

COMUNE DI SGURGOLA

PROVINCIA DI FROSINONE

**PIANO
REGOLATORE
GENERALE**



TECNICHE

AGGIORNAMENTI

DATA

Dott. Arch.

REBBI

FRANCESCO

COMUNE
DI
SGURGOLA

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA

Arch. SAPIO FRANCESCO

COLLABORATORI

Dott. Arch. ARCESE FRANCESCO

Dott. Arch. REGOLO MAURO

Sora, Ottobre 1979

C&P. I°

NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 - ESTENSIONE TERRITORIALE DEL P.R.G.

In base all'art. 7 della L. U. 17. 7.42 n.1150 modificata e integrata dalla legge 6. 8.67 n. 765 e dalla legge 19.11.1968 n.1187, il PIANO REGOLATORE GENERALE, del quale queste norme tecniche di attuazione sono parte integrante, si applica a tutto il territorio comunale.

Il P.R.G., con la zonizzazione stabilisce le destinazioni di uso di tutto il territorio comunale.

Art. 2 - VALIDITA' TEMPORALE DEL P.R.G.

In base all'art. 4 della Legge R.12.6.75 n. 72 il P.R.G. avrà vigore per 10 anni dalla data della sua approvazione e comunque fino a quando non verrà sostituito con un altro P.R.G.

Art. 3 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona stabilite dal P.R.G., potranno essere trasformati solo per essere a-

deguati alle prescrizioni del P.R.G.

Art. 4.- ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua sia attraverso Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (lottizzazioni), sia attraverso l'intervento privato diretto con il rilascio di singole concessioni edificatorie.

L'Amministrazione Comunale all'inizio del primo triennio dopo l'approvazione del P. R. G. adotterà un programma di attuazione urbanistica in conformità del disposto dell'art. 4 della legge Regionale 12.6.75 n.72 che di seguito si trascrive.

(art.9 L.R.72/75) a II. "Tale programma dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- a) le zone per le quali il Comune intende, nel successivo triennio, predisporre i piani urbanistici attuativi di iniziativa Comunale e quelli di iniziativa privata; tali zone potranno essere dimensionate in misura superiore a quella derivante dalla media triennale calcolata in base all'incremento del 30% di cui all'art. 4 della L. R. 72/75.

p.p.a

b) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e quelle di attrezzatura del territorio che il Comune intende realizzare o autorizzare.

Il programma di attuazione urbanistica sarà approvato con delibera consiliare e trasmesso alla Regione; esso è vincolante in sede di approvazione regionale di singoli piani attuativi o di opere pubbliche".

Dopo il primo programma di attuazione il Comune elaborerà un vero e proprio piano pluriennale ai sensi della L.R. n. 35/78.

Art. 5 - PIANI PARTICOLAREGGIATI

Nelle zone per cui è prevista la redazione dei Piani particolareggiati di cui al precedente articolo, non è consentita alcuna costruzione prima dell'adozione di detti strumenti urbanistici attuativi.

Art. 6 - COMPARTI EDIFICATORI

Il Comune può invitare i proprietari di aree confinanti nell'ambito di un isolato o di un dato comprensorio, alla rettifica dei confini ed alla formazione di comparti edifi

catori ai sensi degli art. 22 e 23 della L. U.

Art. 7 - RETTIFICHE ED ALLINEAMENTI

Nelle zone in cui non esiste il P.P. e nelle quali non si può applicare l'art. 20 della L.U., l'Amministrazione potrà, in caso di pubblica utilità, imporre la rettifica degli allineamenti stradali tortuosi e di strettoie fino ad una profondità di ml.2,00 dalla linea di fabbrica o di recinzione.

In tal caso si adotterà la procedura dell'art. 20 della L.U.

Art. 8 - CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia può essere rilasciata dal Comune con le modalità stabilite nel Regolamento edilizio comunale annesso al Programma di Fabbricazione adottato.

La concessione è comunque in ogni caso subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse contemporaneamente alle costruzioni og-

getto della concessione nel rispetto delle norme della legge 28.1.77 n.10.

