

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)

TITOLO 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.

ART.2 : NORME GENERALI DI EDIFICABILITÀ

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 A1 - A2 - A3 - purché 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 B1 (di sostituzione) D2- F3- C6- C7 - nei limiti previsti dal presente regolamento purché 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 D4 , purché 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 2 - B 3 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 un' 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.

Ai 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 1942 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 primarie 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, sempreché siano conformi al P.R.G. approvato e subordinatamente al preventivo nullaosta del Provveditorato Regionale 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 apportarvi, 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'espropriazione 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 soddisfarne 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.) .
- 1) Le particolari prescrizioni tecniche e normative ad integrazione di quanto sopra.
- m) Gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare, 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 recante una indicazione di massima dei caratteri architettonici dei fabbricati.

Quando si tratti di complessi edilizi unitari e delimitati (come nel caso delle sottozone B1-D1-D4- G1-G2) e anche nel caso in cui si sia provveduto alla formazione di un P.P. di esecuzione, il Sindaco ha facoltà 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 isolati, in tal caso ogni proprietario, oltre ad impegnarsi alla elaborazione dei progetti esecutivi da sottoporre 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 necessarie al migliore ordinamento e funzionamento del complesso;

c) All'assunzione degli oneri e spese per l'urbanizzazione primaria per le attrezzature e l'allacciamento ai pubblici servizi specificamente relativi al suo immobile, nonché di una aliquota proporzionale, in relazione all'entità e alle caratteristiche dell'immobile, degli oneri e spese necessari per l'attrezzatura e le spese di urbanizzazione secondaria relativa all'intero 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 paragrafi 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 VIABILITÀ

E' soggetto al suddetto parere ogni allargamento rettifica 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 presso 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 il 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 Viale 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 Favaletto 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 della 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 fondazioni 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

H

1

0,01

100

0,01

E2

2

0,02

100

0,02

E1

3

0,03

100

0,03

G2

5

0,05

100

0,05

G1

9

0,09

90

0,10

C5

45

0,45

75

0,60

C6

25

0,25

75

0,30

C4

250

0,25

--

0,30

C7

84

0,84

70

1,20

C3+F3

112

1,12

70

1,60

C2

156

1,56

65

2,40

C1

210

2,10

60

3,50

D1

137

2,75

55

5,00

D2

12

0,84

70

1,20

D4

0

3,00

--

4,00

B1

400

4,00

-

5 (0,70%)

B2

240

2,40

--

3,00

B3-2p

2,50

2,50

--

3,50

B3-4p

360

3,60

--

4,50

B3-5p

400

4

--

5,00

N.B. Ai fini dei precedenti indici ad ogni abitante, insediato o da insediare, corrispondono mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc. vuoto per pieno) maggiorato di una quota pari a 5 mq. (circa 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 mezzera 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 ferma restando la limitazione relativa all' altezza massima dovranno essere realizzati i necessari arretramenti allo scopo di contenere la sagoma di ingombro dei fabbricati entro l' inclinata stessa.

5 Le altezze devono sempre essere misurate rispetto alle quote naturali del terreno ovvero dal marciapiede stradale (nel caso dei fronti direttamente affacciati su strade pubbliche) e fino alla linea di gronda dei tetti o all' estradosso del solaio di copertura. Nel caso di tetti con pendenza superiore al 35% le altezze dovranno essere invece misurate rispetto alla quota corrispondente ad un punto situato a $\frac{2}{3}$ a partire dalla linea di gronda della falda del tetto.

6 Potranno derogare dall' altezza massima consentita solo quei limitati tratti del 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 metri 2,70), nonché quelle parti corrispondenti alle eventuali rampe per l' accesso alle autorimesse sotterranee.

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 2/3 dell' altezza dell' edificio più alto, sempre con un minimo assoluto di ml. 10, qualora le pareti degli edifici che si fronteggiano si sovrappongono per uno sviluppo non superiore a ml.12.

c) Nel caso di pareti di edifici fronteggianti, ambedue non finestate, 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 minima consentita dalle presenti norme.

e) I distacchi dovranno essere piantati a verde e sistemati a giardino e non potranno essere adibiti a costruzioni accessorie (anche se interrato) a meno che esse non risultino completamente sotterrate e sopra di esse venga ricostituito l' andamento naturale del terreno e venga realizzata 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 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 della 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 no 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 planovolumetriche, 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 contrarie indicazioni dei PP.PP..

