



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 18/01/2008

.....

ADDI' 18/01/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RICKIITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	PICHERA	Daniele	Assessore
		Vice			
POMFILI	Massimo	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MICHELANGELO	Maric	"
BATIAGLIA	Augusto	"	NIERL	Luigi	"
COPPOLCELLI	Anna Salome	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DALIA	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Viliberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPEI

***** CHIUSIS

ASSENTI: COSTA - DALIA - TIBALDI - ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 14

Oggetto:

Comune di Frosinone. Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. - Introduzione dell'art. 37 "Demolizione e ricostruzione di edifici" e dell'art. 38 "Calcolo del volume". Delibera di C.C. n. 88 del 26.10.2001. Approvazione.



14 18 GEN. 2008 lu

Oggetto: Comune di Frosinone

Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. Introduzione dell'art. 37 "Demolizione e ricostruzione di edifici" e dell'art. 38 "Calcolo del volume".
Delibera di C.C. n. 88 del 26.10.2001.

Approvazione.

La Giunta Regionale

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 12 giugno 1975, n.72;

Visto l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38;

Visto il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n. 12 d. M. A. ;

PREMESSO che il Comune di Frosinone è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato D.M. n. 1400 del 21.03.1972;

Vista la deliberazione consiliare n. 88 del 26.10.2001 con la quale il Comune di Frosinone ha adottato la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. riguardante l'introduzione dell'art. 37 "Demolizione e ricostruzione di edifici" e dell'art. 38 "Calcolo del volume";

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 2 osservazioni, in ordine alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n.58 del 02.12.2002;

Rilevato che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 98/3 reso nella seduta del 22.09.2005, integrato dal voto n. 99/2 del 06.10.2005, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che la suddetta variante sia meritevole di approvazione con le modifiche introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765; E LE INTEGRAZIONI

Vista la nota n. 5222 del 12.01.2006 con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Frosinone le modifiche proposte dal Comitato Regionale per il Territorio invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della citata legge 765/67;



14 18 GEN. 2008 lu

Vista la delibera consiliare n. 24 del 13.04.2006 con la quale il Comune di Frosinone non ha accettato integralmente le modifiche apportate dal citato C.R.p.T con il sopra richiamato voto;

Visto il voto n. 126/4 del 22.02.2007 con il quale il Comitato Regionale per il Territorio ha espresso il parere che l'introduzione dell'art. 37 "Demolizione e ricostruzione di edifici" e dell'art. 38 "Calcolo del volume" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Frosinone, adottata con deliberazione consiliare n. 88 del 26.10.2001 sia meritevole di approvazione con le modifiche ed integrazioni introdotte d'ufficio e contenute nel voto n. 98/3 del 22.9.2005 come integrato dal voto 99/2 del 6.10.2005 che si intende riconfermato e che le controdeduzioni Comunali contenute nella deliberazione consiliare n. 24 del 13.4.2006 devono intendersi, pertanto, non accolte.

Ritenuto di condividere e fare propri i pareri del Comitato Regionale per il Territorio n. 98/3 reso nella seduta del 22.09.2005, integrato dal parere n. 99/2 del 06.10.2005 e n. 126/4 del 22.02.2007, che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quali Allegato A e B;

RITENUTO, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

ALL'UNANIMITÀ

DELIBERA

Di approvare la variante alle N.T.A. del vigente P.R.G., riguardante l'introduzione dell'art. 37 "Demolizione e ricostruzione di edifici" e dell'art. 38 "Calcolo del volume" adottata dal Comune di Frosinone con delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 26.10.2001, secondo le modifiche ^{E LE INTEGRAZIONI} contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 98/3 del 22.09.2005, integrato con voto n. 99/2 del 06.10.2005 e successivo voto n. 126/4 del 22.02.2007, che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quali Allegato A e B;

L'Allegato ^{L'ALLEGATO} A ^{CONSILIARE} B e la delibera di adozione n. 88 del 26.10.2001, contenente le norme introdotte, sono vistati dal Dirigente dell'Area 2b6 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



