

Ufficio Tecnico  
G. Temperini

NORME TECNICHE INTEGRATE AL DECRETO DI APPROVAZIONE DEL P.R.G.  
=Delibera regionale n°956 del 6/7/1973 (B.U. n°23 del 10/9/73)

T I T O L O I °

ART.1 : COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE

Tutta la materia relativa all'attuazione del P.R.G., alla interpretazione delle presenti norme, all'esame dei progetti edilizi di interesse urbanistico nonché di tutti i progetti ricadenti nella zona A, dei piani particolareggiati, dei piani plano-volumetrici di lottizzazione da convenzionare, alle eventuali varianti al P.R.G. etc., sarà di competenza di una apposita commissione urbanistica da istituire a cura della Amministrazione.

Tale commissione sarà presieduta dal Sindaco o da un Assessore da lui delegato e sarà inoltre composta dai seguenti membri:

- Un funzionario o impiegato dei competenti uffici Comunali.
- Un rappresentante dell'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia.
- Un rappresentante dell'Ordine degli Ingegneri di Roma e Provincia.
- Un rappresentante della sezione Laziale dell'Istituto Nazionale di Urbanistica.
- Un rappresentante dell'Associazione "Italia Nostra".
- Sei altri membri esterni esperti in materia economica, sociale, storico-archeologica, nominati dal Sindaco.
- Funge da Segretario un dipendente Amm.vo del Comune.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART.2 : NORME GENERALI DI EDIFICABILITA'

L'autorizzazione all'edificazione sarà regolata dai seguenti criteri di carattere generale:

1) MEDIANTE LA CONCESSIONE DI LICENZE EDILIZIE

a) per progetti relativi a singoli fabbricati ricadenti nelle sottozone A<sub>1</sub> - A<sub>2</sub> - A<sub>3</sub> - purchè si tratti di interventi di restauro e consolidamento, consentiti in conformità dell'articolo 17 quinto comma della legge n°765 del 6 Agosto 1967  
Nelle sottozone B<sub>1</sub> ( di sostituzione ) D<sub>2</sub>-F<sub>3</sub>-C<sub>6</sub>-C<sub>7</sub>- nei limiti previsti dal presente regolamento purchè il lotto sia già servito direttamente da strade e da impianti e servizi efficienti ed adeguati alle dimensioni del nuovo intervento :  
(acqua, energia elettrica e fognature).

b) Per i progetti relativi a singoli fabbricati ricadenti nelle zone E e G e nella sottozona D<sub>4</sub>, purchè il proprietario si impegni e dimostri la possibilità tecnica (garantendone l'esecuzione mediante adeguata cauzione) a provvedere a sua cura e spese all'attrezzatura del lotto mediante la costruzione della viabilità e degli impianti di acqua, energia elettrica e smaltimento delle acque luride, necessari al servizio del lotto medesimo.

2) PREVIA LA STIPULA DELLE CONVENZIONI

( come meglio precisato dall'art.3) mediante la successiva concessione di licenze edilizie:

Per i progetti relativi a fabbricati ricadenti nelle zone B<sub>2</sub> - B<sub>3</sub> e C eventualmente compresi entro lottizzazioni autorizzate e deliberate dal

Consiglio Comunale dopo il 2 dicembre 1966 e prima del 2 settembre 1967. Per addivenire alla stipula delle convenzioni, le lottizzazioni dovranno conformarsi alle previsioni del P.R.G. ed alle prescrizioni del D.M. n°1444 del 2 Aprile 1968.

3) PREVIA APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE O DEL PIANO PLANO-VOLUMETRICO CONVENZIONATO o previa la stipula della relativa convenzione (come meglio specificato dall'art. 3) e la successiva concessione della licenza edilizia:

a) Per progetti di edifici che ai termini del comma 6 dell'art.17 della legge 6.8.1967 n°765 e secondo le prescrizioni di zona del P.R.G., prevedono una cubatura superiore a 3 mc. per mq. di area edificabile, ovvero una altezza superiore a 25 ml. e previsti ai precedenti punti.

b) In tutti gli altri casi relativi alle zone B e C non previsti ai precedenti punti.

c) Nei casi relativi alle sottozone A1, D1, e D3 nei quali l'Amministrazione Comunale non intenda procedere alla formazione del PP.PP.

Entro i termini stabiliti dall'art.7 della legge 6 Agosto 1967 n°765 il Comune dovrà promuovere l'annullamento dei provvedimenti comunali che autorizzano opere non conformi a prescrizioni del P.R.G. del Piano di Ricostruzione o a norma del R.E. Comunale, ovvero che in qualsiasi modo costituiscano violazione delle prescrizioni o delle norme stesse.

Al sensi dell'art.6 e salvo le sanzioni di cui agli art. 13 e 15 della suddetta legge e ai sensi dell'art.32 della legge 17 Agosto 1842 n.1150 dovrà essere ordinata la sospensione dei lavori, la demolizione o dovranno essere adottati altri provvedimenti necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in ripristino per opere eseguite senza licenza di costruzione o in contrasto con questa, ovvero non rispondenti alle prescrizioni del P.R.G., del Piano di Ricostruzione o alle norme della vigente legislazione urbanistica e del R.E. Comunale o alle condizioni o modalità esecutive fissate dalla licenza di costruzione.

L'approvazione del progetto del P.R.G. comporta la decadenza delle licenze edilizie in contrasto con le previsioni del P.R.G. approvato, salvo che i relativi lavori siano iniziati ( e di tale inizio sia stata data comunicazione come previsto dal R.E.) e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio.

**ART.3 : LOTTIZZAZIONE E PIANI DI ESECUZIONE CONVENZIONALI**

Le lottizzazioni autorizzate dal Consiglio Comunale prima del 2 dicembre 1966 anche se convenzionate dovranno essere adeguate alle prescrizioni del P.R.G. e del D.M. 2 Aprile 1968 n°1444 adeguando le planimetrie, i tipi edilizi e le convenzioni alla nuova sistemazione in conformità dell'art.8 della legge 6 Agosto 1967 n°765.

Contestualmente alla registrazione delle nuove convenzioni, il Sindaco rilascerà le relative licenze di lottizzazione che abilitano i titolari di esse a realizzare le opere di urbanizzazione pri

marie e secondarie e a lottizzare le aree destinate alle residenze.

I piani di lottizzazione autorizzati, ma non deliberati, dal Consiglio Comunale dopo il 2 dicembre 1966 e prima del 2 settembre 1967, dovranno essere integrati con una convenzione ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art.8 della legge 6 agosto 1967 n°765 e relativa Circolare illustrativa, salve le eventuali modifiche apportate dal P.R.G. o dalle varianti allo stesso, e dovute all'osservanza del D.M. 2.4.1968 n°1444.

I piani di lottizzazione, autorizzati, ma non deliberati dal Consiglio Comunale, dovranno seguire una nuova procedura ai sensi e secondo la legge 6 agosto 1967 n°765 e relativa circolare illustrativa, salvo sempre le eventuali modifiche apportate dal P.R.G. o dalle varianti allo stesso e all'osservanza del D.M. 2 Aprile 1968 n°1444.

Nessuna licenza edilizia potrà essere rilasciata per progetti di edifici ricadenti in piani di lottizzazione eventualmente autorizzati in contrasto con la normativa vigente all'atto dell'approvazione del piano stesso.

Nessuna licenza edilizia potrà comunque essere rilasciata per fabbricati ricadenti nell'ambito delle aree di lottizzazione qualora non venga garantita la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria secondo i termini e le modalità previsti dalla Convenzione.

I piani di lottizzazione di terreni a scopo edilizio e i piani plano-volumetrici convenzionati, sempre -  
chè siano conformi al P.R.G. approvato e subordinata-  
mente al preventivo nulla-osta del Provveditorato Re-

gionale alle OO.PP. possono essere autorizzati dal Comune con apposita licenza di lottizzazione previa la stipula di una convenzione tra il Comune o gli interessati, trascritta a cura degli stessi, che preveda quanto precisato ai commi 5 e 6 dell'art. 8 della legge 6/8/67 n° 765. Il Sindaco, dopo l'approvazione del P.R.G. e qualora il Comune non intenda procedere alla formazione dei relativi PP.PP., ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle varie zone, a presentare entro sei mesi dall'invito, un progetto di lottizzazione o un piano plano-volumetrico delle aree suddette. Qualora detti proprietari non adempiano, si provvederà alla compilazione d'ufficio a spese e a danno degli inadempienti.

Il progetto di lottizzazione o il piano plano-volumetrico, approvato con le modificazioni che l'Autorità comunale e le autorità tutorie abbiano ritenuto opportuno, sarà notificato per mezzo del messo comunale ai proprietari con lo invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, la loro accettazione.

Ove manchi tale accettazione, il Sindaco ha facoltà di variare il progetto in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all'espropriazioni delle aree.

Nei piani di lottizzazione redatti a cura ed iniziativa dei privati, così come nei PP.PP. di esecuzione d'iniziativa comunale, devono chiaramente essere indicati e determinati i seguenti elementi:

- a) La rete della viabilità principale e secondaria: strade pedonali, parcheggi pubblici e parcheggi privati.
- b) I dati altimetrici naturali e le quote di progetto di ciascuna zona e dei nuovi manufatti.
- c) Le masse e le altezze delle costruzioni lungo le

principali strade e piazze.

d) Gli spazi riservati ad opere, impianti e attrezzature di interesse pubblico.

e) Gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione, ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia e risanamento conservativo.

f) La suddivisione dell'intera area e dei singoli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata dal Piano e con l'indicazione della densità di fabbricazione fondiaria e dell'altezza massima dei fabbricati in ogni lotto.

g) La profondità delle zone laterali destinate ad opere pubbliche la cui occupazione serve ad integrare la finalità delle opere stesse e a soddisfare prevedibili esigenze future; le aree di rispetto, i distacchi obbligatori, gli allineamenti, gli arretramenti, i portici ecc.

h) Le sistemazioni esterne e a verde, i piantamenti e le attrezzature e servizi particolari quali: chioschi, stazioni di servizio ecc.

i) Le sezioni tipo delle strade e gli schemi degli impianti e dei servizi pubblici (acqua, energia elettrica, fognature ecc.).

l) Le particolari prescrizioni tecniche e normative ad integrazione di quanto sopra.

m) Gli elenchi catastali delle proprietà da expropriare, da cedere al Comune o da vincolare, una Relazione illustrativa comprendente tutti i dati numerici e quantitativi e un Piano finanziario contenente la previsione di massima delle spese occorrenti per l'attuazione del piano e la loro ripartizione tra i vari interessati.

Oltre a quanto sopra i Piani plano-volumetrici dovranno individuare la volumetria e le masse di tutti

i fabbricati compresi nel perimetro del Piano e recan-  
te una indicazione di massima dei caratteri architetto-  
nici dei fabbricati.

