella legge regionale n. 72 del 12/06/1975 art. 8. L'indice di edificabilità di zona è di mc/mq 0,20 e 0,50 nel modo e nelle percentuali previste dalla L.R. 72.

## **Art. 23**

### **PUNTO I.**

#### **Tavola n. 4 “ZONE A VERDE PUBBLICO”**

Nelle zone a verde pubblico è vietata la realizzazione di qualsiasi edificio ad eccezione di chioschi mobili di vendita. Le aree in oggetto devono essere convenientemente sistemate e rese praticabili a mezzo di strade e vialetti esclusivamente pedonali. Deve essere curato il mantenimento delle alberature esistenti e l’impianto di nuove essenze arboree preferibilmente ad alto fusto.

### **PUNTO II.**

#### **Tavola n. 4 “ZONE A VERDE PRIVATO”**

Nelle aree a verde privato è vietata la realizzazione di qualsiasi edificio o manufatto costituente cubatura. Le aree in oggetto devono essere convenientemente sistemate, recintate e curate nel mantenimento delle alberature esistenti o con l’impianto di nuove essenze arboree.

### **PUNTO III.**

#### **Tavola n. 4 “ZONE A VERDE PRIVATO ATTREZZATO”**

Nelle aree in oggetto sono consentite le installazioni di quelle attrezzature per lo sport e le attività libere per lo svago all’aperto realizzate su iniziativa di privati.

E’ consentita la realizzazione di quei manufatti che si rendono necessari per tali impianti:  
Gradinate, spogliatoi, bar ecc.

L’indice di cubatura è di mc 0.10/ mq.

Distacco minimo da tutti i confini: mt 10.00.

## **ZONE AGRICOLE**

### **PUNTO IV.**

#### **Tavola n. 2 “ZONE RURALI H1”**

In tale zona l'indice di edificabilità complessivo è di 0.001 mc/mq per costruzioni residenziali e rurali, con un lotto minimo di mq 50.000.

E fatto espressamente divieto di abbattere le alberature e di manomettere i boschi. Le costruzioni non possono avere un'altezza superiore a ml 7.50 e debbono distare dai confini di proprietà almeno ml. 10.00. Deve essere rispettato il D.M. 01.04.1968 n. 1404 per quanto riguarda la distanza dalle strade, salvo maggiori prescrizioni del PRG. Ciascun lotto non può essere riutilizzato ai fini di nuove costruzioni, ancorché in parte ceduti a terzi. L'asservimento dell'area per nuove costruzioni deve essere trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, prima del ritiro della Concessione Edilizia.

### **Art. 24**

#### **Tavola n. 4 e 2 “ZONE RURALI H2”**

In tale zona l'indice di edificabilità complessivo è di 0.03 mc/mq per costruzioni residenziali e 0.04 mc/mq per costruzioni rurali, con un lotto minimo di mq 10.000.

E fatto espressamente divieto di abbattere le alberature e di manomettere i boschi. Le costruzioni non possono avere un'altezza superiore a ml 7.50 e debbono distare dai confini di proprietà almeno ml. 10.00. Deve essere rispettato il D.M. 01.04.1968 n. 1404 per quanto riguarda la distanza dalle strade, salvo maggiori prescrizioni del PRG. Ciascun lotto non può essere riutilizzato ai fini di nuove costruzioni, ancorché in parte ceduti a terzi. L'asservimento dell'area per nuove costruzioni deve essere trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, prima del ritiro della Concessione Edilizia.

**Per gli appezzamenti di terreno censiti nella zona agricole, devono essere applicate le norme di cui alla L.R. 22.12.1999 n. 38 e L.R. 17.03.2003 n. 8.**

## **Art. 25**

### **Tavola n. 4 “ZONE PER SERVIZI PUBBLICI”**

In queste zone devono essere installate le attrezzature definite “servizi collettivi” come stabilito nelle tavole di P.R.G.. L’indice di edificabilità di zona per le attrezzature scolastiche, culturali, parrocchiali, ospedaliere, assistenziali, civiche, annonarie e trasportuali non può superare i 2.00 mc/mq. L’indice di edificabilità di zona per le attrezzature sportive e ricreative, cimiteriali e tecnologiche non può superare i 0.20 mc/mq. Deve essere assicurato il mantenimento della vegetazione esistente e l’impianto di nuove alberature d’alto fusto.