Il rilascio del certificato di abitabilità è subordinato alla effettiva esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

CAP. II°

USO DEL SUOLO

Art. 9 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Per l'applicazione delle disposizioni contenute nel presente capitolo, il territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone:

ZONA " A " - CENTRO STORICO

SUDDIVISA IN

SOTTOZONA A - RESTAURO E RISANAMENTO

SOTTOZONA A₁ A₂ A₃ A₄ A₅ - ZONE DI RECUPERO

ZONA " B " - COMPLETAMENTO

SUDDIVISA IN

SOTTOZONA Br - RISTRUTTURAZIONE

SOTTOZONA BrC - RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO

SOTTOZONA Bra - RISTRUTTURAZIONE IN ZONA A
GRICOLA

ZONA " C " - ESPANSIONE

SUDDIVISA IN

SOTTOZONA C₁ - AREA 167 - EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

SOTTOZONA C₂ - ESTENSIVA

SOTTOZONA C₃ - ESTENSIVA MEDIA

ZONA " D " - INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

ZONA " E " - AGRICOLTURA

SUDDIVISA IN

SOTTOZONA E₁ - AGRICOLA VINCOLATA

SOTTOZONA E₂ - BOSCHIVA E MONTANA

ZONA " F " - S E R V I Z I

SUDDIVISA IN

SOTTOZONA F₁ - ATTREZZATURE E SERVIZI COLLETTIVI

SOTTOZONA F₂ - SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO

SOTTOZONA F₃ - SERVIZI A DESTINAZIONE SPECIALE

V E R D E

SUDDIVISO IN

SOTTOZONA VPA - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

SOTTOZONA VPV - VERDE PRIVATO VINCOLATO

V I N C O L I

Art. 10 - DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI.

SUPERFICIE TERRITORIALE-St.

E' la superficie compresa nei limiti dei comprensori e dei Piani Particolareggiati.

SUPERFICIE DI LOTTIZZAZIONE - Sl.

E' la superficie compresa nel perimetro delle proposte di lottizzazioni.

SUPERFICIE FONDIARIA - Sf.

E' la superficie compresa nel perimetro del lotto edificabile.

VOLUME EDILIZIO - Vol.

E' il volume della parte di edificio emergente dal terreno calcolato in base alle norme del Regolamento edilizio comunale.

INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE - It.

E' il rapporto tra volume edilizio e la superficie di lottizzazione alla quale il volume compete.

INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA

E' il rapporto tra volume edilizio e la superficie fondiaria del lotto alla quale il volume compete.

Art. 11 - ZONA " A " RESTAURO E RISANAMENTO

Per tale zona, di particolare interesse storico e monumentale, così come delimitata nella TAVOLA N° 12 del P.R.G. dovrà essere e laborato un P.P. di iniziativa pubblica che dovrà rispettare quanto previsto dal D.I. 2. 4.68 per le zone omogenee di tipo A.

Solo dopo l'approvazione del P.P. sarà possibile l'intervento edilizio.

In assenza del P.P. sono consentiti interventi per la conservazione e/o il risanamento statico degli edifici senza aumento di volumi.

Art. 12 - SOTTOZONE A₁, A₂, A₃, A₄, A₅.

Tali sottozone, così come delimitate nella TAV. N° 12 del P.R.G. sono individuate ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.78 n. 457 come " zone di recupero ".

In ogni zona di recupero il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al succitato articolo 27 della legge 5/8/78 n° 457.

Le sottozone A_1 , A_2 , A_3 , A_4 , A_5 , sono considerate come unità di intervento di recupero e pertanto per ognuna di esse si dovrà predisporre un unico piano di recupero.

L'Amministrazione Comunale potrà tuttavia autorizzare in ciascuna zona il recupero del patrimonio edilizio esistente, invece che con un unico piano di recupero coincidente con la zona di recupero, anche con più piani di recupero.

In tal caso si dovrà preventivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale, scomporre la zona di recupero in immobili, complessi edilizi, isolati o aree per i quali predisporre i piani di recupero. Ai piani di recupero si applicano tutte le disposizioni previste dall'art. 28 della legge 5.8.78 n.457.

I proprietari di immobili e di aree com

presi nelle zone di recupero, rappresentati in base all'imponibile catastale almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero ai sensi dell'art.30 della legge 457 che di seguito si trascrive:
" La proposta di piano è adottata con deliberazione del Consiglio Comunale unitamente alla convenzione contenente le previsioni stabilite dall'art. 28 comma quinto della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni.

La proposta di piano deve essere pubblicata ai sensi della legge 17 agosto 1942 n° 1150 con la procedura prevista per i P.P. I piani di recupero di iniziativa dei privati diventano efficaci dopo che la deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale vengono decise le opposizioni ha riportato il visto di legittimità di cui all'articolo 59 della legge 10.2.1953 n. 62 ".