Quanto si tratti di complessi edilizi unitari e de-  
limitati (come nel caso delle sottozone B<sub>1</sub> - D<sub>1</sub> - D<sub>4</sub> - G<sub>1</sub> -  
G<sub>2</sub>) e anche nel caso in cui si sia provveduto alla for-  
mazione di un P.P. di esecuzione, il Sindaco ha facol-  
tà di procedere all'attuazione di detto piano mediante  
la Costituzione dei comparti edificatori di cui all'  
art. 23 della legge 17 agosto 1942 n° 1150 ovvero  
mediante convenzioni da stipulare, anche separatamente,  
con i proprietari di immobili compresi in singoli iso-  
lati, in tal caso ogni proprietario, oltre ad impegnar-  
si alla elaborazione dei progetti esecutivi da sottopor-  
re all'approvazione delle competenti autorità comunali  
e tutorie per la corretta attuazione degli interventi  
previsti dal P.P. relativamente alle sue proprietà,  
dovrà anche impegnarsi:

- a) Alla cessione gratuita delle aree eventualmente  
destinate ad uso pubblico;
- b) All'accettazione delle eventuali servitù necessa-  
rie al migliore ordinamento e funzionamento del Comple-  
so;
- c) All'assunzione degli oneri e spese per l'urbaniz-  
zazione primaria per le attrezzature e l'allacciamento  
ai pubblici servizi specificamente relativi al suo  
immobile, nonché di una aliquota proporzionale, in re-  
lazione all'entità e alle caratteristiche dell'immobi-  
le, degli oneri e spese necessari per l'attrezzature e  
le spese di urbanizzazione secondaria relativa all'in-  
terno P.P. (, scuole, chiese, centri sociali, ambulatori,  
mercati ecc.);
- d) All'ultimazione, entro un termine non superiore  
a tre anni, delle opere di cui ai precedenti paragra-



fi e al deposito di una congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi assunti;

e) Alla costituzione, insieme a tutti gli altri interessati od aventi causa, di un Consorzio per la gestione e manutenzione del complesso ed all'inserimento del relativo impegno e clausole in tutti gli atti di passaggio di proprietà degli immobili interessati.

#### ART. 3 BIS- TUTELA DEI MONUMENTI ARCHEOLOGICI

Ogni intervento sia privato che pubblico nelle zone, punti e località di cui al seguente elenco, dovrà essere subordinato al preventivo parere alla Soprintendenza alle Antichità del Lazio:

##### A) PREVISIONI CONCERNENTI LA VIABILITA'

E' soggetto al suddetto parere ogni allargamento rettifico o nuovo tracciato viario nel territorio Comunale interessanti i resti archeologici indicati nella carta Archeologica e Monumentale allegata al P.R.G. e in particolare:

- 1) Il previsto allargamento ed i parziali raddoppi dal Km. 29 al Km. 30 della Via Tiburtina e le derivazioni e l'allargamento della Tiburtina Valeria nel tratto della città al confine Comunale;
- 2) Nella deviazione della Via Empolitana, l'attraversamento a doppia corsia ad anello dell'Anio Novus, la serie di archi dello acquedotto ed i resti di acquedotto che corrono paralleli All'Anio Novus stesso ( n° 17 della carta ARcheologica e Monumentale);
- 3) Tracciato della strada intorno al Colle De Angelis- Ingresso Villa Adriana, Via Tiburtina e il nuovo tracciato verso Colle Galle;
- 4) Tracciato della strada che dal regresso della Via Tiburtina ( fra i Km. 29 e 30 ) va in direzione sud e che passando pressop l'angolo Nord-Est della Villa di Cassio (o di Bruto) (N° 131 della Carta Archeologica

e Monumentale) attraversa la Via di S. Gregorio e proseguendo lungo le pendici di Colle Ripoli raggiunge la zona di Villa Braschi;

- 5) A partire dalla piazza da cui si irradiano 5 strade ( sita a Sud dell'Aniene e a Nord-Ovest della sottozona F1 (C.S.), l'allargamento della strada che corre in direzione Nord-Ovest per raggiungere il centro storico: salvaguardia dei resti di cisterne e di una Villa sepolta (n°80 della Carta Archeologica);
- 6) Strada a Nord di Colle Fiorito ed a Sud dell'Autostrada Roma l'Aquila: salvaguardia della Via antica ( n° 170 della Carta Citata);
- 7) Strada a piazza di P.R. fra la zona D3 in località " Casale il Barco" e la zona E3 in località " Casale De Angelis": salvaguardia delle Antiche tagliate dalle cave romane di travertino (n° 186-187-188 carta citata);

#### B) PREVISIONI CONCERNENTI LE AREE EDIFICABILI

Sono soggette al parere favorevole della Soprintendenza alle Antichità le opere da realizzare nei seguenti luoghi:

- 1) Volta detta di Caio Turpilio (n° 77 carta citata) in zona C5 ( Villini Residenziali) tra la ferrovia e la Via Tiburtina Valeria;
- 2) Tomba di D.C. Aufestio Sotere (n° 79 carta citata) posta in zona F1, a Sud della ferrovia ed a confine con la nuova strada di P.R. a Sud dell'Aniene;
- 3) Resti di una villa (n° 83 carta citata) in zona F2, a Sud del Centro storico ed a Ovest dell'Aniene;
- 4) A Sud del Centro storico ed a Nord del Colle Ripoli, in zona B3 e in zona F1, (rispettivamente nn.85-86-87 88-carta citata);
- 5) Tra la Via Tiburtina (a Ovest) e il Via Cassiano (a Est), in zona B1, arca intorno alla Villa detta del

- Bruto ( o di Cassio) (n° 134 della carta citata);
- 6) Resti della Villa detta Pallustio od i- grande muro di terrazzamento ( n° 143 carta citata) in zona B1 e B2;
- 7) In zona C5, località Colle della Foce ad Est della Maremmana Inferiore ( n° 169 carta citata);
- 8) A Nord di Ponte Lucano in zona D4 (n° 181 carta citata);
- 9) Antico tracciato della Via Tiburtina (n° 184 carta citata), in zona D4 a Sud della Villa Tiburtina ed a n.o. di Ponte Lucano;
- 10) In zona D4 nel tratto confinante con la Via Tiburtina a Nord e con le Acque Albule ad Ovest ( n° 202 carta citata);
- 11) Tracciato della Via Tiburtina Antica ed un sepolcro (n° 206 carta citata) in zona F1, a nord della Via Tiburtina e a Nord-Ovest delle Acque Albule;
- 12) Tratto della Via Tiburtina Antica (n°207 carta citata) in zona B2 a nord della Via Tiburtina ( Km.21,700 circa), in prossimità del confine con il Comune di Guidonia;
- 13) Casale Bellini, sorgente sul sito di una Villa Antica ( n° 212 carta citata) in zona B2, sito a nord dell'Aniene della strada Comunale di Favalletto e dell'acquedotto in prossimità con il confine del Comune di Guidonia;
- 14) Nel caso particolare riguardante la cava di proprietà della S.p.A Marchino in vicinanza della Villa Adriana i lavori di escavazione delle materie prime dovranno procedere previ accordi con la Soprintendenza ai Monumenti ed autorizzazione della Stessa.

CENTRO STORICO

Sono soggette al preventivo parere favorevole del-

la Soprintendenza alle Antichità tutte le opere che si intendono realizzare nell'interno centro storico ( Zona A) sia che trattasi di opere edilizie, anche se di restauro ( sottozona A) ovvero stradale o di parcheggio, potendo essi interessare le fondazione o comunque il sottosuolo.

Si richiamano in particolare le opere previste dal P.R.G.:

- a) al di sotto degli attuali Giardini Garibaldi, all'ingresso di Tivoli da Roma;
- b) nel Piazzale Matteotti;
- c) nell'isola tra il canale dell'Aniene e il ponte Gregoriano;
- d) sistemazione dell'accesso da nord al centro ed al quartiere antico;
- e) sistemazione di un nuovo accesso alla Villa d'Este da Via del Colle;
- f) piani particolareggiati del vecchio centro che prospetta la Valle dell'Aniene.

ART. 4: INDICI VOLUMETRICI E DI UTILIZZAZIONE

TABELLA A: ALTEZZE E NUMERO DEI PIANI

N° Piani fuori terra	Altezza massima	
1	ml.	5
2	"	7,5
3	"	11
4	"	14,5
5	"	18

N.B. = L'altezza massima di edifici con un numero di piani fuori terra maggiore di 5, eventualmente consentita in sede di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione convenzionato, verrà stabilita in ragione di ml. 3,30 per ogni piano oltre l'altezza massima dei 18 ml. consentita per gli edifici di 5 piani.

TABELLA B : INDICI DI ZONA

ZONA	Densità di popolazione territoriale AB/ha	Densità di fabbricazione territoriale mc/mq	Superficie fondiaria %	Densità di fabbricazione fondiaria mc./mq
<del>H</del>	1	0,01	100	0,01
E <sub>2</sub>	2	0,02	100	0,02
E <sub>1</sub>	3	0,03	100	0,03
G <sub>2</sub>	5	0,05	100	0,05
G <sub>1</sub>	9	0,09	90	0,10
C <sub>5</sub>	45	0,45	75	0,60
C <sub>6</sub>	25	0,25	—	0,30
C <sub>4</sub>	250	0,25	—	0,30
C <sub>7</sub>	84	0,84	70	1,20
C <sub>3</sub> +F <sub>3</sub>	112	1,12	70	1,60
C <sub>2</sub>	156	1,56	65	2,40
C <sub>1</sub>	210	2,10	60	3,50
D <sub>1</sub>	137	2,75	55	5,00

ZONA	Densità di popolazione terr. max ab/ha	Densità di fabbricazione terr. max mc/mq	Superfic. Fond. %	Densità di fabbric. fond. max mc/mq.
D <sub>2</sub>	12	0,84	70	1,20
D <sub>4</sub>	0,00	3,00	--	4,00
B <sub>1</sub>	400	4,00	--	5(0,70%)
B <sub>2</sub>	240	2,40	—	3,00
B <sub>3</sub> -2p	2,50	2,50	—	3,50
B <sub>3</sub> -4p	3,60	3,60	—	4,50
B <sub>3</sub> -5p	400	4	—	5,00

N.B. Ai fini dei precedenti indici ad ogni abitante, insediato o da insediare, corrispondono mediamente 25mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc. vuoto per pieno) maggiorato di una quota pari a 5 mq. (circa mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificatamente connesse con la residenza (negozi di prima necessità, servizi collettivi per abitazioni, accessori, studi professionali, ecc.)

N.B. Per le zone B gli indici di edificazione sono stabiliti dai relativi articoli delle presenti norme.