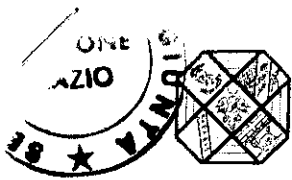
Allegato A



Allegato B

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Dirigente dell'Area
(Arch. Riccardo Guardi)

ALLEGATO A

Comitato Regionale per il Territorio

Voto n. 98/3 del 22 settembre 2005 integrato dal voto 99/2 del 6 ottobre 2005

Oggetto : Comune di Frosinone

Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. : Introduzione dell'Art. 37 (Demolizione e ricostruzione di edifici); e dell'Art. 38 (Calcolo del Volume) nel corpus delle norme.

Delib. Cons. Com.le n° 88 dell' 26.10.2001

ALLEG. alla DELIB. N. 14
DEL 18 GEN. 2008

La variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Frosinone è stata presentata, per esame e parere, alla Regione Lazio il 21.2.2003 prot. 28630 presso il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica.

La documentazione allegata alla nota di trasmissione n. 8310 del 4.2.2003 è costituita da:

1. Delibera di C.C. n. 88 del 26.10.2001;
2. Certificato di deposito ed avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio;
3. Copia del manifesto;
4. Stralcio quotidiani;
5. Avviso affisso all'Albo Pretorio con i relativi estremi;
6. Registro delle osservazioni;
7. Osservazioni;
8. Delibera di C.C. n. 58 del 2.12.2002 di controdeduzioni;
7. Norme tecniche di attuazione del PRG vigente.



PREMESSO

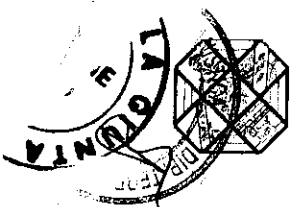
Il comune di Frosinone è dotato PRG approvato con D.M. n° 1400 del 21.03.1972;

Con Deliberazione Consiliare n. 88 del 26.10.2001 l'Amministrazione Comunale, ha ritenuto dover integrare le NTA per governare nello specifico, per carenza normativa del vigente REC, l'attività di sostituzione edilizia soprattutto per le costruzioni soggette ad intervento diretto.

In seguito alla pubblicazione, sono pervenute al Comune due osservazioni alla variante, una precedente alla decorrenza dei termini di pubblicazione ed una nei termini.

Il Consiglio Comunale ha regolarmente controdedotto alle due osservazioni presentate, con Deliberazione n. 58 del 1.12.2002, respingendole.

Si prende atto che l'A.C. non ha ritenuto necessario, come esplicitato nella delibera di adozione, acquisire i pareri relativi all'art. 89 del DPR 380/01 (ex art.13 L64/74) e degli usi civici trattandosi di atto rivolto a costruzioni soggette ad intervento diretto nell'ambito



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

delle zone già edificabili, non comportando alcuna variazione delle destinazioni d'uso e all'edificabilità di ciascuna sottozona in base al vigente PRG.

CONSIDERATO

Che il testo proposto per contenuto e dettagli delle norme appare più consono all'attività edilizia che a quella urbanistica, come anche evidenziato in delibera, pertanto andrebbe correttamente proposto come integrativo del norme inerenti il REC come stabilito dall'art. 33 della L. n. 1150/42 e non come integrazione del testo delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.

Appare pertanto necessario, per la corretta utilizzazione del territorio comunale, apportare alcune modifiche al testo, che seppur redatto in forma chiara anche se eccessivamente dettagliata, sono da integrare e/o modificare, sia per un loro aggiornamento a criteri e leggi sopravvenute, sia per migliorare l'attuazione del PRG onde conseguire una maggiore salvaguardia del territorio.

Tale modifiche da introdurre d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765 sono intese come necessarie a garantire una maggiore salvaguardia del territorio, nonché al miglioramento dell'efficacia della norma in sede di rilascio degli atti autorizzativi da parte dell'AC.