Nei piani di recupero potranno prevedersi interventi così come definiti alle lettere a - b - c - d e - dell'art.31 della leg-

ge 457 che di seguito si trascrivono:

- a) interventi di manutenzione ordinaria quelli 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;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e 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 di uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti 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

bili. 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 dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

- d) ~~X~~ interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte di diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli 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. -

Nei piani di recupero in caso di interventi di ristrutturazione edilizia il volume degli edifici da ristrutturare o demolire e ricostruire non può essere incrementato più del 10% e non può essere superata l'altezza già raggiunta nell'isolato. Le superfetazioni non devono essere computate ai fini della valutazione del volume dell'edificio e le riseghe in altezza devono essere evitate.

Si dovranno in tutti i casi rispettare le seguenti disposizioni:

- Non possono essere compromesse o turbate le architetture caratteristiche dell'ambiente;
- Deve essere sempre mantenuta la copertura a tetto con pendenza non superiore al 35% ed è obbligatorio il manto del tetto eseguito con coppi in laterizio con assoluta esclusione di qualsiasi altro materiale;
- Devono essere esclusi rivestimenti con materiali e colori non tradizionali;
- La cubatura eventuale di parti di edifici destinati a demolizione per rettifica o

ampliamento di spazi pubblici (vie, piazze, giardini) può essere computata ai fini della determinazione della cubatura del nuovo fabbricato.

- Un piano di recupero, presentato da più proprietari, che preveda ristrutturazione o ricostruzione di un intero isolato, può, in deroga alla percentuale massima di incremento di volume, ottenere un incremento massimo fino al 20% sempreché non siano aumentate le altezze e siano reperite aree per parcheggi nei limiti delle proprietà in ragione di 1 mq. per ogni 20 mc. edificati;
- E' vietata qualsiasi costruzione accessoria al di sopra della linea di gronda e l'utilizzo dei sottotetti ad abitazione;
- In caso di edificazione di corpi accessori come autorimesse, lavanderie etc. si dovranno rispettare le caratteristiche formali degli edifici dell'isolato e della schiera di appartenenza.

Art. 13 - Z O N A " B " .

SOTTOZONA Br - RISTRUTTURAZIONE

Comprende aree dove la necessità di risanamento ambientale ed urbanistico richiede una opportuna articolazione degli interventi.

In tale zona sono possibili sia interventi tesi alla razionalizzazione del preesistente attraverso la ristrutturazione edilizia, sia interventi tesi alla definizione del tessuto urbano attraverso inserimenti controllati di edifici.

La zona si attua attraverso intervento edilizio diretto per singola concessione. L'indice di fabbricabilità fondiaria massima non potrà comunque essere superiore a 1 mc/mq.

Negli isolati già realizzati e saturati, sono possibili demolizioni ed eventuali ricostruzioni o trasformazioni. Il volume del preesistente edificio, che dovrà essere documentato con rilievi, non potrà essere variato, mentre l'altezza non dovrà superare l'altezza media ponderale degli edifici cir-

costanti per un raggio di 100 metri.

Tale altezza dovrà essere sempre mantenuta nell'inclinata del rapporto $3/2$ con la larghezza della strada e con gli spazi interni.

Oltre l'altezza massima è consentita l'edificazione di volumi tecnici la cui superficie non potrà essere maggiore di $1/10$ di quella dell'ultimo piano abitabile, né avere l'altezza superiore a ml. 2,30.

Negli isolati non ancora saturati da edifici, la domanda di concessione edilizia per nuove costruzioni dovrà essere preceduta da uno studio planivolumetrico che tenga conto delle preesistenze ambientali per il rilascio di un parere preventivo da parte della Commissione Edilizia.

A tale parere sulla tipologia, sulla cubatura, sull'altezza, i distacchi e la sistemazione a verde e a parcheggio dovrà uniformarsi il progetto in scala 1 : 100.

Il lotto minimo consentito è di mq. 700.

La distanza dai fabbricati adiacenti non potrà essere inferiore alla metà della somma delle altezze dei due fabbricati.

La distanza dai confini non inferiore al la metà dell'altezza del fabbricato ed il di stacco dal ciglio stradale non inferiore a ml. 4.

E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente costruzione sul limite di confine o in caso di presentazione di progetti unitari comprendenti più lotti contigui.

Art. 14 - ZONA B

SOTTOZONA Brc - RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO.