La superficie territoriale sarà calcolata sull'intera superficie della zona omogenea o sottozona, aventi uguale densità di fabbricazione comprese le aree destinate alla viabilità, ai parcheggi e al verde e fino alla mezzaria delle strade di perimetro ovvero fino al confine con le altre zone omogenee confinanti.

Ai fini del calcolo delle densità di fabbricazione di ciascun edificio si calcola piano per piano incluso quello dei sottotetti ed attici abitabili.

all'esterno dei muri perimetrali; se il terreno di sedime è inclinato sono inclusi nel volume i piani che emergono in tutto o in parte dal terreno sistemato.

ART. 5. : ALTEZZE E INCLINATE

- 1 Per altezza massima consentita si intende in tutti i casi quella relativa al punto più alto del fronte più alto del fabbricato.
- 2 Le altezze massime raggiungibili nelle varie zone e sottozone sono indicate dai relativi articoli delle presenti norme. Le dette altezze sono rilevabili per ciascuna tipologia edilizia sulla tabella A dell'art. 4 in relazione al numero dei piani indicati per ciascuna zona sulle tavole in scala 1:5000 del P.R.G.
- 3 La sagoma dei fabbricati dovrà essere in ogni caso contenuta entro un'inclinata individuabile come ipotenusa di un triangolo che abbia per altezza quella dell'edificio e per base la distanza minima prescritta dalle presenti norme per le varie zone omogenee.
- 4 Tale inclinata partirà dal piede dell'edificio fronteggiante ed, in caso di edifici preesistenti, ovvero di edifici sorgenti a quote diverse e forma 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.
- 5 Le altezze devono sempre essere misurate rispetto alle quote naturali del terreno ovvero dal marciapiede stradale (nel caso dei fronti direttamente affaccianti su strade pubbliche) e fino alla linea di gronda dei tetti o all'estradosso del so-

laio 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 2/3 a partire dalla linea di gronda della falda del tetto.

- 6 Potranno derogare dall'altezza massima consentita solo quei limitati tratti della fronte dei fabbricati corrispondenti ai volumi tecnici per gli ascensori, le rampe di scale conducenti ai terrazzi e gli stenditoi ( ed in ogni caso l'altezza lorda di tali parti del fabbricato non dovrà superare  $\varnothing$  metri 2,70), nonchè quelle parti corrispondenti alle eventuali rampe per l'accesso alle autorimesse sotteranee.

ART. 6 : LIMITI DI DISTANZA DAI CONFINI E DALLE STRADE E DISTACCHI TRA FABBRICATI

I limiti minimi di distanza tra i fabbricati ed i confini di proprietà, sono stabiliti dagli articoli relativi alle varie zone omogenee.

Valgono comunque in tutti i casi i seguenti criteri generali, con la sola eccezione di quanto più specificatamente prescritto per le zone A e B:

a) E' prescritta in tutti i casi e per tutte le zone territoriali omogenee, una distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e in ogni caso non inferiore a ml. 10.

La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

b) Nel caso di pareti di edifici fronteggianti, delle quali una sola finestrata è ammessa invece



la riduzione del limite di distanze fino ai  $\frac{2}{3}$  dell'altezza dello edificio più alto, sempre con un minimo assoluto di ml. 10, qualora le pareti degli edifici che si fronteggiano si sovrappongano per uno sviluppo non superiore a ml. 12.

c) Nel caso di pareti di edifici fronteggianti, ambedue non finestrate, è ammessa la riduzione del limite di distanza fino a un minimo di ml. 3,00 qualora le parti degli edifici che si fronteggiano si sovrappongono per uno sviluppo non superiore a ml. 6,00.

d) Nel caso che un fabbricato venga ad essere edificato su un lotto confinante con altri lotti non ancora edificati la relativa distanza dai confini dovrà essere pari ad almeno la metà della distanza minima consentita dalle presenti norme per le varie zone omogenee in relazione all'altezza dell'edificio più alto.

Ciò a meno che il proprietario non presenti, assieme alla domanda per la licenza edilizia, una convenzione, regolarmente trascritta, con la quale il proprietario del lotto confinante si impegni a disporre il suo edificio in modo tale da assicurare il rispetto della distanza <sup>MINIMA</sup> consentita dalle presenti norme.

e) I distacchi dovranno essere pintati a verde e sistemati a giardino e non potranno essere adibiti a costruzioni accessorie (anche se interrate) a meno che esse non risultino completamente sotterrate e sopra di esse venga ricostituito l'andamento naturale del terreno e venga rea-

lizzata una sistemazione a giardino. ,

f) Salvo le zone di rispetto, eventualmente indicate nelle tavole del P.R.G., e le distanze da rispettare al di fuori dei centri abitati<sup>x</sup> ed i nuovi insediamenti di cui all'art.48, nell'ambito di tutte le zone territoriali omogenee, escluse le sole zone A e B, le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici e insediamento) debbono corrispondere alla larghezza<sup>della</sup> sede stradale maggiorata di ml.5 per lato per strade di larghezza inferiore a ml.7 ml.7,5 per lato per strade di larghezza compresa tra ml.7 e ml.15 ml.10 per lato per strade di larghezza superiore a ml.15.

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 all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di P.P. o lottizzazioni convenzionate, con previsioni planometriche, sempre che tali PP.PP. o lottizzazioni risultino validi agli effetti dell'art.3 delle presenti norme e conformi al P.R.G..

#### ART.7: TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie annesse, in base alle quali

dovranno essere redatti i progetti per i fabbricati da erigersi nelle varie zone (rispettando le norme generali di attuazione del piano relativamente alle altezze e agli indici di fabbricazione corrispondenti alle relative sottozone, nonché le norme relative ai cortili, chiostrine, cavedi, ecc., e le norme generali di carattere igienico del vigente (R.E.), saranno le seguenti:

a) Fabbricati intensivi a blocco chiuso :

Nella sola zona A, salvo le eventuali contarie indicazioni dei (PP.PP.)

b) Fabbricati intensivi a blocco aperto :

Delle sottozone B<sub>1</sub> - C<sub>1</sub> - D<sub>1</sub> - e F<sub>3</sub>, salvo le indicazioni dei E PP.PP. o dei piani Plano-volumetrici da convenzionare.

La normale libera tra due pareti opposte dei cortili aperti dovrà essere sempre maggiore o uguale ai 2/3 dell'altezza della parete più alta.

Gli eventuali cortili aperti dovranno sempre avere almeno una apertura su uno dei lati di larghezza maggiore o uguale a 1/4 del perimetro del cortile.

c) Fabbricati a blocco semplice isolato :

Nelle sottozone B<sub>2</sub> B<sub>3</sub> C<sub>2</sub> C<sub>4</sub> D<sub>1</sub> e F<sub>3</sub>, salvo le indicazioni dei PP.PP. o dei Piani Plano-volumetrici da convenzionare.

La lunghezza massima dei fronti non dovrà superare i ml. 30.

d) Fabbricati continui in linea semplice :

Nelle sottozone B<sub>2</sub> B<sub>3</sub> C<sub>2</sub> C<sub>3</sub> C<sub>4</sub> C<sub>5</sub> C<sub>6</sub> D<sub>1</sub> e F<sub>3</sub>, salvo le indicazioni dei PP.PP. o dei Piani Plano-volumetrici da convenzionare.

La profondità del corpo di fabbrica non dovrà

superare i ml. 14.

e) Fabbricati di tipo tradizionale (palazzine,\* villini ecc. ) previsti dal vigente R.E. :

Ammessi nella sola zona B, con esclusione dell'attico e nel rispetto delle norme del P.R.G. relative alle altezze, inclinate, distacchi, e limiti di densità di fabbricazione fondiaria relativa alla sottozona interessata.

f) Fabbricati isolati unici o bifamiliari :

Nelle sottozone B<sub>3</sub> C<sub>3</sub> C<sub>5</sub> C<sub>6</sub> C<sub>7</sub> D<sub>2</sub> E<sub>1</sub> E<sub>2</sub> G<sub>1</sub> G<sub>2</sub> e H. Saranno costituiti da corpi di fabbrica semplici tali da contenere non più di uno o due alloggi a seconda delle norme di zona.

Per fabbricati di tipo tradizionale e per quelli dei tipi a blocco isolato o continui in linea, realizzati senza cortili nè chiostrine nella zona B, sarà concesso un premio del 5% sulla densità di fabbricazione fondiaria consentita dagli indici delle varie sottozone.

Tutti i nuovi edifici dovranno, nel rispetto dell'art. 41 SEXTIES della legge 765 del 6/8/1967, essere disposti nel lotto di pertinenza in modo che risulti efficacemente soddisfatta la disponibilità dei relativi parcheggi all'interno del lotto stesso.

ART.8 : SPAZI PUBBLICI O RISERVATI AD ATTIVITA' COLLETTIVE,

VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI

Ai fini della formazione del PP.PP. e dei piani di lot\_ tizzazione da convenzionare e ai fini del rilascio del- le licenze edilizie quando previsto dalle norme di piano, dovranno essere rispettati i rapporti massimi, i limiti inderogabili e gli standards di cui all'art.17 della leg- ge 6 agosto 1967 n°765 e relativo D.M. 2 aprile 1968 e dall'art.18 della predetta legge.

Nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati apposi ti spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 20<sup>1/3</sup> mc. di costruzione.

Ai fini della determinazione delle quantità minime pre- scritte, nell'ambito delle zone territoriali omogenee A e B le aree destinate agli spazi pubblici o riservati al le attività collettive, al verde pubblico o ai parcheggi saranno computate in misura doppia di quella effettiva. Negli eventuali insediamenti di carattere direzionale e commerciale ricadenti nell'ambito delle zona A e B ad o gni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 60 mq., escluse le sedi viarie, di aree destinate agli spazi di cui all'oggetto del presente articolo.

Di tale quantità almeno 20 mq. (in aggiunta a quelli di cui al secondo comma del presente articolo) devono esse re destinati a parcheggi pubblici.

ART. 9 : ZONA A:

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, per tali caratteristiche,

con i complessi suddetti, e le parti del territorio destinate ad essere conservate nel loro aspetto ambientale attraverso un organico e unitario processo di risanamento.

Ad eccezione delle opere di restauro e consolidamento, le autorizzazioni relative a qualsiasi intervento sono condizionate alla preventiva approvazione dei piani particolareggiati che saranno redatti, di massima, in base alle direttive che seguono gli articoli 9-10-11-12-13. I piani avranno la estensione dei comprensori indicati nel P.R.G. e comunque non inferiori ad un isolato.