Relativamente all'introduzione dell' art. 37 – “Demolizione e ricostruzione di edifici” si rileva che tale categoria d'interventi è stata recepita dall'art.3, comma 1 lettera d), del DPR 6 giugno 2001, n. 380, come modificato ed integrato dall'art. 1 lettera a), del DLgs 27 dicembre 2002, n. 301 ed oggetto della Circolare del Ministero Infrastrutture e trasporti 7 agosto 2003, n. 4174/316/26.

Pertanto si ripropone la formulazione, stralciando parte della normativa di carattere “regolamentare” e di dettaglio che l'A.C. potrà riproporre come variante al vigente REC.

Viene di seguito riportata in grassetto la riformulazione degli articoli 37 e 38, con a fronte il testo proposto dall'Amministrazione Comunale:

TESTO PROPOSTO

“Art. 37 - Demolizione e ricostruzione di edifici”

- I volumi di edifici di cui al comma successivo, insistenti su lotti dello stesso proprietario alla data del presente provvedimento, possono essere demoliti e

TESTO EMENDATO

“Art. 37 - Demolizione e ricostruzione di edifici”

- **Agli edifici oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione si applicano le disposizioni di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 6.6.2001, n. 380,**



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

ricostruiti in forma aggregata (accoramento) in qualunque parte del lotto idoneo all'edificazione per natura del suolo, assenza di vincoli e distanza dai confini, nei limiti delle norme valide per le sottozone di P.R.G., ad eccezione di quelli volumetrici.

- Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla sottoscrizione di atto unilate-rale di asservimento del terreno di pertinenza alla costruzione. I lotti oggetto del presente articolo, come conformati alla data di adozione del provvedimento, non possono essere frazionati.

- Possono formare oggetto di accorpamento unicamente le costruzioni insistenti sullo stesso fondo (particella catastale) o su più fondi (particelle catastali) dello stesso proprietario contigui ed adiacenti, non separati da proprietà terze, ivi comprese strade e/o altre proprietà pubbliche.

In deroga al comma precedente, nel solo caso di due lotti risultanti da frazionamento per esecuzione di strade o di altre opere pubbliche, è ammesso l'accorpamento dei volumi sul lotto di maggiore estensione. La norma si applica anche per strade e frazionamenti già eseguiti.

- Alla data di adozione del presente provvedimento si intendono acquisite le relazioni di fatto esistenti fra costruzioni e terreni appartenenti allo stesso proprietario, sia nel caso essi siano riportati in catasto con lo stesso numero di mappa, ed uno o più subalterni, sia nel caso l'edificio, avente proprio numero di mappa, sia contenuto, in tutto o in parte, in un terreno dello stesso proprietario dell'edificio, avente numero di mappa diverso. Il lotto pertinenziale della costruzione è costituito, oltre all'area di sedime della costruzione stessa, da tutte le particelle che alla data di adozione della presente norma appartengono alla medesima proprietà catastale e risultino contigui ed adiacenti, non separati da altre proprietà private o pubbliche, ivi comprese le strade.

- Possono essere accorpati i volumi provenienti da acquisto fatto

secondo i criteri guida previsti nella circolare del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti 7.8.2003, n. 4174/316/26. ; e per quelli ricadenti in zona agricola, quanto previsto dall'art. 55 della legge regionale 22.11.1999, n. 38.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

successivamente alla data di adozione della presente norma, purché tale acquisto sia stato effettuato unitariamente per la costruzione ed il lotto pertinenziale come sopra definito. L'eventuale separazione, per acquisto, successione o altre forme di trasferimento del diritto di proprietà, fra costruzione e lotto pertinenziale non consente l'accorpamento dei volumi, come previsto dalla presente norma.

- Sono accorpabili, nel rispetto delle norme igieniche e di REC, tutti i volumi aventi destinazioni residenziali, non residenziali, tecnici, senza mutamento di destinazione d'uso degli stessi.

- E' consentito il cambio di destinazione d'uso nei limiti consentiti dalla normativa delle zone di P.R.G., con riferimento agli indici di fabbricabilità e destinazioni d'uso previsti dallo strumento urbanistico.

