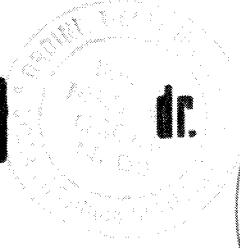


UFFICIO TECNICO

OGGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE aggiornate alla
 deliberazione n. 3016 della Giunta Regionale Lazio in data 02.06.1987.-

PROGETTO



dr. ing. **OSCAR MASSARI**

Massari

DATA

16 MAR. 1989

**COMUNE DI GRAFFIGNANO - VITERBO -
 PIANO REGOLATORE GENERALE
 16**

T I T O L O I°

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1

CAMPO DI APPLICAZIONE

Ai sensi della legge 17.8.1942 n. 1150, modificata con legge 6.8.1967 n. 765, la disciplina urbanistica del territorio Comunale viene regolata dalle presenti norme.

ART. 2

NORME GENERALI

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona e con tipi edilizi previsti dal P.R.G. potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

ART. 3

DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1°) St: superficie territoriale

La superficie territoriale, nella quale si applica l'indice di fabbricazione territoriale, sarà calcolata nell'intera superficie della zona omogenea o sottozona, comprese le aree, destinate alla viabilità, ai parcheggi, al verde, e ai servizi, fino alle mezzerie delle strade di perimetro, ovvero sino al confine con le altre zone omogenee confinanti.

2°) Sf: superficie fondiaria

Per superficie fondiaria, nella quale si applica l'indice di fabbricazione fondiaria If si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S_1 e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S_2 .

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento.

3°) S_1 : superficie per opere di urbanizzazione, primaria che comprende le aree destinate a:

- a) strade;
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) aree di verde primario.

4°) S_2 : superficie per opere di urbanizzazione secondaria a norma del punto 2° del V comma dell'art. 28 della legge urbanistica vigente, comprende le aree di cui allo art. 8 delle presenti norme.

5°) Q : rapporto massimo di copertura, misurato in percentuale (superficie coperta, misurata come dal Regolamento Edilizio/superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate (%).

6°) I_t : indice di fabbricabilità territoriale.

Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale S_t (mc/mq).

7°) I_f : indice di fabbricabilità fondiaria.

Esprime il volume massimo in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria S_f (mc/mq).

Ai fini del rispetto degli indici di fabbricabilità fondiaria, il volume degli edifici sarà computato piano per piano all'esterno dei muri perimetrali, compresi gli attici e sottotetti abitabili, ed in caso di terreni in pendio i piani emergenti in tutto o in parte dal terreno a sistemazioni esterne avvenute.

8°) H: altezza massima delle costruzioni.

Per altezza massima consentita si intende in tutti i casi quella relativa al punto più alto del fronte più alto del fabbricato.

Le altezze massime raggiungibili nelle varie zone e sottozone sono indicate dai relativi articoli delle presenti norme. La sagoma dei fabbricati dovrà essere in ogni caso contenuta entro una inclinata individuabile come ipotenusa di un triangolo che abbia per altezza quella dell'edificio e per base la distanza minima tra edifici prescritta dalle presenti norme per le varie zone omogenee.

Tale inclinata partirà dal piede dell'edificio fronteggiante ed, in caso di edifici preesistenti ovvero di edifici sorgenti a quote diverse e ferma restando la limitazione relativa all'altezza massima dovranno essere

realizzati i necessari arretramenti allo scopo di contenere la sagoma di ingombro dei fabbricati entro l'inclinata stessa.

Le altezze devono sempre essere misurate rispetto alle quote naturali del terreno ovvero del marciapiede stradale (nel caso dei fronti direttamente affacciati su strade pubbliche) e fino alla linea di gronda dei tetti o all'estradosso del solaio di copertura.

Nel caso di tetti con pendenza superiore al 35% le altezze dovranno essere invece misurate rispetto alla quota corrispondente ad un punto situato a $\frac{2}{3}$ a partire dalla linea di gronda della falda del tetto.