Le operazioni di restauro, di risanamento conservativo, di trasformazione edilizia, ammesse nelle sottozone  $A_1$ ,  $A_2$  e  $A_3$  dovranno essere effettuate in modo che la densità edilizia fondiaria di ogni isolato non superi quella preesistente computata senza tener conto delle superfetazioni e delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico;

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse nelle sottozone  $A_2$  e  $A_3$ , nonché per le operazioni di ristrutturazione relative alla sottozona  $A_4$ , la densità edilizia fondiaria non potrà superare il 50% della densità fondiaria media relativa all'intera zona A ed, in nessun caso, i 5 mc./mc. Nell'ambito di tutta la zona A e delle relative sottozone appresso elencate nelle operazioni di

restauro e di risanamento non sarà consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto delle superfetazioni, sovrastrutture e sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali nuove costruzioni o trasformazioni edilizie ammesse nella zona A l'altezza massima di ogni edificio non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico salva eventuale diversa indicazione dei PP.

Per le operazioni di risanamento conservativo e di trasformazione edilizia o per le nuove costruzioni ammesse alla zona A, le distanze tra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, ovvero tra i relativi allineamenti, computate senza tener conto delle superfetazioni e costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

Le distanze tra pareti finestrate e pareti opposte all'interno degli isolati e nei cortili verranno stabilite secondo le norme del R.E. vigente al momento dell'approvazione dei relativi progetti. Per i casi non contemplati si fa riferimento alle norme e prescrizioni del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 .

Per le nuove costruzioni ammesse nella sottozona A<sub>4</sub> dovranno essere osservati limiti di distanza minimi tra fabbricati maggiori o uguali ai 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto. In ogni caso la sagoma d'ingombro dei nuovi fabbricati\* dovrà essere contenuta entro un'inclinata partente dalla base dell'edificio

antistante e individuata come ipotenusina di un

triangolo che avrà come altezza quella dell'edificio più alto e come base i 2/3 di detta altezza.

Destinazione d'uso:

nell'ambito dell'intera zona A non sarà messo il nuovo impianto delle seguenti attività direzionali (o l'ampliamento di quelle eventualmente esistenti):

- 1) Uffici pubblici e privati con somma delle superfici lorde dei piani destinati ad ufficio maggiore di mq. 1000.
- 2) Grandi magazzini di vendita di superfici maggiori a mq. 500.
- 3) Alberghi e pensioni della capacità superiore a 70 letti.
- 4) Autorimesse e autoasili per più di 50 auto.

Nei progetti relativi a tutti gli interventi che interessano la zona A dovranno in ogni caso essere indicate la consistenza ed i caratteri delle strutture originarie, nonché i relativi interventi di consolidamento la destinazione d'uso di ogni locale, la consistenza, il trattamento e il colore dei materiali da impiegare, soprattutto negli esterni e nelle coperture.

Dovrà inoltre prevedersi sempre la conservazione integrale di tutte le aree libere, con particolare riguardo alle aree verdi, la eliminazione di costruzioni posticce e accessorie e degradate igienicamente, nonché la creazione di portici, anditi e spazi liberi all'interno e la bonifica ed eventuale ampliamento dei cortili, cavedi e chiostrine interne.

I progetti di tutti gli interventi di qualsiasi ge-

nere da attuare nell'ambito della zona A e relative sottozone, dovranno essere preventivamente approvati dalle competenti Soprintendenza ai Monumenti e alle Antichità.

La zona A è suddivisa nelle seguenti sottozone:



ART. 10 SOTTOZONA A, Restauro

1

Riguarda immobili di particolare valore storico o artistico vincolati o da vincolare come monumenti. Per tali immobili saranno ammessi solo interventi di restauro e di consolidamento atti a conservare e ripristinare le originarie caratteristiche strutturali e stilistiche degli immobili e alla loro bonifica igienica ed edilizia, mantenendone inalterate le strutture interne ed esterne e tutti i caratteri architettonici con l'esclusione di qualsiasi opera che possa alterare le caratteristiche edilizie e stilistiche originarie.

Gli interventi di restauro dovranno essere sempre autorizzati dalle competenti autorità del Ministero della P.I.

ART.11 : SOTTOZONA A<sub>2</sub>, risanamento conservativo

Riguarda immobili i quali, pur non essendo di particolare valore artistico presentano elementi di interesse stilistico ovvero rientrano in complessi ambientali unitari e continui.

Tali immobili dovranno essere conservati nel loro insieme soprattutto per quanto riguarda l'aspetto esterno, le masse originarie e l'orditura muraria principale interna e potranno pertanto formare oggetto di interventi di risanamento e di bonifica igienico edilizia intesi a conservare e a ripristinare tutti gli elementi stilistici e strutturali antichi, sia all'interno che all'esterno, pur riordinando l'assetto funzionale dell'immobile.

ART. 12 : SOTTOZONA A<sub>3</sub>, Trasformazione edilizia

Riguarda immobili di scarso o nullo valore storico, artistico o ambientale, ma che ricadono peraltro in isolati o zone interessate dal punto di vista della continuità ambientale del centro storico.

Per tali immobili sono ammessi interventi di trasformazione e di sostituzione edilizia intesi non solo al rinnovamento e riordinamento strutturale, funzionale ed igienico dell'immobile, ma soprattutto alla sua riqualificazione architettonica nell'intento di ricostituire più adeguati valori estetici ed ambientali della zona nella quale ricade l'immobile stesso.

I progetti di trasformazione edilizia dovranno pertanto essere delle più alte qualità tecniche e formali e realizzati con materiali adeguati.

ART.13 ;SOTTOZONA A<sub>4</sub> Ristrutturazione

- 1° Riguarda complessi edilizi con caratteristiche igienico edilizie particolarmente scadenti o degradate, ovvero con caratteristiche funzionali o architettoniche in contrasto con il carattere ambientale della Zona A; ma in zona compresi ovvero ad essa circostanti e tali da poterne essere considerati parte integrante.
- 2° Tali complessi unitari dovranno essere ristrutturati mediante interventi unitari ed organici, previa l'approvazione dei PP.PP. di iniziativa comunale da attuarsi mediante intervento pubblico, ovvero mediante gli interventi privati così come previsti dall'art.3.
- 3° Nelle sottozona A<sub>4</sub> a statuto speciale potrà, a giudizio del Consiglio Comunale su parere conforme della Commissione Urbanistica Comunale, essere eventualmente confermata la validità del Piano di Ricostruzione con valore di PP.PP.
- 4° Le destinazioni a sottozona A1 e A2 di edifici compresi nell'ambito delle sottozona A4 dovranno essere rispettate nei futuri PP.PP.
- 5° In attesa dell'adozione dei PP.PP., di cui ai commi precedenti, saranno ammessi per i fabbricati ricadenti nella sottozona A4, solo interventi di restauro e di normale manutenzione, bonifica e risanamento igienico allo scopo di mantenere in efficienza e funzionanti i fabbricati stessi con l'esclusione di qualsiasi intervento di trasformazione o sostituzione.
- 6° Nel caso in cui i PP.PP. delle sottozona A4 prevedano una eventuale nuova edificazione si deve intendere che le sistemazioni edilizie eventualmente indicate nel quadro d'unione dei PP.PP. in scala 1:1000 hanno valore solamente indicativo ed orientativo, fermo re-

stando che l'eventuale volumetria esecutiva, sia nella forma che nelle dimensioni che nell'ubicazione, sarà stabilita dai relativi PP.PP. che dovranno essere approfonditi fino a livello plano-volumetrico.

ART. 14 : ZONA B :

Comprende le parti del territorio già parzialmente edificate in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% ( un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore al 1,5 mc/mq ai sensi dell' art. 17 della legge 6 agosto 1967 e relativo D.M. 2 aprile 1968.

Nell'ambito di tutta la zona B e delle relative sottozone appresso elencate, qualora sia consentita la demolizione e ricostruzione di singoli edifici preesistenti, non sarà ammessa una densità edilizia fondiaria superiore a 5 mc/mq. Una densità superiore potrà essere ammessa quando non eccede il 70% di quella dell'edificio preesistente.

La costruzione dei nuovi edifici è subordinata alla approvazione di PP.PP. o di lottizzazioni convenzionate dai quali sia assicurata la dotazione di servizi previsti dal D.M. 2/4/1968 N° 1444.

Nei casi anzidetti non dovrà essere superata la densità edilizia territoriale prescritta dalla tabella B (art. 4); tale densità dovrà essere calcolata includendovi il volume degli edifici esistenti.\*

Le densità edilizie fondiarie per gli edifici di nuova costruzione sono fissate dal P.R.G. in relazione alla destinazione stabilita per le diverse sottozone appresso elencate.

Le altezze massime dei nuovi edifici non potranno superare quelle degli edifici preesistenti e circostanti e dovranno comunque essere contenute nei limiti massimi fissati dal P.R.G. nelle diverse sottozone appresso elencate. Sarà ammessa la sola eccezione per le altezze di quegli edifici che rientrano nel perimetro di PP.PP., ovvero di piani planovolumetrici di lottizzazioni convenzionati, semprechè siano rispettati i limiti di densità edilizia fondiaria fissati dal P.R.G. per le varie sottozone, nonchè i limiti di distanza tra fabbricati di cui al comma seguente ed all'art. 6 delle norme generali di edificazione.

Nell'ambito dell'intera zona B e relative sottozone appresso elencate veranno osservati limiti di distanza minimi tra fabbricati maggiori o uguali ai  $\frac{2}{3}$  dell'altezza del fabbricato più alto. In ogni caso la sagoma d'ingombro dei nuovi fabbricati dovrà essere contenuta entro un'inclinata partente dalla base dell'edificio antistante ed individuata come ipotenusa di un triangolo che avrà come altezza quella dell'edificio più alto e come base  $\frac{2}{3}$  di tale altezza.

Le distanze minime dei nuovi fabbricati dalle strade saranno stabilite in modo tale che vengano mantenuti gli attuali allineamenti, così come risultano dai fabbricati esistenti (a meno degli arretramenti eventualmente indicati dalle tavole del P.R.G.) e semprechè saranno rispettati i limiti di distanza minima

tra fabbricati, di cui al comma precedente.



ART. 15 : SOTTOZONA B<sub>1</sub>, sostituzione

Riguarda aree facenti parte di isolati o complessi edilizi già quasi totalmente saturati da costruzioni, dotate di servizi e con sufficiente livello di urbanizzazione e nelle quali è ammessa:

a) la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, con una densità di fabbricazione fondiaria non superiore a quella dei fabbricati preesistenti ed in ogni caso non superiore a 5 mc/mq. Una densità superiore potrà essere ammessa quando non ecceda il 70% di quelle dell'edificio preesistente.

b) L'eventuale edificazione delle aree inedificate o edificate in maniera inidonea o precaria dal punto di vista strutturale o igienico-edilizio, con una densità di fabbricazione fondiaria non superiore a quella media dell'isolato in cui l'arcade ed in ogni caso non superiore a 5 mc/mq. In linea di principio l'edificazione, nell'ambito della sottozona B<sub>1</sub>, sarà subordinata alla preventiva approvazione di PP.PP., di esecuzione di iniziativa comunale ovvero di piani plano-volumetrici da convenzionare.