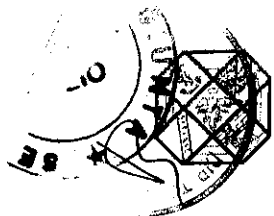
- E' consentito l'incremento delle cubature esistenti, nei limiti del 20% per l'integrazione di servizi igienici, o per ampliamento di edifici unifamiliari con concessione gratuita, nei limiti delle volumetrie massime ammissibili in applicazione degli indici di fabbricabilità previsti per ogni zona di P.R.G.

- E' consentita l'integrazione dei volumi demoliti e ricostruiti con accorpamento con nuove volumetrie derivanti dall'applicazione degli indici di fabbricabilità previsti per le singole zone di P.R.G, a condizione che la volumetria complessiva non superi quella ammissibile per la zona secondo il P.R.G.

- Fatte salve le norme specifiche dettate dallo strumento Urbanistico generale o particolareggiato per ogni zona di P.R.G, per le zone non disciplinate da strumento attuativo le nuove costruzioni, comprese quelle realizzate previa demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, non possono superare i due piani di altezza, oltre ad un piano interrato.

- Le costruzioni di cui al punto precedente dovranno mantenersi dai confini pari almeno a 5 metri.

- Sono oggetto della presente normativa, e quindi ammissibili a demolizione e



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

ricostruzione in forma aggregata, tutti i volumi:

- preesistenti all'anno 1967, esterni alla perimetrazione urbana dell'anno 1953;

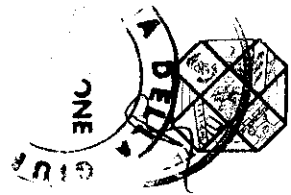
- realizzati a seguito di licenza o concessione edilizia anche in sanatoria;

- sanati ex art. 31 L.47/85 e 39L.724/94;

- Il calcolo dei volumi preesistenti e di progetto deve essere effettuato con i criteri omogenei per entrambe le condizioni (volume esistente - volume di progetto), di cui al successivo articolo 38.

- La demolizione e ricostruzione di edifici in altro sito limitrofo, nei limiti di quanto precedentemente stabilito, può essere disposto dal Consiglio Comunale in occasione dell'approvazione di progetti di opere pubbliche che richiedano la demolizione di edifici. In tal caso il progetto di opere pubbliche dovrà contenere, con specifico elaborato non costitutivo degli elaborati previsti dalla L. 109/94 e successive modifiche ed integrazioni, la esatta previsione delle demolizioni e ricostruzioni.

- Degli edifici che per particolari caratteristiche e/o pregio e/o valore storico - documentale non possa essere eseguita la demolizione, il proprietario potrà richiedere al Comune la enucleazione dal lotto, conservando i predetti edifici in loco e realizzando in altro sito nell'ambito dello stesso lotto, definito conformemente ai commi precedenti come insieme di particelle contigue e della stessa proprietà la corrispondente volumetria. Quest'ultima dovrà essere realizzata in modo da non turbare e/o interferire con la costruzione oggetto di tutela e/o conservazione. I predetti edifici da conservare verranno vincolati, con atto unilaterale d'obbligo, alle destinazioni avute e/o compatibili con la conservazione, e potranno essere o cedute gratuitamente al Comune, o essere mantenute, a cura del proprietario, aperte alla visita del pubblico, tramite apposita convenzione da stipularsi con il Comune, equiparandosi a beni oggetto di tutela ex L.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

1089/39 e soggetti a visita al pari dei beni musealizzati dal Comune.

- Il presente articolo è applicabile a tutte le zone sottoposte a piano attuativo previa precisazione, per ogni zona, dei parametri relativi ad allineamenti, distanze, superficie coperta, altezza e quanto ritenuto necessario in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo.