Comprende le aree del nucleo urbano in cui le superfici coperte dagli edifici esistenti superano il 12,5 (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e la densità edilizia supera 1,5^{mc}/mq, la zona si attua attraverso intervento edilizio, diretto per singola concessione. L'indice di fabbricabilità fondiaria massimo non potrà essere superiore a 150 mc/mq. (dicesi zero n° di stante) Sph

Il lotto minimo consentito è di 1000 mq.

La concessione edilizia su lotti ricavati su tutto o in parte dal frazionamento di

aree circostanti a costruzioni già eseguite o autorizzate non potrà rilasciarsi se l'area residua scoperta a servizio di queste ul
~~tive non consenta di dotare dette costruzio~~
ni degli spazi da destinare a parcheggio in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 20 mc. di volume fuori terra già costruito o autorizzato.

L'altezza non dovrà essere superiore ai metri 10,50.

Tale altezza dovrà essere mantenuta nel l'inclinata del rapporto $3/2$ con la larghez
za stradale e con gli spazi interni.

Oltre l'altezza massima è consentita l'
edificazione di volumi tecnici la cui superf
ficie non potrà essere maggiore di $1/10$ di quella dell'ultimo piano abitabile, né avere l'altezza superiore a ml. 2,30.

La distanza dai fabbricati adiacenti non potrà essere inferiore alla metà della somma delle altezze dei due fabbricati.

La distanza dai confini non inferiore al la metà dell'altezza del fabbricato ed il di
stacco dal ciglio stradale non inferiore a

ml. 4. -

Art. 15 - ZONA B

SOTTOZONA Bra - RISTRUTTURAZIONE IN ZONA AGRICOLA.

In tale zona ricadono aree esterne al nucleo urbano in cui le qualità della preesistente edificazione e la ridotta consistenza edilizia richiedono interventi di ristrutturazione.

La zona si attua attraverso intervento edilizio diretto per singola concessione. L'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà essere superiore a 1 mc/mq.

Il lotto minimo consentito è di 1000 mq.

Il numero dei piani non potrà essere superiore a 2.

Il distacco dagli edifici adiacenti non potrà essere inferiore alla metà della somma delle altezze dei due fabbricati.

Il distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e il distacco dal ciglio stradale non inferiore a ml. 4.

In caso di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione, il volume del preesistente edificio, che dovrà essere documentato con rilievi, potrà essere incrementato, una tantum, del 20%, mentre l'altezza non dovrà superare l'altezza media ponderale degli edifici circostanti per un raggio di 80 metri.

Art. 16 - ZONA C

SOTTOZONA C₁ - ESPANSIONE

Comprende le aree per le quali è prevista la nuova edilizia abitativa di tipo economico e popolare. Per essi si dovrà predisporre il Piano di Zona ai sensi dell'art. 5 della legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni.

Tale piano di Zona dovrà rispettare le seguenti disposizioni:

- densità comprensoriale	ab/ha	100
- indice di fabbricabilità comprensoriale	mc/mq	0,8
- aree per la residenza	‰	70
- indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,00
- H max	ml.	10,50

- strade e aree di riserva	%	20
- V P A e V P	%	4,5
- servizi	%	4,5

Art. 17 - ZONA C

50 - STADIA

SOTTOZONA C₃ - ESTENSIVA MEDIA

Si attua attraverso lottizzazioni di iniziativa privata convenzionata con il Comune. Il lotto minimo di intervento è di mq. 3.000 o l'intera zona C₃ se essa ha una superficie inferiore a 3.000 mq.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è ~~di 0,20 mc/mq.~~ 0,60 mc/mq. (~~di cui zero in zone affittate~~). Sjm

L'edilizia in tale zona dovrà essere del tipo a schiera e non saranno ammesse soluzioni a cortili interni chiusi. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse private o simili dovranno far parte del corpo del fabbricato. Tutti gli edifici dovranno essere coperti a tetti con inclinazione non superiore al 35%. L'altezza del fabbricato non potrà essere superiore a ml. 10,50 misurati alla gronda del tetto. L'arretramento dal ciglio stradale dovrà essere stabilito dal pro

getto planovolumetrico della lottizzazione ed in ogni caso non inferiore a ml. 4.

Il distacco tra i fabbricati non prospicienti la strada non potrà essere inferiore a ml. 20.

I Piani di lottizzazione sono approvati con le forme previste dall'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni.