Tali piani saranno redatti nel rispetto degli indici e delle norme generali per la zona omogenea B di cui all'art. precedente.

c) I restauri, consolidamenti e sostituzioni dei fabbricati esistenti nella zona B<sub>1</sub> sono ammessi anche prima dell'approvazione dei Piani Particolareggiati, nell'osservanza del precedente punto a

ART.16: SOTTOZONA B<sub>2</sub>. Completamento

Riguarda aree facenti parte di isolati o complessi edilizi già in parte edificati e nelle quali è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati nei lotti liberi, nei lotti fabbricati in modo inidoneo o precario dal punto di vista strutturale o igienico edilizio, con una densità di fabbricazione fondiaria non superiore a 3,00 mc/mq. di lotto e con le altezze stabilite dalle tavole del P.R.G. e nel rispetto delle norme generali dell'art.14.

ART.17: SOTTOZONA B<sub>3</sub>. Saturazione

Riguarda aree facenti parte di isolati o di complessi edilizi già nella maggior parte edificati e nelle quali è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati alle condizioni dell'articolo precedente con la densità fondiaria e altezze massime non superiore a quelle indicate nelle tavole del P.R.G. nel rispetto delle norme generali dello art. 14.

ART.18: ZONA C

Comprende le parti del territorio destinato a nuovi com  
plessi insediativi, che risultino ancora inedificate o  
nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i  
limiti di superficie e di densità stabiliti per la zona  
B.

Nell'ambito dell'intera zona C potranno essere sviluppa  
ti i nuovi quartieri o complessi residenziali secondo  
gli indici stabiliti dal P.R.G. per le varie sottozone  
appresso elencate.

L'intera zona C è destinata esclusivamente alle residen  
ze, ai relativi servizi di interesse giornaliero e ad  
attività commerciali.

Nell'ambito dell'intera zona C dovranno essere intégra  
mente rispettati i limiti di altezza e le prescrizioni  
relative alle inclinate di cui all'art.5 nonché i limiti  
di distanza dai confini e dalle strade e i limiti di di  
stanza tra i fabbricati di cui all'art.6.

I progetti di lottizzazione plano-volumetrici da conven  
zionare, elaborati a cura dei privati, dovranno infine es  
sere redatti nel rispetto dei limiti ed indici di cui al  
lo art.17 della legge 6 agosto 1967 n°765 e relativo ai  
D.M. 2 aprile 1968.

ART. 19: SOTTOZONA C<sub>1</sub>. Intensiva

Riguarda aree libere adiacenti a zone già intensamente edificate o edificabili e di alta utilizzazione edilizia perchè facilmente strutturabili nel contesto generale urbanistico del P.R.G.

L'edificazione sarà attuata secondo le altezze massime indicate dalle tavole del P.R.G. con una densità di fabbricazione non superiore a 2,10 mc/mq. corrispondenti alla densità di fabbricazione fondiaria di 3,5 mc/mq.

ART.20: SOTTOZONA C<sub>2</sub>. Semintensiva

Riguarda le aree libere destinate alle nuove espansio  
ni edilizie.

L'edificazione sarà attuata secondo le altezze massi-  
me indicate dalle tavole del P.R.G. con una densità di  
fabbricazione territoriale non inferiore a 1,56 mc/mq.  
corrispondente ad una densità di fabbricazione fonda  
ria di 2,40 mc/mq.

ART.21: SOTTOZONA C<sub>3</sub> Estensiva

Riguarda anch'essa aree libere destinate alle nuove espansioni edilizie.

L'edificazione sarà attuata secondo le altezze massime indicate dalle tavole del P.R.G. con una densità territoriale non superiore a 1,12 mc/mq. corrispondente ad una densità di fabbricazione fondiaria di 1,60 mc/mq.

ART.22: SOTTOZONA C<sub>4</sub>. Turistico - Alberghiera

Riguarda aree libere localizzate in zone ben collegate con le attrezzature e complessi di interesse turistico e suscettibile quindi di essere utilizzate per insediamenti di carattere turistico-alberghiero.

Nell'ambito della sottozona C<sub>4</sub> si potranno realizzare insediamenti turistico alberghieri la cui localizzazione e volumetria dovranno essere definite da appositi piani particolareggiati estesi all'intera zona, a cui si applicherà una densità di fabbricazione territoriale non superiore a 2,5 mc/mq.



ART.23: SOTTOZONA C<sub>5</sub>. Villini Residenziali

Riguarda aree destinate a residenze uni o bifamiliari isolate e circondate da giardino privato.

Nell'ambito della sottozona C5 dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti:

a) la densità di fabbricazione territoriale non potrà superare l'indice di 0,45 mc/mq e quella fondiaria l'indice di 0,60 mc/mq.

b) la superficie fondiaria non potrà superare il 75% di quella territoriale, il restante 25% dovrà essere destinato alla viabilità e ai parcheggi pubblici.

c) i singoli lotti non potranno avere superficie minore di 1500 mq., la superficie coperta non potrà superare il 20% di quella fondiaria e in ogni caso mq. 250.

La superficie libera dovrà essere sistemata a giardino.

d) l'altezza dei fabbricati non potrà superare i due piani fuori terra.

e) saranno ammessi accessori non abitabili nella porzione massima del 2,5% di superficie rispetto alla superficie fondiaria e con un'altezza massima fuori terra di ml.3.

Gli accessori dovranno risultare arretrati dalle strade secondo quanto disposto dagli artt.6 e 48 ed in ogni caso non meno di ml.5 dal confine del lotto verso la strada.

ART.24: SOTTOZONA C<sub>6</sub>. Semirurale

Riguarda aree del territorio comunale nelle quali attualmente si sia parzialmente sviluppato un insediamento estensivo di tipo sparso, e nelle quali verrà consentita l'edificazione di nuove abitazioni destinate alla residenza e alla conduzione di piccole attività agricole.

Nell'ambito della sottozona C6 dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti:

a) la densità di fabbricazione territoriale non potrà superare l'indice di 0,25 mc/mq e quella fondiaria l'indice di 0,30 mc/mq.

b) la superficie fondiaria non potrà superare il 75% di quella territoriale, il restante 25% dovrà essere destinato alla viabilità e parcheggi pubblici.

c) i singoli lotti non potranno avere superficie minore di 3000 mq., la superficie coperta non potrà superare il 10% di quella fondiaria e in ogni caso mq. 350. 400  
La superficie libera dovrà essere mantenuta a verde.

d) l'altezza dei fabbricati non potrà superare i due piani fuori terra.

e) saranno ammesse accessori non abitabili nella porzione massima del 3% di superficie rispetto alla superficie fondiaria e con una altezza massima di ml.4,50. Gli accessori dovranno risultare arretrati dalle strade secondo quanto disposto dagli artt.6 e 48 ed in ogni caso non meno di ml.10 da tutti i confini del lotto.

ART. 25: SOTTOZONA C<sub>7</sub>. Casette unifamiliari

Riguarda aree destinate allo sviluppo di insediamenti estensivi per piccole abitazioni unifamiliari.

Nell'ambito della sottozona C<sub>7</sub> dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti:

a) la densità di fabbricazione territoriale non potrà superare l'indice di 0,84 mc/mq. e quella fondiaria l'indice di 1,20 mc/mq.

b) la superficie fondiaria non potrà superare il 70% di quella territoriale il restante 30% dovrà essere destinato alla viabilità e ai parcheggi pubblici.

c) i singoli lotti non potranno avere superficie minore di 800 mq. la superficie coperta non potrà superare il 35% di quella fondiaria e la superficie libera dovrà essere sistemata e mantenuta a giardino.

d) l'altezza massima non potrà superare i due piani fuori terra.

e) verrà sempre rispettata, salvo i limiti di distanza dalle strade e dai confini di cui agli artt. 6 e 48, la distanza minima di m.5 da tutti i confini del lotto.

f) non saranno ammessi accessori anche se non abitabili al di fuori dei limiti di cubatura e dei distacchi minimi delle strade e dei confini.

ART.26: ZONA D

Qualsiasi intervento edificatorio da effettuare nelle sottozone D<sub>1</sub> - D<sub>2</sub> - D<sub>4</sub> è subordinato alla preventiva approvazione dei relativi piani particolareggiati ed ai piani di lottizzazione convenzionate.

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi o ad essi assimilabili nonché per impianti ed attrezzature estrattive e industriali.

La zona D si distingue nelle seguenti sottozone:

ART.27: SOTTOZONA D<sub>1</sub>. Centri commerciali e direzionali

Riguarda le aree destinate ad accogliere insediamenti per le principali attività direzionali e commerciali e i nuovi centri d'affari d'interesse territoriale e cittadino. Tali insediamenti dovranno essere attuati mediante interventi unitari ed omogenei, previa l'approvazione del relativo P.P. d'iniziativa comunale da attuarsi mediante interventi privati ovvero pubblici come previsto dall'art.3.

Qualora non intenda procedere alla formazione del P.P. il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, compresi in ogni complesso unitario, a presentare, entro sei mesi dall'invito, un piano plano-volumetrico di esecuzione da convenzionare che sarà redatto ~~XXXXXX~~ ed approvato secondo le modalità e lo iter amministrativo stabiliti dall'art.3.

Le aree comprese nella sottozona D<sub>1</sub> sono destinate alla costruzione di:

- 1) Uffici pubblici e privati;
- 2) Sedi di Società, Banche e Istituti finanziari;
- 3) Grandi magazzini di vendita e rappresentanze commerciali;
- 4) Edifici per attività culturali;
- 5) Edifici per spettacoli;
- 6) Servizi vari privati di interesse cittadino;
- 7) Alberghi, ristoranti;
- 8) Esercizi commerciali.

Nell'ambito della sottozona D<sub>1</sub> dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti:

- a) la densità di fabbricazione territoriale non potrà superare l'indice di 2,75 mc. su ogni metro quadrato di area territoriale e quella fondiaria l'indice di 5,00 mc. su ogni metro quadrato di area fondiaria.
- b) la superficie fondiaria non potrà superare il 55% della superficie territoriale, il restante 45% sarà destinato per il 20% a strada e parcheggi e per il 25% a verde pubblico.
- c) la possibilità di costruire, nell'ambito dei complessi delle sottozone D<sub>1</sub>, anche edifici per la residenza sarà limitata al massimo al 50% della volumetria edificabile cioè a 2,5 mc. su ogni mq. di area fondiaria. In rapporto alla destinazione d'uso degli edifici, verranno stabiliti, in sede di Piano plano-volumetrico, gli indici speciali di utilizzazione, e le aree da destinare ad attrezzature ai sensi dell'art. 5 del D.M. 2/4/1968 n° 1444, fermo restando che in nessun caso la densità di fabbricazione territoriale potrà superare i 2,75 mc/mq e che l'altezza massima degli edifici non potrà superare i 35 ml., salvo le eventuali limitazioni relative alle singole zone indicate dal P.R.G..