b) Fabbricati intensivi a blocco aperto:

Nelle sottozone B 1- C 1 - D 1 - e F 3, salvo le indicazioni dei 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 $\frac{2}{3}$ 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 $\frac{1}{4}$ del perimetro del cortile.

c) Fabbricati a blocco semplice isolato :

Nelle sottozone B2 B3 C2 C4 D1 e F3, 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 B2 B3 C2 C3 C4 C5 C6 D1 e F3 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 B3 C3 C5 C6 C7 D2 E1 E2 G1 G2 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 né 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 ATTIVITÀ COLLETTIVE

VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI

Ai fini della formazione del PP.PP. e dei piani di lottizzazione da convenzionare ai fini del rilascio delle licenze edilizie quanto previsto dalle norme di piano, dovranno essere rispettati i rapporti massimi, i limiti inderogabili e gli standards di cui all'art. 17 della legge 6/8/1967 n° 765 e relativo D.M. 2/4/1968 e dall' art. 18 della predetta legge.

Nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 20 Mc. di costruzione.

Ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, nell' ambito delle zone territoriali omogenee A e B le aree destinate agli spazi pubblici o riservati alle 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 zone A e B ad ogni 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 essere destinati a parcheggi pubblici.

TITOLO II°

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 A1 A2 e A3 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 nel sottozone A2 e A3 nonché per le operazioni di ristrutturazione relative alla sottozona A4 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./mq..

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 A4 dovranno essere 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 e individuata come ipotenusa di un triangolo che avrà come altezza quella dell' edificio più alto e come base i $\frac{2}{3}$ di detta altezza.

Destinazione d'uso:

nell'ambito dell'intera zona A non sarà ammesso 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 genere da attuare nell'ambito della zona A e relative sottozone, dovranno essere preventivamente approvati dalle competenti Soprintendenze ai Monumenti e alle Antichità.

La zona A è suddivisa nelle seguenti sottozone:

ART. 10 SOTTOZONA A1 Restauro

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 A2 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 nell'interno che all'esterno, pur riordinando l'assetto funzionale dell'immobile.

ART.12 SOTTOZONA A3 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 ricostruire 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 A4 -Ristrutturazione

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.

Tali complessi unitari dovranno essere ristrutturati mediante interventi unitari ed organici, previa l'approvazione dei PP.PP. di iniziative comunali da attuarsi mediante intervento pubblico, (ovvero mediante gli interventi privati così come previsti dall'art. 3).

Nelle sottozone A4 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..

Le destinazioni a sottozona A1 e A2 di edifici compresi nell'ambito delle sottozone A4 dovranno essere rispettate nei futuri PP.PP.

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.

Nel caso in cui il PP.PP. delle sottozone A4 prevedano un 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 e orientativo, fermo restando, 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 a 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 rientrino nel perimetro di PP.PP., ovvero di piani planovolumetrici di lottizzazioni convenzionate, sempreché siano rispettati i limiti di densità edilizia fondiaria fissati dal P.R.G. per le varie sottozone, nonché 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 verranno 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 ed individuata come ipotenusa di un triangolo che avrà come altezza quella dell'edificio più alto e come base i 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 sempreché risultino, rispettati i limiti di distanza minima tra fabbricati, di cui al comma precedente.

ART. 15 : SOTTOZONA B1 sostituzione

Riguarda aree facenti parte di isolato 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'area ricade ed in ogni caso non superiore a 5 mc/mq.

In linea di principio l'edificazione, nell'ambito della sottozona B1, 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 B1 sono ammessi anche prima dell'approvazione dei Piani Particolareggiati, nell'osservanza del precedente punto a).

ART.16: SOTTOZONA B2- 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 B3- 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 indicazioni 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 dell' art. 14.

ART.18: ZONA C

Comprende le parti del territorio destinato a nuovi complessi 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 sviluppati 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 residenze, ai relativi servizi di interesse giornaliero e ad attività commerciali.

Nell'ambito dell'intera zona C dovranno essere integralmente 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 distanza tra i fabbricati di cui all'art.6.

I progetti di lottizzazione planovolumetrici da convenzionare, elaborati a cura dei privati, dovranno infine essere redatti nel rispetto dei limiti ed indici di cui all' art.17 della legge 6 agosto 1967 n° 765 e relativo al D.M. 2 aprile 1968.