La proposta di lottizzazione dovrà essere presentata completa dei seguenti elaborati:

- 1) Stralcio della TAV. del P.R.G. relativa alla zona interessata.
- 2) Planimetria 1 : 2.000 catastale.
- 3) Planimetria 1 : 500 di progetto.
- 4) Tipi edilizi 1 : 200
- 5) Norme di attuazione
- 6) Relazione.
- 7) Schema di convenzione.
- 8) Progetto e computi metrici di massima delle opere di urbanizzazione.

La proposta di lottizzazione dovrà indicare la viabilità di penetrazione ed i

parcneggi pubblici, le zone destinate a servizi e a verde pubblico.

Dovrà prevedere aree per parcheggi privati interni alla superficie fondiaria in ragione di 1 mc. ogni 20 mc. edificabili, nonché verde privato e aree di servizio elementare (negozi per il dettaglio minuto, attrezzature collettive condominiali).

Art. 18 - ZONA C

SOTTOZONA C₂ - ESTENSIVA.

Si attua attraverso il rilascio di concessione singola. Il lotto minimo di intervento è di mq. 1.000.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,80 mc/mq.

L'edilizia dovrà essere del tipo "a case isolate" con giardino.

Le costruzioni accessorie (lavanderie, autorimesse etc.) dovranno far parte del corpo del fabbricato.

Le coperture dovranno essere a tetto con pendenze non superiori al 35%.

L'altezza massima degli edifici alla li

nea di gronda non dovrà superare ml. 10,50.

La superficie coperta del lotto non potrà essere superiore al 1/5.

Il distacco dai confini non dovrà essere inferiore ai ml. 5.

Il distacco dal ciglio stradale non inferiore a ml. 4.

Art. 19 - ZONA D -

INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

Comprende un'area già destinata ad insediamento produttivo. La richiesta di concessione ulteriore sarà subordinata ad un piano di lottizzazione convenzionata con il Comune, esteso a tutta l'intera ZONA D così come delimitata nelle Tav. N° 7 del P. R.G.

In ogni caso si dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- La superficie minima del lotto non potrà essere inferiore a 1.500 mq.
- La superficie massima di copertura non potrà essere superiore ad 1/3 della superficie del lotto.

- L'indice di fabbricabilità non potrà superare i 2 mc/mq.
- Il distacco dai confini dovrà essere almeno pari alla misura dell'altezza del fabbricato verso il confine interessato, e, comunque non inferiore a ml. 6.
- Il distacco dalle strade interne sarà stabilito nel Piano di Lottizzazione.
- L'altezza non potrà superare i ml. 7,50.

Art. 20 - ZONA F -

SOTTOZONA F₁ - AGRICOLA.

Comprende le parti del territorio destinate alle attività agricole, selvopastorali e zootecniche o alle attività connesse con l'agricoltura.

Sono consentite:

- costruzioni a servizio diretto del fondo agricolo;
- costruzioni adibite alla trasformazione dei prodotti agricoli;
- allevamenti industriali (in conformità del Regolamento Regionale 7.7.1975 n. 3 di attuazione della legge Reg. n. 28/75).

La superficie minima del fondo è di mq.
10.000.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è
di 0,03 mc/mq. per la residenza.

Le cubature per le attrezzature del fon
do (stalle, silos, fienili etc.) saranno op
portunamente commisurate alle esigenze del
fondo (tipo di coltura, estensione etc.).

L'altezza massima dalla quota del terre
no, a sistemazione avvenuta, non dovrà supe
rare ml. 7,50.

Il distacco dai confini e dal ciglio stra
dale dovrà essere:

- di ml. 10 dalle strade di " Distribuzione
e Penetrazione interna";
- di ml. 20 per le strade di collegamento co
munali;
- di ml. 30 dalle strade di collegamento pro
vinciali.

Il Sindaco può concedere l'apertura di
piste o percorsi rurali anche se non sono
previste nel progetto di P.R.G.

La previsione di nuove strade o rettific
che di quelle esistenti che si configurino

come vere e propria modificazione della viabilità richiedono la preventiva variante dello strumento urbanistico.

In tutta la zona non sono consentiti impianti di demolizione auto.

Per le costruzioni già esistenti alla data di adozione del Piano è concesso, *una tantum*, l'aumento della superficie utile fino ad un massimo del 20% per risanamento igienico in deroga alle norme del piano relative al lotto minimo ed all'indice di fabbricabilità previsto.