ART.28: SOTTOZONA D<sub>2</sub>, Artigianale Mista

Riguarda insediamenti destinati ad accogliere impianti ed attrezzature per l'esercizio dell'attività artigianale e di piccole industrie leggere, a carattere non nocivo e negli stessi lotti edifici residenziali destinati ad accogliere alloggi unifamiliari per gli addetti alle attività artigianali ed industriali suddette nella misura massima di un alloggio familiare per ogni lotto.

Nell'ambito della sottozona D<sub>2</sub> dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti :

a) la densità di fabbricazione territoriale non potrà superare l'indice di 0,84 mc. su ogni metro quadrato di area territoriale e quella fondiaria l'indice di 1,20 mc. su ogni metro quadrato di area fondiaria.

b) la superficie fondiaria non potrà superare il 70% della superficie territoriale; il restante 30% dovrà essere destinato alla viabilità, parcheggi e al verde pubblico.

c) la cubatura degli edifici destinati alla residenza non dovrà superare il 25% di quella totale;

d) i singoli lotti non potranno avere superficie minore di 1500 mq..

e) il rapporto massimo tra area coperta e area di ogni singolo lotto non dovrà superare il limite del 40%.

f) l'altezza massima dei fabbricati non potrà

superare i ml. 8 e da tale altezza potranno derogare solo le eventuali attrezzature tecniche strettamente necessarie all'esercizio dell'attività produttiva ( ciminiere, elevatori, ponti a gru, serbatoi, ecc.)

g) la distanza minima dei fabbricati dai confini dovrà essere maggiore o uguale a 6 ml. salvo i maggiori arretramenti di cui all'art. 6 e 48 ed alle tavole del P.R.G..



ART.29 : SOTTOZONA D<sub>3</sub>, Estrattiva e di riserva industriale

Riguarda le aree destinate alle attività estrattive e riservate per il futuro sviluppo di grandi ed organici complessi ed attrezzature per l'industria media e pesante, da localizzare e strutturare mediante e appositi PP.PP., ovvero piani esecutivi da convenzionare.

Prima dell'approvazione dei suddetti piani e delle relative convenzioni ( che dovranno essere comunque redatti sulla base di quanto specificato per le successive zone D<sub>4</sub> ) sarà consentito l'impianto delle sole attrezzature necessarie allo sfruttamento delle cave e delle altre risorse naturali, nonchè la costruzione di soli edifici a carattere non permanente per la lavorazione dei relativi prodotto e per i servizi.

ART. 30 : SOTTOZONA D<sub>4</sub> , INDUSTRIALE

Comprende le zone già occupate da insediamenti industriali, o da destinare allo sviluppo delle attività industriali esistenti e all'impianto dei nuovi complessi industriali e produttivi.

Qualsiasi intervento insediativo è condizionato alla preventiva approvazione del relativo piano particolareggiato o del piano di lottizzazione convenzionata.

In ogni caso la licenza di costruzione per la in stallazione di nuovi impianti verrà concessa alle seguenti condizioni:

a) che il proprietario si impegni, con atto di obbligo regolarmente trascritto e versando all'uo po una congrua cauzione alla costruzione e allac- ciamento, a sua cura e spese, di tutte le oportu ne infrastrutture e impianti necessari al buon fun zionamento dell'Idustria senza aggravio per il Co mune e senza danno per i terzi.

b) che il proprietario contribuisca secondo un accòrdo da stabilire con l'Amm.ne Comunale, ad una quota proporzionale delle spese per l'urbanizzazio ne primaria e secondaria e per l'attrezzatura e funzionameto dei servizi pubblici.

c) che venga assicurata, mediante progetti tecni ci dettagliati e mediante il versamento di una con grua cauzione l'adozione di adeguate precauzioni per:

1) evitare l'inquinamento dell'area e delle acque

- 2) assicurare lo smaltimento dei rifiuti,
- 3) garantire la disponibilità di acqua e energia elettrica.

Nell'ambito delle sottozone D4 dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti:

- a) i singoli lotti non potranno avere una superficie minore di 5.000 mq.
- b) il rapporto massimo tra area coperta e area di ogni singolo lotto non dovrà superare il 50%.
- c) l'altezza massima dei fabbricati non potrà superare ml. 15 e da tale altezza potranno derogare solo le eventuali attrezzature tecniche ( di cui al punto f) delle sottozone D2.
- d) la distanza minima dei fabbricati dai confini dovrà essere maggiore o uguale a ml.8, salvo i maggiori arretramenti stabiliti dall'art.6 e delle tavole del P.R.G.
- e) indice di fabbricabilità territoriale max(it) 3mc/mq.
- f) indice di fabbricabilità fondiaria max (if) 4 mc/mq.

ART. 31 : ZONA E

Comprende le parti del territorio destinato esclusivamente ad uso agricolo.

Nell'ambito di tutta la zona E e delle relative sottozone appresso elencate sarà consentita la costruzione di fabbricati destinati unicamente alla residenza rurale, oltre alle eventuali costruzioni di servizio non abitabili per le attrezzature necessarie per lo sfruttamento agricolo dei fondi, (stalle, magazzini, depositi rimesse, ecc.). E' ammissibile l'applicazione degli indici fondiari di cui agli Artt. 32 e 33 anche alla sola realizzazione di servizi agricoli, indipendentemente dalla previsione di residenza, fermo restando che la cubatura complessiva (Residenza e/o servizi) non superi gli indici massimi ammissibili previsti dagli articoli di cui sopra in relazione ai lotti minimi fissati dalle stesse norme; Delibera Giunta Regionale n°5401 del 05/08/1986) ≠

Dette costruzioni di servizio nei lotti aventi una superficie non inferiore a mq. 10.000 potranno essere autorizzate a condizione che i relativi volumi ed altezze lorde non superino rispettivamente a mc. 100 (cento) e ml. 3,20 di altezza con copertura a tetto.

Nell'ambito della intera zona E, la Concessione delle Licenze Edilizie sarà subordinata alla presentazione da parte dei richiedenti di un atto d'obbligo regolarmente trascritto che attesti l'obbligo formale di conservare le alberature tipiche e di sostituire tutti gli alberi che per qualunque causa vengano a mancare.

Nell'ambito della zona omogenea E si distinguono le seguenti sottozone:

ART. 32 : SOTTOZONA E<sub>1</sub>, Agri. 'ola

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

Densità di fabbricazione fondiaria:	mc.	0,03/mq.
Lotto minimo :	mq.	20.000
Numero dei piani :		2
Distanza minima dai confini :	ml.	20

ART. 33 : SOTTOZONA E<sub>2</sub>, RISERVA AGRICOLA

Dovranno essere rispettati i seguenti indici :

Densità di fabbricazione fondiaria : mc. 0,02/mq.

Lotto minimo : mq. 30.000

Numero dei piani: uno nei terreni in piano, uno e mezzo nei terreni in pendio ( con altezza massima di ml. 6,5 nel punto più alto del fronte a valle) e di ml. 4,5 nel punto più alto del fronte a monte.

Distanza minima dai confini ml. 20.

ART. 34 : SOTTOZONA E<sub>3</sub>, Agricola e di riserva estrattiva

E' destinata alle attività agrigole con le stesse caratteristiche e norme della zona E<sub>1</sub>. Peraltro in detta sottozona ( nel caso ne sia riconosciuta l'opportunità e la possibilità da un punto di vista urbanistico, funzionale e di protezione ambientale ) potrà essere consentito l'esercizio di attività estrattive e l'utilizzazione delle eventuali risorse naturali reperibili.

Le norme che regoleranno tale attività estrattiva saranno conformi a quelle stabilite dall'art. 29 per la sottozona D<sub>3</sub>.

L'esercizio delle attività estrattive sarà tuttavia esercitato in modo da non turbare l'unità paesistica generale del territorio e previo impegno dei responsabili di procedere, dopo l'esaurimento delle risorse o dopo la chiusura delle attività, a ripristinare opportunamente un andamento naturale e continuo del suolo onde rendere possibile la ripresa delle attività agrigole.

ART. 35 : ZONA F

Comprende le parti del territorio e le zone destinate ad attrezzature, impianti e servizi di interesse generale.

Ai fini della formazione dei PP.PP. e dei piani di lottizzazione o plano-volumetrici da convenzionare dovranno essere riservate in ogni nuovo insediamento residenziale quantità minime di spazio destinato ad attrezzature, servizi ed impianti di interesse pubblico( oltre ai 9 mq. di aree verdi di cui al successivo articolo) nella seguente misura minima per ogni abitante-insediato o da insediare :

mq. 4.50 di aree per l'istruzione : asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo.

mq. 2 di aree per attrezzature di interesse comune : religiose, culturali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altro.

mq. 2.5 di aree per parcheggi : ( in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 7) oltre agli spazi destinati alle sedi viarie.  
Totale mq. 9 per abitante.

Per i nuovi insediamenti residenziali la cui densità fondiaria non superi 1 mc/mq., eventualmente ricadenti nelle sottozone C<sub>4</sub>C<sub>5</sub>C<sub>6</sub>, le quantità minime di spazio(oltre i 6 mq. di aree verdi di cui al successivo articolo) saranno stabilite nelle



seguenti misure minime per ogni abitante insediato o da insediare :

mq. 4 di aree per l'istruzione

mq. 2 di aree per parcheggi

mq. 1,00 di parcheggio

mq. 1,00 di aree per le attrezzature comuni.

ART.36: SOTTOZONE F<sub>1</sub> Servizi locali

Comprende le aree destinate ai servizi locali di quartiere.

In esse troveranno sede i servizi che dovranno essere contigui alle residenze e direttamente proporzionali alla popolazione dei singoli quartieri e precisamente:

- 1) Scuole materne e asili (A), scuole dell'obbligo: elementari (S.I.) e medie inferiori (S.M.).
- 2) Centri di culto e relativi annessi (C.C.)
- 3) Mercati e centri commerciali locali (C.M.)
- 4) Centri locali destinati ad attività sociali, sanitario, assistenziali e amministrative (C.S.).

ART.37: SOTTOZONA F<sub>2</sub>. Servizi Generali Pubblici

Comprende le aree destinate ai servizi d'interesse generale pubblico.

- 1) Scuole superiori (S.S.)
- 2) Centri destinati ad attività culturali e ricreative (C.R.)
- 3) Complessi sanitari ed ospedalieri (C.H.)
- 4) Attrezzature ed impiantiannonari e tecnologici (C.T.)
- 5) Centri amministrativi (C.A.)
- 6) Installazioni per trasporti e attività speciali (autoveicoli, ferroviarie, aeroportuali, telecomunicazioni, militari, cimiteriali, per la produzione di energia elettrica etc. (I.T.).