"Art. 38 - Calcolo del volume"

- Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzato fuori terra - nonché la parte di volume interrato eventualmente destinato a residenze, ad uffici e ad attività produttive - con la sola esclusione dei volumi tecnici; sono volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche. Possono essere considerati "volumi tecnici", per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, i volumi occorrenti per contenere: il vano scala, i serbatoi idrici, le canne fumarie o di ventilazione, i volumi necessari a contenere impianti di riscaldamento e/o condizionamento. Per i soli edifici esistenti, in caso di adeguamento alla vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, il volume del vano corsa ascensore aggiunto viene considerato "volume tecnico" e quindi non computato nel volume edificabile per l'aspetto urbanistico-edilizio. Detti volumi non potranno subire modifiche di destinazione d'uso, che risulterà da atto unilaterale d'obbligo trascritto.

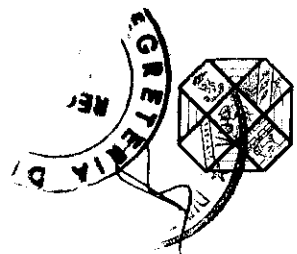
Non sono da considerare come "volumi tecnici", a titolo esemplificativo: i sottotetti, il vano scala, gli stenditoi coperti, i bucatari, i

"Art. 38 Calcolo del volume"

- Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzato fuori terra, con la sola esclusione dei volumi tecnici; sono volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche. Possono essere considerati "volumi tecnici", per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, **e ad esclusione del centro storico**, i volumi occorrenti per contenere il vano scala, i serbatoi idrici, le canne fumarie o di ventilazione, i volumi necessari a contenere impianti di riscaldamento e/o di condizionamento.

Gli stenditoi coperti, i bucatari, i locali di sgombero non sono considerati volumi tecnici.

I locali completamente o parzialmente interrati a qualunque uso destinati, privi di edificazione soprastante, debbono essere conteggiati ai fini del calcolo del volume ammissibile secondo le norme urbanistiche vigenti e quindi sottoposti a verifica di conformità delle norme urbanistico-edilizie, salvo le previsioni di cui alla L. 122/89, dovranno essere comunque rispettati i distacchi dalle proprietà confinanti come da norme vigenti.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

locali di sgombero.

I locali completamente o parzialmente interrati a qualunque uso destinati privi di edificazione soprastante debbono essere conteggiati ai fini del calcolo del volume ammissibile secondo le norme urbanistiche vigenti e quindi sottoposti a verifica di conformità delle norme urbanistico-edilizie, salve le previsioni di cui alla legge n. 122/89; dovranno essere comunque rispettati i distacchi dalle proprietà confinanti come da norme vigenti.

I locali interrati, che secondo la circolare regionale 6249 del 16.11.1972 non sono computabili in cubatura, ma che dispongono di una volumetria superiore a quella della costruzione fuori terra afferente, debbono essere conteggiati ai fini della cubatura consentita, soltanto per la parte eccedente detta cubatura.

Per la sola edilizia residenziale il volume interrato non può superare il 50% del volume fuori terra computandosi, in questo caso, anche il volume dei pilotis. La superficie degli interrati non può eccedere il doppio della superficie del piano terra con il limite, comunque, di non invadere l'area compresa nei distacchi dai confini.

Sono esclusi dal conteggio, ai fini del rispetto delle norme urbanistiche:

- i sottotetti - intendendo per tali i volumi compresi entro le falde del tetto, aventi altezza massima utile interna non superiore a m. 2,20. La predetta altezza non può essere ottenuta mediante controsoffittature o rialzo del pavimento di calpestio del locale sottotetto eccedente i 10 cm. di altezza, o tramite altre soluzioni tecniche rimovibili e che non costituiscano elementi strutturali risultanti dai progetti approvati dalla competente Autorità in materia di sicurezza antisismica.

- i porticati d'uso pubblico, dovendosi intendere come tale il diritto d'uso trasferito in perpetuo al Comune mediante atto di trasferimento gratuito contenuto in clausola di atto d'obbligo o convenzione trascritti, o in alternativa la cessione gratuita della

I locali interrati, non sono computabili in cubatura. Qualora dispongano di una volumetria superiore a quella della costruzione fuori terra afferente, debbono essere conteggiati ai fini della cubatura consentita, soltanto per la parte eccedente detta cubatura.