## **Art. 26**

### **PUNTO I.**

#### **Tavola n. 4 “ZONE OSPEDALIERE”**

In questa zona possono essere installate costruzioni adibite esclusivamente ad uso sanitario quali: cliniche, case di riposo, sanatori ecc. L’indice di edificabilità di zona è di mc/mq 1.50. L’altezza massima è di ml 12.00. La distanza da tutti i confini è fissata in ml 5.00. E’ consentita l’edificazione diretta. (Disposizione ed articolo assunto con valore indicativo)

### **PUNTO II.**

#### **Tavola n. 4 e 2 “ZONA ALBERGHIERA”**

In queste zone possono essere installate costruzioni adibite esclusivamente ad uso alberghiero quali: ristoranti; alberghi; residences alberghieri; bar; night ecc. ed inoltre complessi termali. L’indice di edificabilità di zona è mc 1.50/mq. L’altezza massima è di ml 12.00 nel centro abitato e di ml 10.00 fuori del centro abitato. Le costruzioni dovranno essere allineate alle altre case adiacenti e prospicienti lo stesso fronte stradale all’interno del centro urbano, ed avranno una distanza di ml 5.00 dagli altri confini. Per le costruzioni fuori del centro urbano la distanza dei fabbricati sarà di ml 6.00 da tutti i confini. E’ consentita l’edificazione diretta. I parametri da utilizzare e le modalità attuative della zona alberghiera devono uniformarsi a quelli stabiliti dall’art. 8 della L.R. n. 72 del 12/06/1975.

## **Art. 27**

### **Tavola n. 2 “ZONA INDUSTRIALE”**

In tale zona possono insediarsi stabilimenti per lavorazioni che non producono esalazioni nocive e moleste con particolare preferenza per quelle destinate alla trasformazione di prodotti agricoli, caseari, alimentari ecc. Nelle predette zone sono ammessi esclusivamente stabilimenti o laboratori ed i relativi uffici, magazzini ecc.. E' ammessa la realizzazione di una abitazione per il custode relativamente ad ogni lotto. E' fatto d'obbligo di installare inoltre depuratori e ciminiere antifuliggine e tutti quelli espedienti tecnici atti ad evitare il diffondersi di fumi, esalazioni moleste, nonché di scarichi inquinanti;

Deve essere inoltre rispettato quanto disposto dall'art. 5 D.M. 02/04/1968 n. 1444.

Le costruzioni devono rispettare l'indice di edificabilità di zona di 3 mc/mq di superficie asservita alla costruzione con atto di vincolo. L'altezza massima consentita è di mq 15.00 salvo che per quelle parti degli impianti che, per esigenze tecniche e di funzionamento da valutare caso per caso dall'autorità comunale, devono raggiungere una altezza maggiore. L'area coperta dagli edifici non deve essere maggiore di  $\frac{1}{2}$  l'area del lotto; Le costruzioni devono distare almeno la metà dell'altezza dai confini di proprietà e dal filo stradale; Il distacco fra gli edifici non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze e deve essere conforme a quanto previsto ai paragrafi 2 – 3 art. 9 D.M. 02/04/1968 n. 1444, ciascun stabilimento deve essere dotato di idonea area per il parcheggio, la sosta, e le manovre degli autoveicoli; Detti spazi dovranno essere commisurati in raggio di un posto auto 10 mq per ogni 100 mc di costruzione uso uffici, e un posto per la sosta di autotreno con rimorchio ogni 1000 mq di superficie coperta per uso industriale. Nella zona industriale il piano si attua obbligatoriamente con piani particolareggiati esecutivi di iniziativa comunale o lottizzazioni convenzionate.