ART. 19: SOTTOZONA C1 - Intensiva

Riguarda aree libere adiacenti a zone già intensamente edificate o edificabili e di alta utilizzazione edilizia perché 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 C2- Semintensiva

Riguarda le 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 di fabbricazione territoriale non inferiore a 1,56 mc/mq. corrispondente ad una densità di fabbricazione fondiaria di 2,40 mc/mq..

ART.21: SOTTOZONA C3 -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 C4- 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 4 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 C5 - 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 proporzione 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 C6- 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.

La superficie libera dovrà essere mantenuta a verde.

d) l'altezza dei fabbricati non potrà superare 2 piani fuori terra.

e) saranno ammessi 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 C7- Casette unifamiliari

Riguarda aree destinate allo sviluppo di insediamenti estensivi per piccole abitazioni unifamiliari. Nell'ambito della sottozona C 7 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 ml. 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 D1- D2- D4 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 D1- 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 ed approvato secondo le modalità e l'iter amministrativo stabiliti dall'art.3.

Le aree comprese nella sottozona D1, 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 D1 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 D1, 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 D2- 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 D2 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 D3- 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 4) sarà consentito l'impianto delle sole attrezzature necessarie allo sfruttamento delle cave e delle altre risorse naturali, nonché la costruzione di soli edifici a carattere non permanente per la lavorazione dei relativi prodotti e per i servizi.

ART. 30 : SOTTOZONA D4 - 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 installazione di nuovi impianti verrà concessa alle seguenti condizioni:

a) che il proprietario si impegni, con atto di obbligo regolarmente trascritto e versando all'uopo una congrua cauzione alla costruzione e allacciamento, a sua cura e spese, di tutte le opportune infrastrutture e impianti necessari al buon funzionamento dell'Industria senza aggravio per il Comune e senza danno per i terzi.

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

c) che venga assicurata, mediante progetti tecnici dettagliati e mediante il versamento di una congrua 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 dei 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. (Comma aggiunto con la variante al P.R.G. Delibera Giunta Regionale n. 5401 del 5.8.1986)

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

Nell'ambito dell'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 E1 -Agricola

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 E2- 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 E3 - Agricola e di riserva estrattiva

E' destinata alle attività agricole con le stesse caratteristiche e norme della zona E1. 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 3. 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 agricole.

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 insediamento residenziali la cui densità fondiaria non superi 1 mc/mq., eventualmente ricadenti nelle sottozone C 4 C 5 C 6 , 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 : SOTTOZONA F1 - 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 F2 - 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 F3- 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 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 G1- 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 G2 - Verde privato vincolato

Riguarda aree verdi private già esistenti o da costituire 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 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.0,05/mq. compresi gli eventuali accessori alle seguenti condizioni:

a) che il lotto minimo abbia superficie maggiore o uguale a 15.000 mq.

b) che vengano integralmente mantenute le alberature e i piantamenti esistenti e che, ove tali alberature e piantamenti manchino o siano insufficienti, vengano messi 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 G2 potrà essere consentita anche la costruzione di campi e attrezzature sportive private nei soli casi in cui:

a) essa non richieda la manomissione delle alberature esistenti:

b) essa non richieda l'esecuzione di nuove opere (movimenti 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.

Art.42: SOTTOZONA G3- Verde pubblico attrezzato o sportivo

E' destinata alla creazione di parchi pubblici di interesse locale o 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 volumetria ridotta, in ogni caso non eccedenti mq.0,4 su ogni mq. di area pertinente.

Nelle restanti sottozone G3 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 G3 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 relative alla sottozona E2 sottoposta a vincolo R3 di cui al successivo art.48.

ART. 43 : ZONA 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 (R2), 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 0,01 mc/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 G1 e G2 ed E1 e E2 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 dall'art. 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 (R2) 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 " " " GI

c) Ciascuno di tali nuclei risultati da un planovolumetrico 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% " " " sottozona 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 " " E 1

" 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 planovolumetrico 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 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) purché stralciati da un piano plano-volumetrico unitario per tutto il nucleo e purché 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 sottopone 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.

TITOLO 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, nonché 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 essere preventivamente approvati dalle competenti Intendenze ai Monumenti e alle Antichità.

La superficie delle aree di rispetto potrà peraltro essere 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 risultano 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 : R1 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, rudere 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: R2 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 ne 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 .

Art.48 : R3 VINCOLO DI NON EDIFICAZIONE

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, costituiscano 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 (purché 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 tranviarie 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 riconoscibili quali autostrade ed aste di accesso fra le autostrade 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.