La superficie degli interrati non può eccedere il doppio della superficie del piano terra ***se non per rispettare lo standard sui parcheggi, ovvero, fatto salvo il rispetto delle distanze, per incrementare la dotazione dei parcheggi ai sensi della L. 122/1989.***

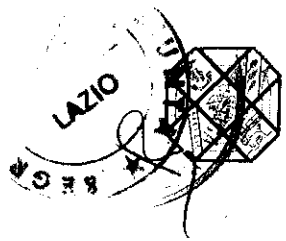
Sono esclusi dal conteggio, ai soli fini del rispetto delle norme urbanistiche:

- i sottotetti ***non abitabili***, intendendo per tali i volumi compresi entro le falde del tetto, aventi altezza massima utile interna non superiore a ml 2,20. La predetta altezza non può essere ottenuta mediante controsoffittature o rialzo del pavimento di calpestio del locale sottotetto eccedente i 10 cm. di altezza, o tramite altre soluzioni tecniche rimovibili e che non costituiscano elementi strutturali risultanti dai progetti approvati dalla competente Autorità in materia di sicurezza antisismica.

- i volumi o locali tecnici come sopra definiti e nei limiti suindicati;

- i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri oggetti o elementi a carattere ornamentale, nei limiti fissati dal vigente R.E.C o dalle N.T.A. del P.R.G. I volumi degli edifici debbono comunque computarsi rispetto alla superficie del terreno circostante dopo la sua sistemazione secondo il progetto approvato.

- sono altresì esclusi dal computo della cubatura o delle superfici, i volumi o le superfici relative ai locali del tutto interrati, se destinati a: cantine, depositi, ripostigli, impianti tecnici e vespai di isolamento a servizio di sovrastanti edifici. Qualora, siano destinati a fini diversi, (produttivi, per uffici, ecc.) essi sono computati nella cubatura o superficie, purché compatibili con la normativa igienico sanitaria.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

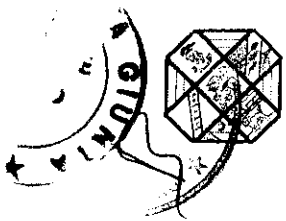
proprietà a favore del Comune (sempre con atto trascritto); per gli altri casi questi verranno integralmente conteggiati, agli effetti della determinazione della cubatura o della superficie, quando la somma delle superfici delle pareti perimetrali chiuse, comprendendo in esse anche eventuali pilastri o strutture di sostegno, superi la somma delle superfici delle parti di parete lasciate aperte. Per gli edifici residenziali saranno comunque considerati nella cubatura o nella superficie i porticati, pur aventi le caratteristiche di cui sopra, la cui superficie complessiva per singole unità immobiliari risulti maggiore di 1/4 della superficie lorda dell'unità stessa: il computo è effettuato per la sola porzione eccedente tale rapporto.

- i volumi o locali tecnici come sopra definiti e nei limiti suindicati;
- i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri oggetti o elementi a carattere ornamentale, nei limiti fissati da vigente R.E.C. o dalle N.T.A. del P.R.G per ogni sottozona. I volumi degli edifici debbono comunque computarsi rispetto alla superficie del terreno circostante dopo la sua sistemazione secondo il progetto approvato.
- sono altresì esclusi dal computo della cubatura o delle superfici i volumi o le superfici relative ai locali del tutto interrati, se destinati a: cantine, depositi, ripostigli, impianti tecnici e vespai di isolamento al servizio di sovrastanti edifici. Qualora siano destinati a fini diversi (produttivi, per uffici, ecc.) essi sono computati nella cubatura o superficie.

La superficie dei locali interrati può eccedere il doppio della superficie del piano terra soltanto se ciò risulti necessario per rispettare lo standard sui parcheggi oppure per incrementare la dotazione dei parcheggi ai sensi della legge 122/1989.

