

P. R. G.

Piano regolatore generale

Norme tecniche

di attuazione

(Delibera C. C. n. 473 del 2 luglio 1965)

(Approvato con D. P. R. 13-10-1969

pubblicato nella G. U. n. 96

del 16-4-1970)

**Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale di
Arezzo adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.
473 del 2 luglio 1965 e successive modifiche e integrazioni.**

ART. 1. - Modalità di attuazione.

L'attuazione del Piano Regolatore Generale avrà luogo con l'osservanza delle leggi generali e speciali, del regolamento edilizio e d'igiene e delle presenti norme, mediante:

- 1) piani regolatori particolareggiati;
- 2) piani di lottizzazione;
- 3) comparti.

ART. 2. - Tipologia edilizia.

Le *case unifamiliari* previste nel Piano Regolatore generale sono caratterizzate da alloggi nettamente individuali, ciascuno con il proprio ingresso su strada e comprendono:

- case isolate;
- case con alloggi abbinati;
- case con alloggi raggruppati o articolati;
- case con alloggi a schiera;
- case con alloggi sovrapposti;
- case a schiera con alloggi sovrapposti.

Le *case plurifamiliari* del tipo ad elementi isolati (fabbricati disimpegnati da un solo gruppo-scale) o ad elementi contigui (fabbricati disimpegnati da due o più gruppi-scale) comprendono:

- edifici in linea, formati da elementi contigui collegati in linea retta;
- edifici continui, formati da elementi contigui collegati in linea spezzata o curva;
- edifici a blocco di forma complessiva (a T, ad H, a stella, a croce, ecc.) ma tali comunque da non formare mai cortile chiuso.

Il sistema edilizio aperto è costituito da un edificio continuo o da edifici continui con cortili realizzati in modo da presentare un lato aperto di lunghezza pari almeno al 25% del perimetro e i cui corpi di fabbrica che si fronteggiano debbono essere situati a distanza l'uno dall'altro pari a sette quarti della loro lunghezza media.

ART. 3. - *Misurazione delle altezze dei fabbricati.*

L'altezza dei fabbricati deve essere misurata partendo dal piano di campagna o dal marciapiede pubblico o privato fino alla più alta tra le seguenti quote:

- intradosso dell'ultimo solaio;
- limite superiore del canale di gronda;
- linea terminale del parapetto pieno.

Le coperture inclinate (tetti a falda) non dovranno avere la pendenza superiore al 35%, nel qual caso però il volume dell'edificio sarà calcolato comprendendo anche il volume utile del sottotetto.

L'altezza massima consentita può essere superata con i cosiddetti volumi tecnici, quali serbatoi di acqua, vani scale, camini ed extra corsa degli ascensori, purché questi non arrivino al piano del tetto, ma si fermino all'ultimo piano abitato.

I volumi tecnici debbono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria prevista in progetto.

Possono superare l'altezza massima consentita i campanili degli edifici di culto.

ART. 4. - *Misurazione dei volumi.*

Il volume dei fabbricati deve essere misurato a partire dal piano di campagna o dal marciapiede (orizzontali od inclinati), fino alla linea d'incontro della facciata con il piano di posa dei correnti del tetto, ovvero, nel caso di copertura a terrazza, fino al piano di calpestio, esclusi i volumi tecnici.

Qualora si crei artificialmente un dislivello nel piano di campagna, il volume sarà valutato a partire dalla linea ideale dei due piani a differente livello.

Il volume delle eventuali chiostrine, pozzi di aereazione sarà considerato come facente parte del volume del fabbricato.

L'eccedenza del volume degli interrati, rispetto al 30% del volume dell'edificio fuori terra sarà considerata come volume agli effetti della determinazione dell'indice di fabbricabilità.

ART. 5. - *Misurazione del lotto edificabile.*

Per superficie di un lotto edificabile si intende esclusivamente l'area su cui insiste il fabbricato e i fabbricati, o comunque pertinente all'edificio o agli edifici, di forma e dimensioni tali da comporre con questi una unità fabbricativa. Tale superficie, agli effetti dell'indice di fabbricabilità e del rapporto di copertura, non potrà essere computata per altre costruzioni, né in tutto né in parte, anche se parzialmente venduta.