Art.38 : SOTTOZONA F<sub>3</sub>. Servizi generali privati

Comprende le aree già occupate o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale realizzati o da realizzare e gestiti da privati quali:  
Scuole o cliniche private, Istituti o comunità religiose o laiche con attività assistenziali o sociali (ricoveri, gerontocomi, colonie, asili e scuole materne ecc.), impianti ed installazioni tecnologiche d'interesse pubblico, (centrali del gas, del latte, autoasili, etc.) attrezzature ricettive e turistiche (colonie, motels, etc.).

Nell'ambito delle sottozone F<sub>3</sub> la densità di edificazione fondiaria sarà limitata a 1,6 mc/mq. e l'altezza massima a 3 piani.

ART.39: ZONA G

Comprende aree destinate alla creazione di spazi pubblici mantenuti a verde ovvero di spazi pubblici da attrezzare a parco o ad attrezzature per attività ricreative o sportive e aree destinate a verde e restare di proprietà privata.

L'intera zona omogenea G è suddivisa nelle seguenti sottozone:

Art.40: SOTTOZONA G<sub>1</sub>. Verde privato

Riguarda aree verdi private già esistenti (ville, giardini, piantagioni, orti etc.) ovvero da costituire e destinare ad essere nella massima parte mantenute inedificate.

Nel caso dei fondi su cui si sia già edificato sarà consentito il solo restauro o risanamento conservativo degli edifici esistenti senza aumento di cubatura e senza trasformazione edilizia degli attuali fabbricati.

Nel caso di fondi inedificati, o edificati in modo non idoneo, sarà ammessa una densità di edificazione fondiaria di mc.0,10/mq., compresi gli eventuali accessori, alle seguenti condizioni:

- a) che il lotto minimo abbia superficie maggiore o uguale a 7.500 mq.
- b) che vengano integralmente mantenute le alberature e i piantamenti esistenti o che (ove tali alberature e piantamenti manchino o siano insufficienti) vengano messi a dimora alberi di alto fusto nella proporzione di uno ogni 15 mc. di costruzione.
- c) che l'altezza massima dei nuovi fabbricati non superi i due piani e che la loro distanza dai confini sia maggiore o uguale a ml.10.

Art.41: SOTTOZONA G<sub>2</sub>. Verde privato vincolato

Riguarda aree verdi private già esistenti o da costi tuire per mantenere o ricostituire l'unità ambientale e paesistico del territorio e che dovranno restare per la massima parte inedificate.

Nel caso di fondi sui quali si sia già edificato sarà consentito il solo restauro e rinnovamento conservati vo degli edifici esistenti senza aumento di cubatura e senza trasformazione edilizia degli attuali fabbricati. Nel caso di fondi inedificati, o edificati in modo non idoneo, sarà ammessa una densità di edificazione fondia ria di mc.0,05/mq. compresi gli eventuali accessori alle seguenti condizioni:

- a) che il lotto minimo abbia superficie maggiore o ugua le a 15.000 mq.
- b) che vengano integralmente mantenute le alberature e i piantamenti esistenti e che, ove tali alberatura e piantamenti manchino o siano insufficienti, vengano mes si a dimora alberi di alto fusto fino alla proporzione di 1 ogni 10 mc. di costruzione.
- c) che l'altezza massima dei nuovi fabbricati non superi quella di due piani e che la loro distanza dai confini sia maggiore o uguale a ml.15.

Nella sottozona G<sub>2</sub> potrà essere consentita anche la costruzione di campi e attrezzature sportive private nei soli casi in cui:

- a) Essa non richieda la manomissione dei alberature esistenti:
- b) essa non richieda l'esecuzione di nuove opere (mo vimenti di terra, pavimentazioni, recinzioni, e opere

di sostegno etc.) che modifichino l'attuale sistemazione a verde e l'andamento naturale del terreno.

c) che i nuovi impianti non debbano essere dotati di attrezzature a carattere permanente quali: spogliatoi, bagni, toelettes, tribune etc. al di fuori dei limiti di densità di fabbricazione fondiaria consentita.



E' destinata alla creazione di parchi pubblici di interesse locale e cittadino, ovvero alla realizzazione di impianti e attrezzature sportive limitatamente alle zone in cui sia indicata nelle tavole di P.R.G. tale specifica destinazione d'uso mediante il simbolo I:S.

In queste ultime sottozone e solo in esse, potranno pertanto essere previste costruzioni per impianti sportivi pubblici. Tali costruzioni non dovranno arrecare nessun pregiudizio alla continuità al godimento e alla agibilità del parco da parte dei cittadini né danneggiare le alberature esistenti ed avere, comunque, altezze limitate ad un solo piano a volume tria ridotta, in ogni caso non eccedenti mq. 0,02 su ogni mq. di area pertinente.

Nelle restanti sottozone G<sub>3</sub> è prescritta in genere la inedificabilità. Potrà, tuttavia essere consentita l'attuazione di modesti edifici per particolari attività che abbiano carattere di pubblico interesse (Biblioteche, musei, chioschi o luoghi di ristoro etc.) con le stesse limitazioni di cui al precedente comma ed una volumetria non superiore a 0,02 mc/mq. Nella sottozona G<sub>3</sub> sono anche comprese le aree destinate alla costituzione del futuro grande parco del nuovo complesso termale di Bagni e quelle per l'ampliamento del parco archeologico di Villa Adriana. Tali aree nel caso di mancata realizzazione dei relativi parchi saranno regolate dalle norme di zona R<sub>3</sub> di cui al successivo art. 48.

Art.43 : Z H Conservazione paesistica e riserva turistica.

Comprende i vasti complessi collinari e montani di particolare interesse panoramico e naturale destinate a costituire un vasto continuo di zone boschive per le attività del tempo libero, dell'istruzione e della ricerca scientifica e della ricreazione. Tali zone, sulle quali è genericamente imposto il vincolo di rispetto paesistico ( $R_2$ ), dovranno restare in linea di massima inedificate.

E' consentita la sola costituzione di nuclei edilizi residenziali allo scopo di conservare lo sfondo naturale del territorio e in esse non sarà consentita alcuna edificazione fino a quando, secondo un unitario disegno definito da un generale piano-quadro dei PP.PP. di assetto paesistico nel settore collinare e montano del territorio comunale, non verranno localizzate, strutturate e dimensionate le eventuali aree nelle quali potrà essere consentito l'impianto di insediamenti per l'edilizia turistica e per le attrezzature ricettive e turistiche indispensabili, nonché per attrezzature e impianti culturali, scientifici e assistenziali con indice di fabbricabilità territoriale 0,01mc/mq.

Fino a quando tale piano-quadro non sarà stato approvato è consentita la sola costruzione, dei nuclei edilizi organizzati nei limiti di cui al seguente art.44 nonché la costruzione di complessi edilizi unitari destinati ad attività culturali e scientifiche, assistenziali, ricreative o educative di pubblico interesse.

In ogni caso nell'ambito dell'intera zona omogenea H non sarà consentita la costruzione di fabbricati destinati alla residenza con altezza maggiore di un piano: nelle aree in piano e di un piano e mezzo (con altezza

massima di ml.6,5 nel punto più alto del fronte a valle e di ml.4,5 nel punto più alto del fronte a monte) nelle aree in pendio.

Per i soli edifici destinati ad attrezzature turistiche - ricettive o culturali e scientifiche ricreative o assistenziali sarà ammessa l'altezza di due piani purché tali edifici non risultino visibili da una distanza maggiore di 500 metri e siano sufficientemente schermati con alberature.

Eventuali maggiori altezze per complessi edilizi destinati alle sole attività culturali scientifiche e assistenziali di interesse pubblico potranno essere stabilite dai PP.PP. in base alle indicazioni del piano-quadro di assetto paesistico.

Art.44: NUCLEI EDILI ORGANIZZATI

Nell'ambito delle sottozone  $G_1$  e  $G_2$  ed  $E_1$  e  $E_2$  e nella zona H potrà essere consentita, dopo l'approvazione del P.R.G., la costruzione dei nuclei edilizi organizzati. Tali centri, accentrando l'edificabilità di un vasto comprensorio nell'ambito di una parte ristretta del comprensorio medesimo, dovranno rendere possibile l'edificazione su lotti più ridotti mediante la concentrazione della densità di edificazione e la conservazione a verde della massima parte del comprensorio interessato. A tale scopo è consentito il trasferimento di aliquote di cubatura tra diverse proprietà ricadenti nel medesimo comprensorio alle condizioni stabilite dallo articolo 31.

La costruzione di nuclei edilizi organizzati potrà essere autorizzata dopo l'approvazione del relativo Piano plano-volumetrico di esecuzione e della relativa convenzione a norma dell'art.3 tra il Comune e i proprietari interessati.

A seconda che interessino le diverse zone e sottozone stabilite dal P.R.G. i nuclei edilizi organizzati potranno essere autorizzati alle seguenti condizioni:

a) essi potranno essere localizzati nelle aree sottoposte a vincolo di rispetto paesistico ( $R_2$ ) alla condizione che non interrompano la continuità del verde naturale, non richiedano abbattimento delle alberature esistenti e non modifichino l'attuale consistenza e struttura culturale e agricola della zona.

b) potranno essere ubicati nella proporzione massima di un nucleo per ogni comparto unitario e continuo avente la superficie minima di:

100 ettari nella zona H  
80 " " sottozona E2  
60 " " " E1  
50 " " " G2  
30 " " " G1

c) Ciascuno di tali nuclei risultati da un piano-volume trico unitario convenzionato e regolarmente approvato ai sensi della legge 6.8.1967 n°765 potrà estendersi su aliquota del comparto avente una superficie fondiaria non superiore al:

5% dell'intero comparto nella zona H  
4% " " " sottozone E2-E1  
3% " " " " G1-G2

d) La costruzione di un nucleo edilizio organizzato sarà consentita quando la sua distanza da eventuali altri nuclei vicini non sia inferiore alle seguenti misure:

ml. 800 nella zona H  
" 600 " sottozona E2  
" 500 " " E1  
" 450 " " G2  
" 400 " " G1

e) dovranno essere progettati unitariamente mediante piani plano-volumetrici precisi e vincolanti che formeranno oggetto di convenzione ai sensi dell'art.3 e tale convenzione e il piano plano-volumetrico dovranno essere trascritti e allegati a tutti gli atti di vendita a favore dei singoli e successivi proprietari compresi nel comparto. Nella convenzione, oltre agli obblighi assunti dai proponenti per l'urbanizzazione primaria e secondaria, saranno esplicitamente sanciti gli impegni relativi alla conservazione <sup>e</sup> al potenziamento dell'unità paesistica e culturale dell'intero comparto e al rimboschimento nella

proporzione di un albero del tipo che sarà prescritto dall'Amministrazione ogni 10 mc. di costruzione da realizzare.

f) i nuclei potranno essere eccezionalmente realizzati in non più di tre sottonuclei, (relativi a sub-comparti di corrispondente superficie) purchè stralciati da un piano piano-volumetrico unitario per tutto il nucleo e purchè tale piano sia esplicitamente accertato con regolare atto d'obbligo (e diventi quindi vincolante) anche per tutti gli altri proprietari compresi nell'ambito più comparto della superficie minima di cui al punto b).

g) le abitazioni (la cui altezza non potrà in nessun caso superare quella stabilita per le zone e sottozone nella quale ricada il comparto) saranno disposte nella maniera il più possibile raggruppata e le singole proprietà non dovranno essere recintate per mantenere l'unità la continuità e la libera accessibilità alla intera zona.