Il volume dell'edificio viene calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro

Il volume dell'edificio viene calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno della muratura per l'altezza; **qualora si è in presenza di pareti e solai inclinati si tiene conto del volume geometrico. L'altezza da considerare è quella tra il piano di calpestio e l'estradosso del solaio del piano superiore.**



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio*

esterno della muratura, quando questa sia composta da pareti verticali (non inclinate) per l'altezza del piano stesso misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti dei piani superiore ed inferiore, nel caso essi costituiscano piani orizzontali.

Nel caso di copertura a tetto sovrapposto a solaio piano, l'altezza viene misurata dal calpestio del piano inferiore all'estradosso del solaio piano superiore, senza considerare, per quanto sopra, il livello della linea di gronda.

Nel caso di organismi complessi, con pareti perimetrali inclinate, verso l'interno o verso l'esterno, e piani di calpestio e copertura non orizzontali, si procederà al calcolo effettivo del solido con metodi geometrici.

Le coperture a tetto sovrapposte a solaio piano di copertura già conteggiato ai fini volumetrici, come sopra, non sono conteggiate ai fini volumetrici se tutte le falde del tetto hanno pendenza inferiore al 35%, fatta salva l'altezza interna, fra elementi strutturali, uguale o inferiore a mt 2,20.

Le falde di copertura a tetto, affinché non diano luogo a volumetrie, devono essere tutte riunite in un colmo.

Nel caso in cui una o più falde abbiano pendenza superiore al 35%, o siano interrotte da pareti con pendenza superiore al 35%, il volume del tetto sarà calcolato con il sistema dell'"altezza media ponderale", applicando la seguente formula:

$$Sc \times hmp$$

dove:

Sc = Superficie coperta dal tetto, rappresentata dalla poligonale costituita dall'incrocio fra le pareti perimetrali verticali sottostanti e le falde costituenti il tetto.

hmp = Altezza media ponderale, costituita dalla somma delle superfici dei prospetti (elevazione) del tetto calcolata sviluppando



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

la superficie geometrica delle pareti e/o falde aventi pendenza superiore al 35%, divisa il perimetro della poligonale costituente la superficie coperta.

2. Le norme allegate hanno efficacia dalla data di approvazione delle medesime da parte della Regione Lazio.

Esaminate le osservazioni, anche alla luce delle modifiche di cui alla presente istruttoria nonché possibili incidenze che esse producono sul progetto di variante si ritiene possa concordarsi con le controdeduzioni Comunali.

Tutto ciò premesso e considerato il Comitato è del

PARERE

Che la variante alle norme Tecniche di Attuazione – art. 37 e art. 38 - del vigente P.R.G., adottata dall'Amministrazione Comunale di Frosinone con deliberazione consiliare n. 88 del 26.10.2001, sia meritevole di approvazione, con le modifiche sopra riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 765/67.

Il Segretario del C.R.p.T.
(arch. Ludio Zoppini)

Il Presidente del C.R.p.T.
(arch Paolo Ravaldini)





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Dirigente (P. F. ...)
(...)

ALLEGATO B

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Voto n. 126/4, del 22 Febbraio 2007.

Commissione Relatrice:
arch. Orazio Campo
arch. Alveraldo Scoditti



REG. alla DELIB. N.14... *lls*

18 GEN. 2008

Oggetto: Comune di Frosinone

Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.:
Introduzione dell'Art. 37 (*Demolizione e ricostruzione di edifici*);
e dell'Art. 38 (*Calcolo del Volume*) nel corpus delle norme.

Delib. Cons. Com.le n° 88 dell' 26.10.2001

Controdeduzioni Comunali al Voto del C.R.p.T. n. 98/3 del
22.9.2005, integrato dal Voto 99/2 del 6.10.2005.