Art. 21 - ZONA E₂ - BOSCHIVE E MONTANE.

Tale sottozona comprende le aree da salvaguardare sotto il profilo paesaggistico-naturalistico o ambientale, siano o meno già sottoposte al vincolo della legge 20 giugno 1939 n. 1497.

E' esclusa la costruzione di ogni tipo di edifici.

L'indice di fabbricabilità fondiaria per edifici di servizio dell'agricoltura è pari a 0,002 mc/mq.

F' consentita concessione singola.

Per ogni edificio abitativo preesistente è altresì concessa, una tantum, la possibilità di edificare fino a 60 mc. per la realizzazione di servizi igienici.

Lotto minimo 10 ettari.

Art. 22 - ZONA F -

SOTTOZONA F₁ - ATTREZZATURE E SERVIZI
COLLETTIVI

Comprende le aree destinate a servizi della residenza e ad attrezzature pubbliche di interesse generale:

- Scuola materna, elementare e media.
- Chiesa ed annessi.
- Centri sociali, centri sanitari, centri culturali, centri amministrativi, centri commerciali.

L'edificazione su tali aree è disciplinata da P.P. di iniziativa pubblica, che dovranno indicare la cubatura, l'altezza, i distacchi, le sistemazioni a verde ed a parcheggio.

Art. 23 - ZONA F -

SOTTOZONA F₂ - SERVIZI PRIVATI DI USC PUBBLICO.

Le aree ricadenti in tale zona saranno sottoposte a Piano di lottizzazione convenzionata ovvero la proposta di P.P. deve riguardare l'intera zona F₂ se essa ha una superficie inferiore a 2.000 mq.

Nelle zone F₂ è possibile l'installazione delle seguenti attrezzature:

- 1 - Religiose - assistenziali - previdenziali.
- 2 - Sanitarie ed igieniche.
- X3 - Commerciali.
- 4 - Per il tempo libero: attrezzature culturali, biblioteche, musei, centri sociali.

La destinazione d'uso di queste zone sarà stabilita in modo irreversibile con apposito atto d'obbligo debitamente trascritto.

L'indice di fabbricabilità territoriale non potrà essere superiore a 2,00 mc/mq.

L'indice di copertura non può essere su

periore al 30% della superficie territoriale.

Art. 24 - ZONA F -

SOTTOZONA F₃ - SERVIZI A DESTINAZIONE SPECIALE.

Le aree ricadenti nella sottozona F₃ sono destinate ad impianti connessi con i servizi dei trasporti ferroviari e ad impianti anonari. Sono sottoposti a Piano Particolaraggiato nel quale verranno stabilite in dettaglio le caratteristiche edilizie e planovolumetriche oltre che le norme di uso.

Art. 25 - VERDE - ZONA V.P.A. - VERDE PUBBLICO
ATTREZZATO

Tali zone sono destinate alla creazione di parcheggi e di spazi verdi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport.

In esse è vietato qualsiasi tipo di costruzione ad eccezione delle attrezzature sportive.

Art. 26 - VERDE - ZONA V.P.V. - VERDE PRIVATO
VINCOLATO

Nei giardini ed orti compresi in tale zona devono essere conservate le alberature e attuale consistenza edilizia e relativa sistemazione a verde con esclusione di nuove costruzioni.

Art. 27 - VINCOLO DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO

Nelle zone vincolate non è possibile alcun tipo di costruzione.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto delle strade comunali, provinciali e nelle fasce di rispetto ferroviario possono essere computate ai fini della determinazione del lotto minimo delle singole zone.

Al di fuori delle specifiche destinazioni indicate nel P.R.G. valgono le limitazioni stabilite dal D.M. 1 aprile 1968.

Art. 28 - VINCOLO CIMITERIALE

Valgono le limitazioni previste dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie del 27/7/1934 n. 1265 modificato

con leggi 14. 12. 1956 n. 1428 e legge 17/
10/1957 n. 983.

CAP. III

NORME REGOLAMENTARI

Art. 29 - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE NEL TERRITORIO COMUNALE.

L'edificazione nel territorio comunale deve rispondere alle seguenti norme:

- a) la destinazione d'uso nell'ambito delle varie zone deve essere indicata, sulla base delle prescrizioni contenute negli articoli seguenti, nei piani particolareggiati di esecuzione del P.R.G.