Potranno derogare dalla altezza massima consentita solo quei limitati tratti della fronte dei fabbricati corrispondenti ai volumi tecnici per gli ascensori, le rampe di scala conducenti ai terrazzi e gli stenditoi (e in ogni caso l'altezza lorda di tali parti del fabbricato non dovrà superare i metri 2,70). Nel caso di terreni in pendio l'altezza massima come precedentemente riferita, deve essere intesa come valore medio dell'altezza dei fronti più alto e più basso.

ART. 4

- 1) L'edificazione del territorio Comunale deve rispettare, oltre le disposizioni in materia urbanistica delle leggi vigenti e salvo specifiche prescrizioni o le ulteriori limitazioni indicate per ogni singola zona nei successivi articoli, le norme vigenti.
- 2) Nei piani urbanistici attuativi debbono essere precisate, per ogni singolo lotto o area edificabile, le destinazioni d'uso previste dal P.R.G..
- 3) La destinazione d'uso di ogni singolo fabbricato deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle concessioni di edificare, dell'abitabilità o agibilità di esercizio.
- 4) Nei casi in cui, a norma di quanto specificato nei successivi articoli, le costruzioni vengono accentrate in una parte del lotto o dei lotti, la concessione deve essere subordinata alla trascrizione di vincolo inaedificandi sulla restante parte del lotto o dei lotti, vincolo accettato dal proprietario per sè, successori o aventi causa.

Delibera C.C.
n° 58 del 29/12/67
deve essere
indicata nel
progetto 4

5) Le dimensioni di un lotto edificabile sono da computarsi, a tutti gli effetti sempre al netto di qualsiasi spazio pubblico o privato limitrofo.

6) Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume abitabile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante.

7) Salvo diverse prescrizioni dei piani attuativi le cubature entro terra non possono superare il 30% della cubatura fuori terra.

Delibera C.C. n° 42 del 5/11/87 "non può superare la cubatura del 1° piano fuori terra"

8) Il calcolo della cubatura totale deve essere comprensivo dei volumi fuori terra con esclusione dei soli volumi tecnici come precisato dalla circolare Ministeriale 31.1.1973, n° 2472.

9) Dove i piani attuativi esplicitamente prescrivono la destinazione del piano terra a spazio aperto al pubblico e sistemato a porticato, il relativo volume non va computato ai fini della cubatura massima realizzabile, a condizione che la suddetta destinazione risulti da atto trascritto.

10) I locali interrati, in tutto o in parte, non possono essere adibiti ad abitazioni.

11) Tra pareti finestrate di edifici reciprocamente antistanti è prescritta una distanza minima pari alla altezza del fabbricato più alto; tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a ml 12.

12) Per gli edifici ricadenti nella zona C è comunque prescritta una distanza minima assoluta di ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

13) La distanza minima tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o gruppi di edifici e dove non è espressamente indicata nella planimetria) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

14) Qualora le distanze tra fabbricati come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato

più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente alla altezza stessa.

15) Nelle Zone A e B sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, in relazione alla distanza media presente nell'isolato e comunque non inferiori a ml. 5,00. Tale norma vale anche nel caso di edifici che formino oggetto di piani attuativi.

16) I volumi edificabili debbono essere computati a meno di quelli esistenti.

17) In tutte le zone del P.R.G. (salvo diverse prescrizioni delle seguenti norme) deve essere riservata a parcheggio la superficie di 1,00 mq. per ogni 20 mc. di costruzione destinata a residenze, tale superficie deve essere ampliata di 0,10 mq. per ogni mq. di superficie di esercizi commerciali, Uffici Pubblici o privati, alberghi e strutture ricettive.

legge 24/3/89
no 122
"4mq/10mc
di costruzione"

18) Non sono previste aree per l'installazione di campeggi, di sosta per roulotte, case mobili, nè aree per attività estrattive, per cave e per lo sfruttamento di acque minerali.

vedam
delibera
C.C. no 41
del 5/4/87

19) Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione, dovrà essere indicato, per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità

fondiaria su lotti stessi in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi dei lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli ^{indici} territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione.

20) Nel caso di intervento diretto la superficie S_f è corrispondente alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi di uso pubblico.