Delib. Cons. Com.le n° 24 del 13.4.06

IL COMITATO

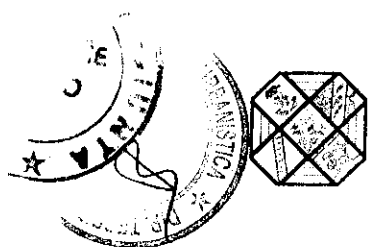
Premesso che:

L'Amministrazione Comunale di Frosinone con nota n. 19337 del
21.4.2006, in ottemperanza di quanto previsto dalla legge 1150/42 e 765/67 ha
trasmesso la deliberazione del consiglio comunale di controdeduzioni alle
determinazioni espresse dal Comitato Regionale per il Territorio nelle sedute del
22.9.2005 e del 6.10.2005.

Il Comune di Frosinone è dotato di PRG approvato con D.M. n° 1400 del
21.03.1972.

Il Consiglio Comunale di Frosinone con deliberazione consiliare n. 88 del
26.10.2001 avente per oggetto "*Integrazione N.T.A. del P.R.G. - Demolizione e
ricostruzione di edifici*" ha ritenuto dover integrare le NTA con l'introduzione
dell'art. 37 (demolizione e ricostruzione di edifici) e dell'art. 38 (calcolo del
volume) per governare nello specifico, in carenza normativa del vigente REC,
l'attività di sostituzione edilizia soprattutto per le costruzioni soggette ad
intervento diretto.

La proposta è stata sottoposta all'esame del C.R.p.T. che con voto n. 98/3
del 22.9.2005 e voto n. 99/2 del 6.10.2005 ha ritenuto la variante alle N.T.A.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

presentata meritevole di approvazione con le modifiche riportate nel voto stesso introducibili d'ufficio.

Detto voto è stato trasmesso da parte della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica al Comune di Frosinone con nota n. 5222 del 12.1.2006.

Le modifiche introdotte d'ufficio dal C.R.p.T. consistono:

- per l'art. 37 "Demolizione e ricostruzione degli edifici", in una nuova stesura dell'articolo adeguandolo alla normativa nazionale prevista dal DPR n. 380/2001, secondo i criteri guida previsti nella circolare del Ministero infrastrutture n. 4174/316/26 e per gli interventi in zona agricola secondo l'ast.55 della LR 38/99;
- per l'art. 38 "calcolo del volume", in una parziale modifica dell'articolato escludendo tutte le parti di squisita attinenza con il REC.

Con deliberazione n. 24 del 13.4.06 il Consiglio comunale di Frosinone ha controdedotto al Voto n. 98/3 del 22.9.05 come integrato dal voto 99/2 del 6.10.05; con tale atto, l'Amministrazione comunale, non condividendo le modifiche operate dal Comitato Regionale, ripropone quanto deliberato con il provvedimento originario di adozione alla variante.

Le modifiche apportate dal Comitato, in sede di esame della variante alle norme tecniche, venivano supportate dalle seguenti motivazioni:

- la necessità di coordinare la proposta alla sopraggiunta normativa del DPR 380/2001;

- emendare dal testo tutte le dizioni con contenuti di "dettaglio" più attinenti al regolamento edilizio, anche in considerazione del trasferimento di tale competenza alla province, operato ai sensi della LR 38/99 (art.71) e della DGR n.780/02.

Il Comune, forse non aderendo a tale proposito del C.R.p.T., ha dissentito dalla proposta.

Considerato che:

Si ritiene, per le motivazioni già assentite dal C.R.p.T. di cui sopra, che le controdeduzioni del Comune non debbano essere accettate poiché non in coerenza con la normativa nazionale e farraginose rispetto ad essa.

Tutto ciò premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio" è del

P A R E R E

che l'integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Frosinone, con introduzione dell'art. 37 "Demolizione e ricostruzione degli edifici" e dell'art. 38 "Calcolo del volume" adottata con deliberazione consiliare n. 88 del 26.10.2001 sia meritevole di approvazione con le modifiche ed integrazioni introdotte d'ufficio e contenute nel voto n. 98/3 del 22.9.2005 come integrato dal



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

voto 99/2 del 6.10.2005 che si intende riconfermato. Le controdeduzioni Comunali contenute nella deliberazione consiliare n. 24 del 13.4.2006 devono intendersi pertanto non accolte.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zoppini)

IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.p.T.

(arch. Daniele Lacovone)