La conseguente destinazione d'uso dei fabbricati deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle concessioni di costruzione, di abitabilità, di agibilità e di servizio. Eventuali cambiamenti di destinazione potranno essere motivatamente autorizzati su richiesta del proprietario previo parere della Commissione per l'Urbanistica e l'Edilizia.

In casi di mutamenti abusivi di destinazione, si procederà alla revoca della concessione di esercizio o di agibilità dei locali.

- b) i locali parzialmente interrati non potranno essere adibiti ad abitazione. Nel caso di costruzione su terreni in pendio, possono essere adibiti ad abitazione solo i locali interamente fuori terra. Può essere autorizzata la destinazione dei se minterrati ad abitazione, uffici, etc. so lo se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore ad un metro rispetto alla quota più alta delle si stemazioni esterne, se l'altezza utile in terna netta è almeno di m. 3,00 e se rigorosamente conformi alle norme di igiene.
- c) Le costruzioni situate su terreno in pendio non possono sviluppare un volume abi tabile fuori terra maggiore di quello re alizzabile sullo stesso terreno, se pia neggiante; qualora la differenza di quota fra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento dei livelli dei piani, la costruzione può svilupparsi a gradoni secondo l'andamento del terreno nel modo più opportuno a condizione

di non superare mai, sul fronte a valle, la massima altezza consentita e sempreché la soluzione architettonica risulti soddisfacente. Il Comune potrà intervenire per imporre la demolizione delle eccedenze di cubatura fuori terra che dovessero verificarsi in conseguenza di arbitrari abbassamenti del piano di spiccato delle costruzioni.

- d) le altezze degli edifici non debbono superare le altezze massime consentite, salvo le deroghe previste dall'art.16 della legge n. 765 del 6.8.1967.

Le altezze consentite per i vari edifici misurate alla linea di gronda del tetto, (o al piano di calpestio del terrazzo di copertura) vanno intese in senso assoluto. Nel caso di copertura a tetto con pendenze superiori al 35%, le altezze, anziché alla linea di gronda, verranno misurate a due terzi della pendenza.

Fanno eccezione i parafulmini, le antenne radio o televisive ed i volumi tecnici (cabine idriche, bucatari, extracorsa,

ascensori, scale, stendoi e comignoli). Tali volumi tecnici devono essere comunque realizzati secondo una composizione architettonica unitaria oppure opportunamente mascherati.

- e) la sagoma dei fabbricati prospettanti su strada considerata in sezione trasversale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza della sede stradale completa, maggiorata dagli eventuali distacchi obbligatori dai confini e per ordinata pari misura (rapporto 1/1); l'ordinata va misurata partendo dalla quota del ciglio del marciapiede. Nelle zone di completamento il distacco sarà regolamentato sulla base dei distacchi di fatto esistenti.
- A parziale deroga delle disposizioni di cui al primo comma del presente paragrafo, possono essere ammessi brevi distacchi tra la fronte di un edificio e la testata di un altro la cui larghezza non sia superiore ai m. 15 tra due spazi interni o tra spazio interno e su strada;

comunque tali brevi distacchi debbono essere pari alla metà dell'altezza degli edifici e non inferiore a m. 12.

Qualora un edificio debba sorgere su un lotto, a confine di lotto inedificato, rispettando un distacco interno convenzionato, la ordinata va riferita alla quota più bassa del marciapiede di detto edificio.

- f) nei lotti ove sia consentito costruire in zone di distacco locali accessori, questi debbono avere carattere di dipendenza dall'edificio primario e non possono essere destinate che a servizio di detto edificio.
- g) allo scopo di evitare eccessive altezze e squilibri di volumi nelle costruzioni affaccianti su due strade a diversa quota, che non si incrociano in corrispondenza del lotto, l'altezza competente al fronte stradale superiore viene determinata come segue:
- ricavata la differenza di quota tra i punti medi dei confini a monte e a valle

le si divide per metà;

- sottraendo tale risultato dall'altezza massima assoluta consentita per quel tipo edilizio, si ottiene l'indicazione dell'altezza. Sul fronte stradale inferiore resta invece immutata l'altezza massima.

Fermi restando gli obblighi di cui ai paragrafi precedenti del presente articolo, la costruzione considerata nella sezione mediana trasversale delle due strade dovrà svilupparsi seguendo l'andamento altimetrico del terreno senza peraltro superare il massimo assoluto di altezza consentito per quel determinato tipo di edilizia.