ART. 6. - *Valutazione della superficie coperta.*

Il rapporto fondiario di copertura stabilisce per ogni lotto la percentuale di superficie su cui potrà elevarsi la costruzione o sotto la quale potranno essere realizzati locali o manufatti utilizzabili.

Le costruzioni sotterranee o seminterrate non potranno superare, con le loro superfici, il rapporto di copertura ammesso.

La superficie coperta corrisponde alla proiezione orizzontale della costruzione soprastante e sottostante al piano di campagna, con esclusione delle sole gronde e terrazze scoperte a sbalzo, le quali saranno valutate per intero quando superino una sporgenza di m. 1,20.

ART. 7. - *Logge.*

Le logge coperte rientranti sono considerate per intero agli effetti della misura della superficie coperta, mentre nel calcolo della cubatura il loro volume è valutato per la metà.

ART. 8. - *Edifici con « pilotis ».*

Agli effetti della determinazione dell'indice di fabbricabilità negli edifici con « pilotis » i volumi delle parti a « pilotis » sono esclusi dal calcolo quando la realizzazione e la destinazione ad uso pubblico è obbligatoria per prescrizioni di piano regolatore particolareggiato e quando le realizzazioni, pur essendo di iniziativa privata e non prescritte dal piano regolatore

particolareggiato, siano destinate ad uso pubblico. Sono invece computati con la riduzione della metà, quando siano destinate ad uso collettivo.

L'altezza del « pilotis » dovrà essere non inferiore a m. 2,40 dal pavimento all'intradosso delle travature.

I volumi che eventualmente interrompessero la continuità dei « pilotis » (scale, elevatori, volumi tecnici, guardiola del portiere, negozi ed altro) saranno compresi integralmente nel calcolo del volume generale.

L'esistenza dei « pilotis » non comporta alcuna modifica all'altezza ed al rapporto di copertura consentiti dal P. R. G. eccettuati i casi espressamente riportati negli articoli relativi alla zonizzazione.

ART. 9. - *Autorimesse private.*

Nelle zone di saturazione e nelle zone di espansione a carattere residenziale, dovranno essere previste, per gli edifici pubblici e privati destinati ad uffici e attività commerciali e per gli edifici di civile abitazione, autorimesse coperte inserite nel perimetro dell'edificio, nella proporzione di almeno un posto macchina per ogni appartamento o per ogni 60 mq. di superficie destinata ad uffici e relativi servizi o ad attività commerciali.

Le rampe di collegamento dalle autorimesse alla pubblica via non dovranno accedere direttamente nello spazio pubblico ma prevedere un'area orizzontale per la sosta, di almeno 4 m.

Per gli edifici esistenti sarà consentita la costruzione di autorimesse private interrato, per un posto macchina per ogni appartamento potendosi, in tal caso, superare i limiti di copertura ammessi, in difformità a quanto previsto dal 2° comma dell'art. 6.

Fermo restando quanto sopra prescritto, ed ai sensi dell'art. 18 legge 6 agosto 1967 n. 765, lo spazio totale da riservare a parcheggio, sia nel perimetro dell'edificio che all'esterno, non dovrà comunque mai risultare inferiore ad 1 metro quadrato per ogni 20 metri cubi di costruzione.

ART. 10. - *Vicoli e passaggi privati.*

L'apertura e la formazione di vicoli e di passaggi privati dovranno essere autorizzate dal Sindaco e, quando attraverso di essi vi sia accesso per più di due costruzioni, dovranno per essi essere rispettate anche le norme stabilite per le strade pubbliche relative all'altezza dei fabbricati in relazione alla larghezza della strada.

ART. 11. - *Suddivisione in zone.*

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

- Zona A (restauro conservativo);
- Zona B (ristrutturazione);
- Zone C - D - E - F (residenziali di completamento);
- Zone C - D - E - F - G (residenziali di espansione);
- X - Zone industriali;
- X - Zone per artigianato e piccola industria;
- X - Zone per artigianato di servizio (art. 23 bis);
- Zone per attrezzature collettive e servizi;
- Zone per il traffico;
- Zone a verde pubblico e verde attrezzato;
- Zone a parco pubblico;
- Zone private a vincolo speciale;
- Zone agricole (sottozone 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6) (art. 34 ter);

In ciascuna delle zone residenziali le caratteristiche costruttive indicate nelle presenti norme corrispondono alla suddivisione in zone riportata nelle tavole 1 : 5.000, fatta eccezione per le frazioni di Quarata, Palazzo del Pero, Ponte a Buriano, Chiassa Superiore, Frassineto riportate solo nella scala 1 : 10.000, per le quali vigono le norme per la zona G.