T I T O L O I I °

ATTUAZIONE DEL PIANO

Capo I °

ART. 5

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il P.R.G. si attua secondo due modi: l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle seguenti zone:

- Centro Storico, zone residenziali di espansione nonché nelle zone di espansione per impianti produttivi.

In tutte le altre zone il piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto.

ART. 6

INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto

urbanistico di dettaglio, consistente in un piano particolareggiato di esecuzione secondo la procedura prevista dalla legge urbanistica, ovvero in piani di lottizzazione (aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati di iniziativa privata), riferiti ad almeno una unità urbanistica individuata nelle tavole del presente P.R.G. all'interno delle quali devono essere garantiti gli standards urbanistici previsti dal D.M. 2/4/1968.

ART. 7

PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.R.G., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona delle presenti norme di attuazione.

L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è inoltre subordinata, in base alla legge 6.8.1967 n. 765, anche alla stipulazione tra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione riguardante la concessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, i modi e i tempi di attuazione, a carico del lottizzante, delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria in luogo delle quali ultime potranno richiedersi opere di

allacciamento della zona ai pubblici servizi.

ART. 8

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria sono: le strade, gli spazi di sosta a parcheggio, le fognature, la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione e il verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature per lo sport, attrezzature culturali, sociali, amministrative, sanitarie etc.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, di adduzione idrica e gas, le linee elettriche, le attrezzature varie e di collegamento con il nucleo urbano e le zone già urbanizzate etc.

ART. 9

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio

diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio della concessione edilizia.

ART. 10

UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI SUL MEDESIMO LOTTO E
COMPOSIZIONE DEL LOTTO MINIMO.

L'utilizzazione degli indici I_f e I_t , corrispondenti ad una determinata superficie (S_f e S_t) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Tali superfici (S_f e S_t) debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita da più proprietà, nel qual caso l'autorizzazione alla lottizzazione o il rilascio della singola concessione edilizia sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla Conservatoria Immobiliare.

ART. 11

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni degli articoli precedenti.

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso è subordinato alla autorizzazione della variante da parte del Comune.

T I T O L O I I I °

ZONIZZAZIONE

C A P O I °

ART. 12

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole di P.R.G. secondo le seguenti classificazioni:

- zona A (centro storico)
- zona B (completamento):
- sottozona: B₁, B₂, B₃, B₄, ..
- zona C (espansione):
- sottozona: C₁, C₂, C₃, ..
- zona D (artigianato, piccola industria e commercio);
- zona E (aree produttive agricole):
- sottozona E₁, (agricola normale);
- sottozona E₂, (agricola boschiva);

- zone F (servizi pubblici e privati di uso pubblico);
- sottozona F₁, (aree per l'istruzione);
- sottozona F₂, (servizi pubblici);
- sottozona F₃, (attrezzature ed impianti tecnologici);
- zone G (verde);
- sottozona G₁, (verde pubblico attrezzato per il tempo libero e lo sport);
- sottozona G₂, (verde privato vincolato);
- sottozona G₃, (verde privato con vincolo monumentale).

Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala fa sempre testo la tavola a scala superiore.

ART. 13

ZONA A CENTRO STORICO

- 1) Comprende quei complessi edilizi e quelle parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante con i complessi suddetti, e le parti del territorio destinate ad essere conservate nel loro aspetto ambientale attraverso un organico ed unitario processo di risanamento.
- 2) In tale zona qualsiasi intervento è subordinato all'approvazione di un piano di attuazione esteso all'intera zona, in cui sono ammissibili le destinazioni d'uso residenziali, ricevite, produttive e di servizio e in cui

Vedere delib. cons.
C.C. n° 40
del 5/4/83

sono ammesse operazioni di consolidamento, restauro conservativo, risanamento e ristrutturazione, che in linea di massima non alterino l'originale struttura degli edifici e che consentano di migliorare le condizioni statiche, igieniche ed il grado di funzionalità.

3) Non è ammesso aumento di volumi entro e fuori terra, del numero dei piani e delle superfici lorde dei perimetri esistenti.

4) Gli spazi liberi e quelli che si rendessero liberi per demolizione potranno essere utilizzati per i servizi pubblici e di uso collettivo di cui al D.M. 2/4/1968 n° 1444, o per costruzioni con volumetria inalterata rispetto alle preesistenti, tipologia e aspetto architettonico compatibili con gli edifici circostanti.

5) Sono tassativamente escluse tutte le attività che provochino rumori molesti o esalazioni nocive, o siano comunque incompatibili con le destinazioni d'uso ammesse.

6) In mancanza di detto strumento attuativo possono essere consentiti, gli interventi che si rendessero necessari per la tutela dell'incolumità pubblica, e gli interventi previsti dagli artt. 27 e 28 della Legge 5/8/1978, n° 457.

ART. 14

ZONA B - COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Comprende aree parzialmente edificate in cui sono possibili interventi edilizi di completamento e ristrutturazione funzionale dei tessuti urbani esistenti.

In tali aree il Piano Regolatore Generale si attua mediante interventi edilizi diretti ma è facoltà dell'Amministrazione Comunale di condizionare il rilascio della concessione alla presentazione preventiva di progetti preventivi unitari per isolati omogenei nelle zone dove si ritiene necessario mantenere caratteristiche di omogeneità architettonica o dove sussistano particolari problemi di inserimento ambientale.

*Vedam delib. n. 5/4/87
c.c. n. 10 del*

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste nella zona A.

E' distinta in quattro sottozone: B₁, B₂, B₃, B₄.

Sottozona B₁ - Completamento e ristrutturazione.

Comprende aree parzialmente o totalmente edificate in modo inadatto dal punto di vista funzionale, strutturale o igienico edilizio.

Nei lotti liberi interclusi è ammessa l'edificabilità con la tipologia di case a schira e secondo le seguenti prescrizioni.

- Indice di edificabilità fondiaria $I_f =$
5,00 mc/mq.;
- Altezza massima $H = 10,50$ ml.;
- Copertura a tetto con pendenza massima 33%.

Le altezze potranno essere adeguate a quelle prevalenti nella schiera.

Nei casi di sostituzione o ristrutturazione edilizia di gruppi di edifici è consentita, previa approvazione di un progetto unitario, l'edificabilità con tipologia di case a schiera secondo le seguenti prescrizioni:

- aumenti di cubatura fino al 20% del volume attuale;
- altezza massima 10,50 ml.;
- copertura a tetto con pendenza massima 33%.

Sottozona B₂ - Completamento.

Riguarda le zone di recente espansione parzialmente edificate.

In tale sottozona è consentita nelle aree libere la edificazione con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria

$$I_f = 2,00 \text{ mc/mq.};$$

- Altezza massima $H = 10,50 \text{ ml.};$

- Distacco dai confini $5,25 \text{ ml.}.$

Sottozona B₃ - Completamento.

Riguarda le zone di recente espansione parzialmente edificate.

In tale sottozona è consentita la edificazione di aree libere con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria

$$I_f = 1,50 \text{ mc/mq.};$$

- altezza massima H = 7,50 ml;
- distacco dai confini 5,00 ml.

Sottozona B₄ - Completamento e consolidamento

Comprende aree parzialmente o totalmente edificate che per la loro natura geologica sono inadatte dal punto di vista edificatorio.

In tale sottozona sono ammesse soltanto operazioni di consolidamento, restauro conservativo, risanamento e ristrutturazione che, in linea di massima, non alterino l'originale struttura degli edifici e che consentano di migliorare le condizioni statiche, igieniche ed il grado di funzionalità.

Non è ammesso aumento di volumi entro e fuori terra, del numero di piani e delle superfici lorde dei perimetri esistenti.

Gli spazi liberi e quelli che si rendessero liberi per demolizioni potranno essere utilizzati per servizi pubblici e di uso collettivo di cui al D.M. 2/4/1968 n° 1444.

ART. 15

ZONA C - ESPANSIONE

Tale zona comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali.

Sono consentite destinazioni d'uso residenziali, ricettive, produttive e di servizi.

Sono tassativamente escluse tutte le attività che provochino rumori molesti o esalazioni nocive o siano comunque incompatibili con le destinazioni d'uso ammesse.

L'edificazione è subordinata alla formazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione di iniziativa privata da convenzionare con il Comune ai sensi dell'art. 28 della Legge 6/8/1967, n° 765 integrati dalla Legge regionale 22/7/1974, n° 34 e relativa circolare applicativa n° 5979 del 24/10/1974 e dell'art. 13 della Legge 28/1/1977 n° 10.

La zona C è divisa nelle seguenti sottozone:

Sottozona C -

a) indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 1,5 \text{ mc/mq}$;

- a) indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 2,00$ mc/mq.;
- c) altezza massima $H = 13,50$ ml.;
- d) distacchi dai confini $6,75$ ml.; dagli edifici $13,50$ ml.;
- e) superficie minima del lotto mq. 1000;
- f) indice di copertura 15%.

La sottozona C_1 per la frazione di Sipicciano è, a sua volta suddivisa in due comprensori: C_{11} , C_{12} , delimitati rispettivamente da tratto e punto e tratto e due punti.

La superficie minima di interventi è quella riportata nella tavola delle zone omogenee.

In deroga alla prescrizione del valore minimo di cui sopra il Consiglio Comunale può autorizzare nella sottozona C_1 la formazione di sub-comparti funzionali per ciascun comprensorio.

Sottozona C_2 .

- a) indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 0,50$ mc./mq.;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 0,70$ mc/mq.;
- c) altezza massima $H = 7,00$ ml.;
- d) distacchi dai confini $5,00$ ml.; dagli edifici $10,00$ ml.;
- e) superficie minima del lotto 1500 mq.;
- f) indice di copertura 10%.

La sottozona C_2 per il capoluogo è, a sua volta, suddivisa in due comprensori: C_{21} , C_{22} , delimitati rispettivamente da tratto continuo e tratto a due punti.

La superficie minima di intervento è quella riportata nella tavola delle zone omogenee.

In deroga alla prescrizione del valore minimo di cui sopra, il Consiglio Comunale può autorizzare nella sottozona C_2 la formazione di sub-comparti funzionali per ciascun comprensorio.

Sottozona C_3 - Edilizia economico-popolare

- a) indice di edificabilità territoriale $I_t = 1,50$ mq/mc;
- b) indice di edificabilità fondiaria $I_f = 2,00$ mc/mq;
- c) altezza massima $H = 13,50$ ml;
- d) indice di copertura 20%;
- e) distacco dai confini 6,75 ml.

ART. 16

ZONA D - ARTIGIANATO, PICCOLA INDUSTRIA E COMMERCIO

La presente zona è destinata all'impiego di attività produttive e commerciali che non possono trovare luogo nelle zone residenziali perchè moleste o comunque pregiudizievoli al decoro ambientale di queste ultime.

La destinazione d'uso degli edifici ricadenti nella zona D sarà, pertanto, esclusivamente di tipo produttivo e commerciale: magazzini e depositi, officine e botteghe artigiane, piccole industrie, mostre mercato ecc. oltre agli annessi uffici e servizi.

Non è ammessa la destinazione residenziale.

L'autorizzazione a costruire è subordinata ad un piano di attuazione secondo, quanto disposto dall'art. 6 delle presenti norme, da formare nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 2,00$ mc/mq;
- b) lotto minimo mq. 1500;
- c) indice di copertura 28%;
- d) altezza massima 7,00 ml;
- e) distacco dai confini ml. 8,00; dagli edifici ml. 16,00;
- f) superficie adibita esclusivamente a parcheggio pari al 20% della superficie coperta.

ART. 17

ZONA E - AREE PRODUTTIVE AGRICOLE

Tale zona è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con la agricoltura, alla salvaguardia ambientale, alla difesa i

drogeologica del territorio, alla protezione delle falde idriche e delle sorgenti.

In tale zona per il risanamento igienico sanitario e funzionale delle abitazioni rurali esistenti è ammesso l'aumento della cubatura fino ad un massimo del 20% del volume esistente.

Nel caso di nuove costruzioni (ove consentite) ad uso residenziale il volume edificabile deve essere calcolato tenendo conto di quello residenziale già esistente, considerando come tale anche quello che insiste, su particelle intestate catastalmente alla stessa ditta, ciò nel caso che dette particelle concorrano al raggiungimento della superficie minima.

La concessione ad edificare è sempre subordinata alla stipulazione di atto pubblico di vincolo sia delle superfici relative che della destinazione di uso delle costruzioni nuove ed esistenti.

Gli annessi agricoli sono comunque consentiti nei limiti previsti dalla normativa delle singole sottozone.

Nell'ipotesi di realizzazione di piani zonali per l'agricoltura la normativa di cui al presente articolo dovrà essere modificata secondo quelle dei suddetti piani

ni zonali.

La zona E è divisa in due sottozone E₁, E₂.

Sottozona E₁ - Agricola normale.

Comprende il territorio comunale nel quale per le particolari condizioni idrogeologiche è vietata l'apertura di cave e di ogni altro intervento che possa alterare l'attuale assetto naturale del suolo.

In essa sono consentite abitazioni rurali relative alla conduzione dei fondi, magazzini, silos, stalle, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, costruzioni adibite alla conservazione e alla trasformazione dei prodotti agricoli, secondo le seguenti prescrizioni:

a) indice di fabbricabilità fondiaria per le residenze

$$I_f = 0,03 \text{ mc/mq};$$

b) indice di fabbricabilità fondiaria per gli annessi agricoli $I_f = 0,07 \text{ mc/mq};$

c) altezza massima per le residenze $H = 7,00 \text{ ml};$

d) area minima di intervento per le sole residenze 10000 mq;

e) distacco dai confini 5,00 ml.

Sottozona E₂ - Agricola boschiva.

Comprende terreni franchi, accidentali e difficilmente lavorabili con potenzialità produttiva modesta ed erosione profonda, per i quali l'utilizzazione forestale è la più idonea ai fini della conservazione dell'equilibrio idrogeologico e dell'assetto morfologico dell'intero territorio circostante.

In tale sottozona è prescritta la conservazione della consistenza forestale esistente.

Nelle aree attualmente non utilizzate a bosco tale utilizzazione dovrà essere assicurata al momento di una eventuale trasformazione culturale.

E' consentita per le attuali esigenze di conduzione dei fondi l'edificazione di rimesse per il deposito degli attrezzi e il magazzinaggio con le seguenti prescrizioni:

- superficie massima coperta mq. 20,00;
- altezza massima all'imposta del tetto ml. 2,40;
- lotto minimo non inferiore a mq. 25.000.

ART. 18
=====

ZONA F. - SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO.

Le aree interessate dalla presente destinazione

saranno utilizzate per la creazione di servizi ed impianti pubblici sia di quartiere che di interesse generale, nonché di impianti a gestione privata di pubblica utilità e disponibili all'uso pubblico.

Le specifiche destinazioni d'uso indicate nelle tavole di P.R.G. potranno essere meglio precisate dall'Amministrazione Comunale sulla base di un programma organico di utilizzazione delle aree di servizio.

Dovranno essere riservate all'interno di ogni lotto aree pubbliche in ragione di 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio, secondo quanto disposto dallo art. 5 del D.M. 2/4/1968, n. 1444.

La zona F viene suddivisa in tre sottozone F_1 , F_2 , F_3 .

Sottozona F_1 - Aree per l'istruzione.

Comprende aree destinate alla creazione di scuole.

L'edificabilità sarà contenuta entro l'indice fondiario di 1,5 mc./mq. e le volumetrie saranno disposte in modo da garantire la creazione di ampi spazi liberi attrezzati e di uso pubblico.

Per esigenze connesse ai vari tipi di attrezzature l'Amministrazione ha facoltà di consentire deroghe alle predette norme ai sensi dell'art. 16 della Legge 6 agosto 1967, n. 765.

Sottozona F₂ - Servizi pubblici.

Comprende le aree per i servizi pubblici con le seguenti destinazioni:- centri destinati ad attività amministrative, sociali, sanitarie e assistenziali;
- centri destinati ad attività culturali e ricreative;
- centro di culto e relativi annessi;
- mercati e centri commerciali.

In tale sottozona non è ammessa la destinazione residenziale e l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- $I_{\frac{ff}{99}} = 2,00$ mc/mq.; H max = 10,50 mt.; distacco dai confini = 5,00 mt.

Sottozona F₃ - Attrezzature ed impianti tecnologici.

Comprende le aree destinate ad impianti e a servizi tecnologici quali: cimiteri, centrali elettriche e telefoniche, serbatoi idrici, impianti idraulici, impianti di depurazione ecc.

Tali aree, per il loro carattere eminentemente pubblico, non sono soggette a particolari normative o particolari vincoli se non quelli derivanti dalle leggi e regolamenti esistenti ed inerenti i singoli impianti.

ART. 19

ZONA G. VERDE

In tale zona sono comprese le aree destinate alla creazione di spazi verdi pubblici, privati o attrezzati per il gioco e lo sport.

Si prescrive, in tutti i casi, la salvaguardia ed il potenziamento degli impianti arborei, ed il rispetto delle caratteristiche orografiche ed ambientali; è fatto, quindi, tassativo divieto di abbattere alberature o di operare sbancamenti che alterino i connotati naturali dei luoghi.

In relazione ai tipi di utilizzazione consentiti, la Zona G si differenzia nelle seguenti tre sottozone: G₁, G₂ e G₃.

Sottozona G₁ - Verde pubblico, attrezzato per il tempo libero e lo sport.

E' destinata alla creazione di parchi, giardini pubblici, impianti sportivi a gestione pubblica o privata.

e degli annessi servizi (spogliatoi, locali di custodia, uffici amministrativi, locali di ristoro, chioschi, deposito attrezzi).

Le volumetrie saranno complessivamente contenute entro l'indice fondiario di 0,20 mc./mq.; H max 4,50 ml.; e dovranno essere disposte in modo da consentire una prevalente sistemazione a verde degli spazi interessati.

Sottozona G₂ - Verde privato vincolato.

E' imposto a tali zone il vincolo della conservazione dei caratteri ambientali e del verde esistente.

E' consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a parità di volumetria e superficie coperta sull'area precedentemente impegnata.

Sottozona G₃ - Verde privato con vincolo monumentale.

Tali zone sono vincolate all'obbligo di rispettare e mantenere il verde e l'ambiente naturale esistente.

E' vietata la costruzione di edifici nuovi e l'ampliamento di edifici esistenti.

Sono consentiti soltanto lavori di consolidamento e ristrutturazione interna.

ART. 20

VINCOLO CIMITERIALE

Nelle zone circostanti l'attuale impianto cimiteriale ed il suo previsto ampliamento per una profondità di ml. 200,00 è imposto il vincolo di inedificabilità.

Tuttavia le aree ricadenti nella zona di vincolo inedificandi possono essere computate sia ai fini della determinazione del lotto minimo che della volumetria realizzabile nelle zone contigue dello stesso tipo.

ART. 21

ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli articoli 27 e 28 della Legge 30 Marzo 1971, n. 118, e dalle Leggi Regionali n. 62/74 e n. 72/75 art. 4, nella elaborazione degli strumenti attuativi del Piano Regolatore Generale (piani particolareggiati, piani per l'edilizia economica e popolare e piani di lottizzazione convenzionata) le soluzioni progettuali urbanistico-architettoniche dovranno tener conto delle cosiddette "barriere architettoniche" e cioè degli ostacoli che incontrano individui con difficoltà motoria nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani o negli edifici.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini,

risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezze di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, apertura di porte, ecc.).

Pertanto allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle progettazioni in special modo per quanto concerne le attrezzature e gli edifici pubblici o d'uso pubblico, nonché tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile o pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggio, ecc.), devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti, ovvero siano previsti appositi, eventualmente in alternativa, che facilitino l'uso e la fruizione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle handicappate.

Sarà indispensabile perciò tener conto di quanto indicato nella Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 4809 del 19 giugno 1968 che precisa le norme per assicurare l'utilizzazione degli edifici sociali da parte di minorati fisici e per migliorarne la godibilità generale.