- h) nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati al di fuori delle sedi stradali, appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 20 mc. di volume fuori terra.
- i) nei casi in cui è ammessa la trasformazione di edifici con il mantenimento dei

volumi e delle superfici lorde attuali, la concessione edilizia è subordinata al preciso rilevamento di detti edifici, at traverso documentazione fotografica e gra fica.

Nella misura dei volumi si deve tener con to soltanto dei volumi fuori terra, com presi quelli dei locali accessori, purché regolamentari.

- l) nel rilascio della abitabilità deve essere accertata la osservanza delle presenti norme e prescrizioni; in particolare, la abitabilità verrà negata se ri sultasse cambiata la destinazione d'uso di cui alla lettera a).
- m) sono ammessi balconi in aggetto e pensi line sulle strade pubbliche o private so lamente quando queste hanno larghezza non inferiore a m. 8,00 o a m. 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto in ogni punto non può avere al tezza inferiore a m. 3,50 dal piano di calpestio del marciapiede, o a m. 4,50

dal piano stradale se non esiste marciapiede di altezza superiore a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi solo nelle costruzioni arretrate rispetto al filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12,00 e sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore a m. 3,00 dal confine laterale più vicino.

Qualora nelle zone di completamento "B" la cubatura prevista dal P.R.G. non sia realizzabile, i bow-windows possono aggirare sui distacchi minimi per $1/10$ di questi ed estendersi per una lunghezza non

superiore ad $1/3$ del fronte.

I bow-windows e gli altri corpi aggettanti simili debbono essere considerati nel loro reale sviluppo, volumetrico, agli effetti della determinazione delle cubature e debbono essere computati nella loro proiezione orizzontale agli effetti della misura della superficie coperta.

- n) nelle zone di completamento e di espansione residenziale " B " e " C " nel caso di due o più lotti può essere autorizzata una soluzione unitaria che sommi le cubature massime previste per ogni singolo lotto, con l'osservanza delle norme relative ai distacchi dai confini e agli spazi liberi prescritti.
- o) tanto i piani particolareggiati quanto i piani planovolumetrici di lottizzazione oggetto di convenzione, devono contenere tutti gli elementi tecnici prescritti per i piani particolareggiati della circolare del Ministero dei LL.PP. in data 7 luglio 1954 n. 2495 sulla compilazione dei piani Regolatori.

p) in tutti i casi in cui per la determinazione della superficie copribile della volumetria speciale realizzabile sia necessaria la disponibilità di aree inedificate al servizio della costruzione, il rilascio della concessione deve essere subordinato alla trascrizione di vincolo "inedificandi" accettato dal proprietario per sé, successori ed aventi causa.

Il vincolo non potrà essere in alcun caso modificato od annullato senza consenso del Comune, espresso nelle forme prescritte. Anche per la modifica e l'annullamento del vincolo si procede alla formalità della trascrizione.

q) le superfici sottoposte a vincolo di rispetto (stradale, cementariale ecc.) vengono computate integralmente ai fini del calcolo delle cubature realizzabili sui lotti di cui dette superfici fanno parte.

Art. 30 - POTERI DI DEROGA.

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

1967 n. 765:

a) - per edifici pubblici:

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

b) - edifici di interesse pubblico:

limitatamente ad un aumento di cubatura pari a $1/5$ di quella consentita in base agli indici di zona con l'obbligo di destinare a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della legge 6.8.1967 n. 765, almeno n. 1 mq. per ogni 15 mc. di costruzione.

~~Art. 31 - SANATORIA DELL'ABUSIVISMO. (illegittimo) v. D.L. 84 del 12.8.19~~

~~Il Comune può rilasciare concessione edilizia singola in sanatoria per gli edifici realizzati abusivamente prima dell'entrata in vigore della presente normativa purché gli edifici siano conformi alle prescrizioni del P.R.G. e previa corresponsione degli oneri stabiliti in base alla valutazione~~

N

CAP. IV.

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 32 - Le tavole di zonizzazione n° 7 - 8 - 9 del progetto di P.R.G. presentano aree bianche non retinate.

La destinazione d'uso di esse si intende prescritta nella tavola di planimetria generale in scala 1 : 10.000.

Art. 33 - Il Comune è dotato di Regolamento edilizio adottato con la deliberazione di adozione del Programma di fabbricazione.

Per tutto quanto non previsto dalle presenti norme si rimanda al suddetto Regolamento Edilizio, che rimane valido in tutte le parti che non contrastano con il P. R.G. e con le presenti "NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE".