

# COMUNE DI GUIDONIA VILLANOVA

## piano particolareggiato n.3 comprensorio delle zone B3 comparti: B3<sup>16</sup> B3<sup>17</sup> B3<sup>18</sup> B3<sup>19</sup> B3<sup>20</sup>

progetto redatto presso lo studio b.m.p. architetti associati via dei gracchi 209  
collab.: Luciana Pietropaoli, Bruno Perini, Carla Marchetti, Stefano Cassio roma

progettisti  
incaricati:

**AUGUSTO CHIAIA  
UGO GENTILI  
ENRICO MILONE  
ANTONIO PARIS  
MAURIZIO RENZI**

## NORME DI ATTUAZIONE

### INDICE.

#### TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI.

- Art. 1 Competenza delle norme.
- Art. 2 Elementi costitutivi del PP/3.
- Art. 3 Rapporti con gli strumenti urbanistici generali.
- Art. 4 Strumenti di attuazione e gestione.

#### TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO.

- Art. 5 Piano pluriennale di attuazione.
- Art. 6 Trasformazione urbanistica ed edilizia.
- Art. 7 Classificazione delle aree.
- Art. 8 Aree d'uso pubblico relative ad opere di urbanizzazione primaria.
- Art. 9 Aree d'uso pubblico relative alla realizzazione di nuclei elementari di verde.
- Art. 10 Dichiarazione di pubblica utilità.
- Art. 11 Aree di uso privato.
- Art. 12 Parametri per l'attuazione degli interventi previsti nel PP/3.

#### TITOLO III DISCIPLINA NORMATIVA.

- Art. 13 Comprensorio.
- Art. 14 Comparto.
- Art. 15 Isolato.
- Art. 16 Lotto edificabile.
- Art. 17 Indici urbanistici ed edilizi.
- Art. 18 Distanze.
- Art. 19 Progettazione esecutiva.
- Art. 20 Prescrizioni relative ai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria.
- Art. 21 Prescrizioni relative ai progetti esecutivi dei nuclei elementari di verde d'uso pubblico.
- Art. 22 Prescrizioni ai progetti esecutivi dei lotti edificabili.
- Art. 23 Cubature residue.
- Art. 24 Interventi di ristrutturazione e completamento.
- Allegato "A".

## TITOLO I : DISPOSIZIONI GENERALI.

## Art. 1 Competenze delle norme.

Le presenti norme sono riferite al Piano Particolareggiato n° 3, del comprensorio delle zone B3 16; B3 17; B3 18; B3 19; B3 20; del Piano Regolatore Generale di Guidonia, relativamente al centro abitato di Villanova.

## Art. 2 Elementi costitutivi del P.P. n° 3.

Sono elementi costitutivi del Piano Particolareggiato n° 3 (PP/3) gli elaborati e le tavole indicati di seguito:

- A Relazione generale.
- B Norme di attuazione.
- C/1-2 Stralcio dal P.R.G. - Disponibilità delle aree per gli standards. Scala 1: 5.000.
- D/1-3 Stato di consistenza - Perimetrazione del PP/3 sulla previsione di P.R.G. - Zoning del PP/3. Scala 1: 2.000.
- E/1-6 Stato di consistenza - Perimetrazione degli isolati - Lottizzazione e dimensionamento della struttura fondiaria - Zoning - Planivolumetrico - Opere di urbanizzazione primaria. Scala 1: 1.000.
- E/1 Profili regolatori generali. Scala 1: 500.
- G/1 Schede metriche per isolati.
- H/1 Vincoli planimetrici, profili regolatori, abaco delle tipologie d'intervento per ciascun isolato. Scala 1: 500.
- I/1 Piano economico.
- L/1 Programma d'attuazione.
- M/1-2 Piano particellare d'esproprio - Quadro d'unione del piano particellare di esproprio. Scala 1: 1000.

In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole e scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

## Art. 3 Rapporti con gli strumenti urbanistici generali.

Le indicazioni previste dal presente Piano Particolareggiato sono conformi a quanto contemplato dagli strumenti urbanistici interessanti il territorio comunale e più precisamente al P.R.G. vigente, approvato con decreto .....

Per l'attuazione del presente Piano Particolareggiato, oltre alle presenti norme e per quanto in esse non specificato, valgono le norme del regolamento edilizio comunale, del Piano Regolatore Generale e le Leggi Nazionali e Regionali.

## Art. 4 Strumenti di attuazione e gestione.

Per l'attuazione del Piano il Comune si avvale dei poteri di esproprio conferitogli dalla legge n° 1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni, con modalità di determinazione delle indennità previste dagli art. 16 e 17 della legge 22 ottobre 1971 n° 865 e successive modificazioni introdotte dalla legge 28 gennaio 1977 n° 10.

Entro tre mesi dalla data di approvazione il Comune si impegna ad adottare un regolamento generale di gestione, in cui sono specificati:

- a) la partizione fondiaria interna ai lotti di ciascuno degli isolati definiti dal PP/3 conseguente alla tipologia edilizia previste dal presente piano;
- b) procedure e tempi per l'utilizzazione delle aree destinate ad attività collettive; gli schemi definitivi di convenzione con i proprietari di tali aree, la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

## TITOLO II : ATTUAZIONE DEL PIANO.

## Art. 5 Piano pluriennale di attuazione.

Secondo il disposto dell'art. 13 della legge 28 gennaio 1977 n° 10, le priorità e le quantità delle aree di attuazione comprese nel presente PP/3 sono individuate nel programma pluriennale di attuazione del P.R.G.

## Art. 6 Trasformazione urbanistica ed edilizia.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal PP/3 e compresa nel programma pluriennale d'attuazione, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco.

#### Art. 7 Classificazione delle aree.

Le aree vengono classificate in aree di uso pubblico ed aree di uso privato (lotti edificabili - aree residenziali).

Le aree di uso pubblico comprendono: le aree relative ad opere di urbanizzazione primaria e le aree relative all'attuazione di nuclei elementari di verde attrezzato.

Le aree di uso privato comprendono tutte e solo le aree di pertinenza degli alloggi coperte o scoperte, sia che si tratti di alloggi singoli, sia che si tratti di aree per edifici plurifamiliari.

#### Art. 8 Aree di uso pubblico relative ad opere di urbanizzazione primaria.

Le aree di urbanizzazione primaria comprendono:

- la rete stradale;
- i parcheggi pubblici;
- il verde organizzato a parco, attrezzato con impianti sportivi, a viale.

#### Art. 9 Aree di uso pubblico relative ai nuclei elementari di verde.

Sono le aree individuate all'interno di alcuni isolati edificabili, sono aree di uso esclusivamente pedonale e ciclabile od attrezzato per il verde del vicinato o condominiale. Sono individuabili nel grafico a scala 1:1000 dal titolo: "Zoning". Le previsioni normative relative a ciascuna di esse sono contenute nei grafici allegati alle schede metriche e definiti alla scala 1:500 per ciascun isolato.

#### Art. 10 Dichiarazione di pubblica utilità.

Le aree definite agli articoli 8 e 9 delle presenti Norme di attuazione, sono dichiarate di pubblica utilità ai sensi degli articoli 13, 14, 15 e 16 della Legge n° 1150 del 17/6/1942 e successive modifiche.

#### Art. 11 Aree di uso privato.

Consistono sia nelle aree su cui insistono gli edifici, sia nelle aree di pertinenza (orti e giardini privati, aree destinate a posti macchina).

Le previsioni (tipologia, superficie utile massima e minima, volume massimo e minimo, numero di piani abitabili, fasi insediative) sono definite:

- a) nel planivolumetrico;
- b) nei profili regolatori;
- c) nei grafici allegati alle schede metriche.

#### Art. 12 Parametri per l'intervento e l'attuazione degli interventi nelle aree del PP/3.

Il planivolumetrico definisce le aree di circolazione (strade e parcheggi), il verde organizzato a parco, attrezzato con impianti sportivi, a viale. Il planivolumetrico definisce, all'interno dei lotti edificabili, le aree destinate a verde vincolato d'uso privato; il rilascio della concessione da parte del sindaco è subordinata all'assunzione d'obbligo da parte del privato dell'attuazione delle piantumazioni come definite dalla normativa.

Il planivolumetrico definisce inoltre le aree destinate a nuclei elementari di verde d'uso pubblico, ricadenti all'interno dei lotti edificabili; in questi lotti il rilascio della concessione da parte del Sindaco è condizionata alla cessione delle aree considerate di pubblica utilità.

Il planivolumetrico definisce i lotti edificabili; gli interventi previsti all'interno di tali lotti sono da considerarsi come nuclei unitari di attuazione. Le indicazioni planivolumetriche e gli allegati grafici alle schede metriche oltre a definire le cubature dei manufatti edilizi di pertinenza dei lotti edificabili, gli allineamenti rispetto ai tracciati stradali, le altezze degli edifici, le distanze rispetto ai confini dei lotti e fra i fabbricati, definiscono anche le caratteristiche tipologiche degli edifici le quali tuttavia hanno un valore di indirizzo e non prescrittivo. Sono invece inderogabili:

- il limite massimo di cubatura totale prescritta dal planivolumetrico e dalle schede metriche;
- fili fissi sul fronte stradale;
- distacchi previsti ed altezze previste in normativa.

#### Art. 13 Comprensorio.

Nel presente PP/3 si definisce come "comprensorio" quella porzione di territorio del centro abitato di Villanova, individuata nel grafico a scala 1:2.000 dal titolo "Perimetrazione del PP/3 sulle previsioni di P.R.G.", con linea a tratto-punto, comprendente: zone residenziali, zone e servizi, viabilità e parcheggi che si ritiene costituiscono una organica unità urbanistica.



## Art. 14 Comparto.

Nel presente PP/3 si definisce come "comparto", la porzione di territorio - interna al comprensorio - per la quale il P.R.G. prescrive destinazione d'uso omogenea. I comparti del presente Piano sono perimetrati nel grafico a scala 1: 2.000 dal titolo "Zonning del PP/3"; e nel grafico a scala 1:1000 "Perimetrazione degli isolati". Nel presente Piano gli isolati sono distinti in:

## Art. 15 Isolato.

Nel presente PP/3 si definisce come "isolato" la porzione di territorio interclusa perimetralmente da un'area di circolazione o dal confine di comparto. Gli isolati del presente Piano sono perimetrati nel grafico a scala 1: 2.000 dal titolo "Zonning del PP/3"; e nel grafico a scala 1:1000 "Perimetrazione degli isolati". Nel presente Piano gli isolati sono distinti in:

- a) isolati saturi ovvero quelli nei quali il volume edilizio totale esistente è superiore od uguale a quello consentito dall'indice di fabbricabilità di pertinenza dell'isolato;
- b) isolati non saturi ovvero quelli nei quali il volume edilizio totale esistente è inferiore a quello consentito dall'indice di fabbricabilità di pertinenza dell'isolato.

## Art. 16 Lotto edificabile.

Nel presente PP/3 si definisce come "lotto edificabile" la porzione di territorio compresa all'interno dell'isolato, relativa alle aree residenziali ed alle aree per attrezzature collettive, comprensiva di una o più particelle catastali. I lotti edificabili del presente Piano sono perimetrati in modo inderogabile nel grafico a scala 1: 1.000 dal titolo "Lottizzazione e dimensionamento della struttura fondiaria". Nel presente Piano i lotti edificabili sono distinti in:

- a) lotti saturi, ovvero quelli parzialmente o totalmente edificati, nei quali i manufatti edilizi esistenti hanno un volume uguale o superiore a quello consentito dall'indice di fabbricabilità di pertinenza del lotto edificabile, oppure una superficie uguale o superiore a quella consentita dall'indice di utilizzazione fondiaria di pertinenza del lotto edificabile;
- b) lotti non saturi, ovvero quelli parzialmente o totalmente edificati nei quali i manufatti edilizi esistenti hanno il volume e la superficie inferiori rispettivamente all'indice di fabbricabilità e all'indice di utilizzazione fondiaria pertinenti ai lotti edificabili;
- c) lotti non edificati, sono quelli o privi di manufatti edilizi, o con la presenza di manufatti con destinazione non residenziale o comunque difforme da quella prevista dal P.R.G. In questi lotti il planivolumetrico definisce la qualità e la quantità dell'edificazione consentita, ossia quella residenziale. Nei lotti edificati con quantità edilizie difformi dalla destinazione di uso residenziale, l'intervento previsto dal planivolumetrico è vincolato, per la sua attuazione, alla demolizione dei manufatti preesistenti.

## Art. 17 Indici urbanistici ed edilizi.

1. Sc = Superficie di comparto.

L'intera superficie di comparto, come definito all'art. 14, comprendente le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, quella di urbanizzazione secondaria, nuclei elementari di verde attrezzato per uso collettivo.

2. Si = Superficie di isolato.

L'intera superficie dell'isolato, come definito all'art. 15, comprendente le aree residenziali e quelle destinate a nuclei elementari di verde pubblico ed alle attrezzature compresi i parcheggi ed al servizio dell'isolato non computati ai fini della verifica degli standards di piano.

3. Sf = Superficie fondiaria.

L'intera superficie del lotto edificabile, come definito all'art. 16. Nel presente PP/3 la superficie fondiaria minima consentita è di mq. 800.

4. Su = Superficie utile.

La superficie di tutti i piani fuori ed entro terra misurata al fondo di tutti gli elementi verticali (murature, scale). Dal computo della superficie utile sono esclusi: i porticati ed i percorsi coperti, le logge rientranti, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, gli immondezzai, le autorimesse e le cantine con relative scale d'accesso che non emergano rispetto al piano terreno più di 70 cm. misurati all'intradosso e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti dell'edificio.

4. V = Volume.

E' la somma dei prodotti ottenuti moltiplicando la superficie utile dei vari piani  $i$  per la relativa altezza.

5. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria.

La massima superficie utile Su, espressa in metri quadrati, realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf. Nel presente PP/3 l'indice massimo di utilizzazione fondiaria è: Uf = 0,25.

#### Art. 14 Comparto.

Nel presente PP/3 si definisce come "comparto", la porzione di territorio - interna al comprensorio - per la quale il P.R.G. prescrive destinazione d'uso omogenea. I comparti del presente Piano sono perimetrati nel grafico a scala 1: 2.000 dal titolo "Zonning del PP/3"; e nel grafico a scala 1:1000 "Perimetrazione degli isolati". Nel presente Piano gli isolati sono distinti in:

#### Art. 15 Isolato.

Nel presente PP/3 si definisce come "isolato" la porzione di territorio interclusa perimetralmente da un'area di circolazione o dal confine di comparto. Gli isolati del presente Piano sono perimetrati nel grafico a scala 1: 2.000 dal titolo "Zonning del PP/3"; e nel grafico a scala 1:1000 "Perimetrazione degli isolati". Nel presente Piano gli isolati sono distinti in:

- a) isolati saturi ovvero quelli nei quali il volume edilizio totale esistente è superiore od uguale a quello consentito dall'indice di fabbricabilità di pertinenza dell'isolato;
- b) isolati non saturi ovvero quelli nei quali il volume edilizio totale esistente è inferiore a quello consentito dall'indice di fabbricabilità di pertinenza dell'isolato.

#### Art. 16 Lotto edificabile.

Nel presente PP/3 si definisce come "lotto edificabile" la porzione di territorio compresa all'interno dell'isolato, relativa alle aree residenziali ed alle aree per attrezzature collettive, comprensiva di una o più particelle catastali. I lotti edificabili del presente Piano sono perimetrati in modo inderogabile nel grafico a scala 1: 1.000 dal titolo "Lottizzazione e dimensionamento della struttura fondiaria". Nel presente Piano i lotti edificabili sono distinti in:

- a) lotti saturi, ovvero quelli parzialmente o totalmente edificati, nei quali i manufatti edilizi esistenti hanno un volume uguale o superiore a quello consentito dall'indice di fabbricabilità di pertinenza del lotto edificabile, oppure una superficie uguale o superiore a quella consentita dall'indice di utilizzazione fondiaria di pertinenza del lotto edificabile;
- b) lotti non saturi, ovvero quelli parzialmente o totalmente edificati nei quali i manufatti edilizi esistenti hanno il volume e la superficie inferiori rispettivamente all'indice di fabbricabilità e all'indice di utilizzazione fondiaria pertinenti ai lotti edificabili;
- c) lotti non edificati, sono quelli o privi di manufatti edilizi, o con la presenza di manufatti con destinazione non residenziale o comunque difforme da quella prevista dal P.R.G. In questi lotti il planivolumetrico definisce la qualità e la quantità dell'edificazione consentita, ossia quella residenziale. Nei lotti edificati con quantità edilizie difformi dalla destinazione di uso residenziale, l'intervento previsto dal planivolumetrico è vincolato, per la sua attuazione, alla demolizione dei manufatti preesistenti.

#### Art. 17 Indici urbanistici ed edilizi.

1. Sc = Superficie di comparto.

L'intera superficie di comparto, come definito all'art. 14, comprendente le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, quella di urbanizzazione secondaria, nuclei elementari di verde attrezzato per uso collettivo.

2. Si = Superficie di isolato.

L'intera superficie dell'isolato, come definito all'art. 15, comprendente le aree residenziali e quelle destinate a nuclei elementari di verde pubblico ed alle attrezzature compresi i parcheggi ed al servizio dell'isolato non computati ai fini della verifica degli standards di piano.

3. Sf = Superficie fondiaria.

L'intera superficie del lotto edificabile, come definito all'art. 16. Nel presente PP/3 la superficie fondiaria minima consentita è di mq. 800.

4. Su = Superficie utile.

La superficie di tutti i piani fuori ed entro terra misurata al fondo di tutti gli elementi verticali (murature, scale). Dal computo della superficie utile sono esclusi: i porticati ed i percorsi coperti, le logge rientranti, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, gli immondezzai, le autorimesse e le cantine con relative scale d'accesso che non emergano rispetto al piano terreno più di 70 cm. misurati all'intradosso e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti dell'edificio.

4. V = Volume.

E' la somma dei prodotti ottenuti moltiplicando la superficie utile dei vari piani  $i$  per la relativa altezza.

5. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria.

La massima superficie utile Su, espressa in metri quadrati, realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf. Nel presente PP/3 l'indice massimo di utilizzazione fondiaria è: Uf = 0,25.



tate conseguentemente a modifiche che si rendono necessarie per il miglior funzionamento delle reti. I progetti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica, all'approvvigionamento idrico, alla distribuzione del gas, alla rete telefonica, dovranno preventivamente essere approvati rispettivamente dall'Enel, dall'Acqa, dall'Italgas, dalla Sip.

Art. 21 Prescrizioni relative ai progetti esecutivi dei nuclei elementari di verde di uso pubblico ed altre aree d'uso pubblico.

I progetti esecutivi relativi a tali opere dovranno chiaramente indicare il rapporto tra i percorsi pedonali pavimentati e le piste ciclabili e gli spazi a verde naturale ed attrezzato; dovranno indicare il tipo ed i tipi di pavimentazione, gli elementi di arredo urbano, le essenze previste, alberi di alto fusto ed arbusti, scelte tra quelle consigliate ed ammesse dall'elenco nell'allegato A alle norme di attuazione del presente PP/3; negli spazi pedonali non lastricati tali essenze dovranno essere messe a dimora nella misura di una pianta di alto fusto e 2 gruppi di arbusti ogni 100 mq. di superficie fondiaria. Lo stesso tipo di piantumazione è obbligatoria negli spazi a verde vincolato.

Art. 22 Prescrizioni relative ai progetti esecutivi dei lotti edificabili.

I progetti esecutivi dei lotti edificabili, per quanto riguarda le nuove costruzioni dovranno seguire le indicazioni fornite dagli elaborati grafici.

I progetti esecutivi dovranno essere unitari per ogni lotto residenziale. I grafici allegati alle schede metriche illustrano le tipologie ammesse; di ogni tipologia vengono dati gli elementi vincolanti per la progettazione esecutiva (n° dei piani abitabili, altezza massima, destinazione di uso dei vari piani, superficie relativa ai posti macchina privati) ed una serie di soluzioni esemplificative non vincolanti per la progettazione esecutiva ma utilizzabili come proposta di base, studiata in funzione del miglior uso delle tipologie previste.

Rimangono in ogni caso vincolanti per l'organizzazione degli alloggi le indicazioni del D.M. 5 luglio 1975 art. 1 ed art. 2 oltre che le indicazioni del vigente regolamento edilizio.

In particolare:

- La superficie abitabile per abitante non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti e a mq. 10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e di mq. 14 per due persone.
- Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza soggiorno di almeno mq. 14. Le stanze da letto il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.
- Eventuali alloggi monostanza per una persona, devono avere una superficie minima, comprensiva di servizi, non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38 se per due persone.
- Tutti gli alloggi devono essere dotati di impianti di riscaldamento con una temperatura di progetto dell'aria interna di 20° C.
- Tutti i locali degli alloggi, eccettuato quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani scala e ripostigli, devono fruire di illuminazione naturale diretta. Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza della finestra deve essere non inferiore a 1/8 per la superficie del pavimento. Dove per caratteristiche tipologiche e di aggregazione non si potesse fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione necessaria centralizzata artificiale, limitatamente ai vani servizi igienici.
- Qualora le scale ed i relativi disimpegni, venissero realizzati senza finestratezza sull'esterno, devono risultare garantite tutte le condizioni di sicurezza igienica attraverso una idonea ventilazione.
- La copertura degli edifici può essere realizzata in piano e per il computo dell'altezza viene misurata alla linea di copertura dell'ultimo solaio. Non è consentita la destinazione a vani abitabili dell'eventuale volumetria per locali tecnici sovrastante l'edificio. Tale cubatura è autorizzabile solo se si tratta di volumi strettamente connessi a consentire l'accesso ed a contenere quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione) ai sensi della circolare ministeriale n° 1501 del 14/4/1969 e dell'art. 6 del Regolamento Edilizio. I volumi tecnici eventuali devono essere costruiti con un arredamento dal filo dell'edificio pari alla loro altezza.
- Per tutte le costruzioni esistenti nei termini rilevati nell'allegato stato di consistenza, per le quali il Piano non prevede alcun aumento di cubatura, sono consentiti, una tantum, interventi di recupero abitativo che comportino variazioni di cubatura agli alloggi esistenti secondo le seguenti limitazioni:
  - destinazioni d'uso: cucina, servizi igienici, servizi tecnologici.
  - limite massimo di superficie utile finale: 130 mq/alloggio;
  - che l'aumento di cubatura non comporti nessun aumento di abitanti;
  - limite massimo di aumento di cubatura: 60 mc. per edificio;
  - limite di applicabilità: edifici a due piani;
  - rispetto dei fili fissi stradali e dei rapporti 1 a 1 con gli edifici circostanti.

- La progettazione delle autorimesse indipendenti dall'edificio residenziale dovrà garantire oltre al rispetto dell'ambiente circostante, una razionale e decorosa utilizzazione del lotto residenziale; dovranno essere quindi particolarmente curati i materiali usati per le parti in muratura, per le coperture e per i serramenti. Come indicazione non vincolante, strutture aperte che garantiscano la sola copertura dell'automezzo, appaiono come le più idonee sia dal punto di vista ambientale, sia da quello economico.
  - La vegetazione esistente, sia di alto fusto che di altro tipo, dovrà essere salvaguardata in ogni progettazione esecutiva.
- La recinzione delle eventuali aree a verde privato del piano terreno devono essere realizzate in muratura per l'altezza di un metro e sovrapposta siepe con rete divisoria.

#### Art. 23 Cubatura residua.

Nell'ambito dei singoli isolati definiti a scala 1:1.000 dallo specifico allegato grafico, le eventuali cubature di risulta rese disponibili, possono essere attribuite a singoli edifici, nella quantità ritenuta necessaria dalla Commissione Edilizia e nel rispetto delle presenti Norme, ove si ravvisino gli estremi della necessità igienico - sanitaria sentito il Consiglio di Frazione, anche in deroga all'indice specifico di lotto.

#### Art. 24 Interventi di ristrutturazione e completamento.

Negli interventi di ristrutturazione e di ampliamento edilizio il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione dello stato di consistenza dei volumi edilizi preesistenti.