Non sarà ammessa la costruzione di accessori e di opere aggiuntive al di fuori dei limiti di cubatura stabiliti al punto d) e non sarà ammessa la costruzione di opere accessorie e di sistemazione esterna (muri di sostegno e di recinzione, sterri o riporti, sbancamenti o pavimentazioni) tali da modificare l'andamento naturale dei luoghi.

T I T O L O III°

Art.45: Aree di rispetto R.

Riguarda aree aventi già una propria normativa di zona nelle quali sarà vietata la modificazione dell'assetto naturale dei luoghi e delle alberature esistenti la costruzione di nuovi manufatti onde assicurare la necessaria distanza dalle strade, ed altri servizi, attrezzature e infrastrutture, nonchè dai monumenti e assicurare la conservazione e salvaguardia dei luoghi di interesse paesistico, ambientale, storico e archeologico.

I progetti di tutti gli interventi da attuare nell'ambito delle zone vincolate, agli effetti della legge 1/6/1939 n°1089 e della legge 29.6.1939 n°1497, dovranno esessere preventivamente approvati dalle competenti Intendenze ai Monumenti e alle Antichità.

La superficie delle aree di rispetto potrà peraltro esessere computata come area edificabile agli effetti del calcolo corrispondente alle sottozone su cui è imposto il rispetto, e considerata agli effetti dei distacchi obbligatori.

Nel caso di proprietà vincolata interamente alla non edificazione (ovvero nelle quali i relitti liberi ed edificabili risultino insufficienti o inadeguati alla edificazione) è ammesso il trasferimento delle aliquote cubatura che competono a dette proprietà, su proprietà contigue aventi la stessa destinazione secondo le indicazioni del P.R.G. con le modalità di cui all'art.31. Le aree di rispetto R si dividono nelle seguenti categorie:

Art.46 : R<sub>1</sub>. RISPETTO ARCHEOLOGICO E AMBIENTALE

Nessun intervento di edificazione o modificazione edilizia e fondiaria sarà ammesso all'interno delle aree di rispetto indicate dalle tavole del Piano ed in ogni caso ad una distanza minore di 20 metri da ogni monumento, rudero o altro elemento di interesse storico-archeologico, anche se non visibile o non indicato nelle tavole del Piano e comunque in altro modo individuato o reperito.

Tutti gli interventi di edificazione e modificazione edilizia o fondiaria al di fuori delle aree di rispetto e ricadenti in lotti comprendenti monumenti, ruderi o altri reperti storico-archeologici ovvero in altre aree immediatamente contigue ai suddetti o adiacenti alle aree di rispetto, dovranno essere sottoposti all'approvazione delle competenti autorità del Ministero della P.I. In sede di esame dei progetti relativi ai suddetti interventi potranno essere prescritti limiti e vincoli particolari anche più restrittivi di quelli previsti dalla normativa delle relative zone.



ART. 47: R<sub>2</sub> RISPETTO PAESISTICO

Nelle aree interessate dal presente vincolo e in tutta la zona H non sarà in particolare ammesso alcun intervento che comporti la modificazione dell'assetto e dell'andamento naturale dei luoghi, quale l'abbattimento e la sostituzione con diverse essenze delle alberature esistenti, le esecuzioni di sbancamenti e spianamenti, scavi o reinterri, la costruzione di altri muri di sostegno o di recinzione, l'apertura o lo sfruttamento di cave ecc.

Non sarà inoltre consentito l'impianto di attrezzature o impianti tecnologici visibili né la posizione di insegne luminose o cartelli pubblicitari.

Nessun intervento di edificazione o modificazione edilizia fondiaria, anche se consentito dalle norme di zona del P.R.G., sarà ammesso all'interno delle aree interessate del presente vincolo senza l'autorizzazione preventiva delle competenti Autorità del Ministero della P.I. e del Ministero della Agricoltura e Foreste.

Allo scopo di meglio salvaguardare il panorama e il paesaggio naturale in sede di esame dei progetti relativi ai suddetti interventi potranno essere prescritti limiti e vincoli particolari anche più restrittivi di quelli della normalità delle relative zone territoriali omogenee o sottozone interessate.

Riguarda zone che per motivi di pubblico interesse devono essere mantenute inedificate.

In relazione a tali motivi il vincolo di non edificabilità interessa aree da salvaguardare come bellezza paesistica, quanto aree da mantenere libere per garantire la funzionalità e l'efficienza funzionale di opere ed attrezzature pubbliche o di pubblico interesse (strade, ferrovie, acquedotti etc.).

Per quanto riguarda il primo motivo il vincolo interessa: aree che, per caratteri propri, siano da considerarsi di pubblico interesse come bellezza paesistica ( e siano quindi da vincolare agli effetti del rispetto paesistico) e le quali inoltre, per la loro particolare posizione, costituiscono la naturale e insostituibile integrazione paesistica di zone monumentali di particolare interesse.

Nelle zone sottoposte al vincolo di non edificabilità non sarà ammessa, ai sensi della sentenza n°56 del 1966 della Corte Costituzionale, la costruzione di manufatti di alcun genere e le modificazioni dell'andamento e dello aspetto naturale dei luoghi:

Saranno consentiti la sola coltivazione delle culture tipiche e caratteristiche , lo sfruttamento delle eventuali risorse naturali ( purchè non comporti alterazioni all'aspetto paesistico e naturale dei luoghi) e gli interventi necessari della sola manutenzione e conservazione della vegetazione, delle opere agricole e degli eventuali fabbricati esistenti.

Per quanto riguarda invece il secondo motivo il vincolo interessa un'area già vincolata agli effetti della vigente legislazione.

Salve le maggiori distanze eventualmente indicate dalle tavole del P.R.G. dovranno osservarsi nella edificazione

le distanze minime indicate dal presente articolo per manufatti di qualsiasi tipo adiacenti a ferrovie, a strade, acquedotti, cimiteri o altri servizi pubblici.

Le distanze minime di cui sopra, da misurarsi in proiezione orizzontale, sono riferite alla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viarie, sia pedonali che veicolari ivi incluse le banchine ad altre infrastrutture laterali alla predetta sede quando queste siano transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Nel caso di sedi ferroviarie tramviarie o di altre attrezzature (cimiteri etc.) le suddette distanze sono riferite al limite della zona pertinente all'attrezzatura ivi inclusi eventuali argini, rilevati, stradelli di servizio, etc. Per le nuove infrastrutture di progetto le distanze sono fissate dalle tavole del Piano.

Al di fuori dei centri abitati e dei nuovi insediamenti previsti dal P.R.G. agli effetti dell'applicazione delle presenti norme, le strade, in rapporto alla loro natura e alle loro caratteristiche e le relative distanze vengono così distinti secondo quanto disposto dal D.M. 1 aprile 1968 di applicazione della legge 6 Agosto 1967 n°765: ..

A) AUTOSTRADE; autostrade di qualunque tipo (legge 7 febbraio 1971, n°69 art.4); raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade ed aste di accesso fra le autostrade ~~ed i loro accessi~~ e la rete viaria della zona (legge 19 ottobre 1965, n°1197 e legge 24 luglio 1961, n°729, art.9); distanza minima ml.60

B) STRADE DI GRANDE COMUNICAZIONE O DI TRAFFICO ELEVATO  
Strade statali comprendenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956, n°371, allegato 1); strade statali di grande comunicazione (legge 24 luglio 1961, n°729, art.14); raccordi autostradali, non riconosciuti; strade

a scorrimento veloce (in applicazione della legge 26 Giugno 1965, n°715, art.7):

distanza minima ml. 40

C) STRADE DI MEDIA IMPORTANZA: strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali avente larghezza della sede superiore o eguale a m.10,50; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a mt.10,50:

distanza minima ml.30

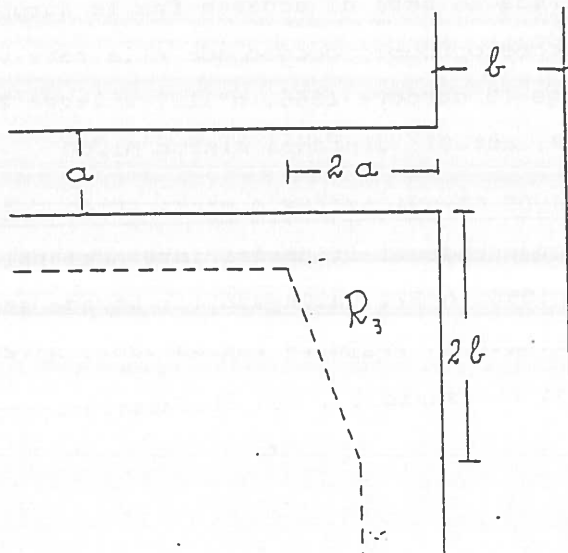
D) STRADE DI INTERESSE LOCALE: strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente:

distanza minima ml.20

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate e fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

#### DISTANZE IN CORRISPONDENZA DI INCROCI

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia eguale al doppio delle distanze stabilite nei precedenti commi afferenti alla retta congiungente i due punti estremi.



Resta fermo quanto prescritto per gli incroci relativi alle strade costituenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956, n°371, allegato 2)..

Nell'ambito dei nuovi insediamenti corrispondenti alle zone omogenee C,D,E (R) G e H le distanze minime dei fabbricati dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici), saranno così stabilite:

- Strade con larghezza inferiore a ml.7 = ml. 5
- Strade con larghezza compresa tra ml.7 e ml.15=ml.7,5
- Strade con larghezza superiore a ml.15 = ml.10

#### DISTANZE DA ACQUEDOTTI

Al di sopra di acquedotti sotterranei e di lato ad acquedotti fuori-terra in funzione sarà prescritta una distanza minima di ogni nuovo manufatto pari a ml.7,5 per parte rispetto all'asse dell'acquedotto.