ART. 12. - *Norme per le zone di restauro conservativo (A).*

Nella Zona A sono consentiti, previo parere della Soprintendenza ai Monumenti, solo il restauro degli edifici e le demolizioni, a scopo di bonifica.

Sono comunque sempre vietate aggiunte edilizie e modifiche alle caratteristiche delle coperture esistenti.

È vietato occupare giardini, cortili, chiostrine e in genere tutti gli spazi liberi con costruzioni di qualsiasi genere, anche provvisorie.

Per tale zona il Comune potrà provvedere alla redazione di studi, che interesseranno gradualmente singoli comprensori, sulla base minima di un isolato, previa indagini di carattere storico-edilizio e socio-economico dirette a individuare per ciascun comprensorio i caratteri e i gradi dell'intervento.

In base ai risultati di tali indagini il Comune, udita la Soprintendenza ai Monumenti, redigerà appositi piani regolatori particolareggiati i quali, fatta eccezione delle esigenze di ristrutturazione urbanistica per necessità viarie e delle esigenze per nuove attrezzature, dovranno essere improntati a criteri

di risanamento di tipo conservativo per le parti che risulteranno di valore storico e ambientale.

Su richiesta dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, il Comune potrà procedere alla costituzione di comparti ai sensi dell'art. 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, per provvedere al detto risanamento nell'ambito minimo di un isolato o per parti organiche di esso, sentito il parere della Soprintendenza ai Monumenti.

Sono esclusi nuovi insediamenti nella zona per:

- depositi e magazzini merci all'ingrosso;
- rimesse di autoveicoli per trasporto merci di portata superiore a quintali 10;
- impianti industriali;
- caserme, istituti di pena, ospedali.

Nell'interesse della conservazione del centro antico e della zona storica della città, il Comune si riserva di studiare piani che contemplino l'allontanamento dalla zona di restauro conservativo delle attuali caserme ed istituti di pena.

ART. 13. - *Norme per le zone di ristrutturazione (B).*

Comprende le aree urbane sostanzialmente da conservare in quanto integrative dei centri storici; in questa zona è consentito:

a) per gli edifici costruiti prima del 17 agosto 1942 il solo restauro conservativo. Per opere di restauro conservativo, devono intendersi quelle che tendono a ripristinare le parti alterate, ad eliminare le aggiunte degradanti, e migliorare le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igieniche;

b) per gli altri edifici la sola ristrutturazione entro la volumetria esistente e senza aumento della superficie utile.

In questa zona sono escluse le demolizioni o ricostruzioni ed è vietato occupare i giardini, cortili, ed in genere tutti gli spazi con costruzioni di qualsiasi genere, anche provvisorie.

È altresì vietato il cambio di destinazione da residenziale ad altro uso; il cambio di destinazione nell'ambito delle attività produttive e terziarie è ammesso con le forme ed i limiti di cui al precedente articolo, al regolamento edilizio e di igiene.

Il cambio di destinazione nell'ambito delle attività produttive e terziarie di edifici anche ristrutturati e/o restaurati a norma del presente articolo, non potrà comunque essere consentito quando contrasti con l'esigenza di

salvaguardare i valori storici culturali dell'edificio con quella della sua corretta utilizzazione, con quella del massimo rispetto ambientale e del contesto sociale ed urbano, equilibrando la distribuzione delle densità abitative. L'eventuale cambio di destinazione dovrà comunque essere autorizzato dalla Commissione Assetto del Territorio, che ne valuterà la rispondenza rispetto ai criteri enunciati.

Sono esclusi comunque:

- a) depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- b) rimesse di autoveicoli per trasporto merci di portata superiore a ql. 10;
- c) impianti industriali;
- d) impianti artigianali le cui caratteristiche e metodologie di lavorazione non si conciliano con un corretto inserimento ambientale ed urbano. Negli altri casi l'autorizzazione potrà essere concessa o vietata dall'Amministrazione previo parere della Commissione Assetto del Territorio.

ART. 14. - *Norme generali per le zone di espansione.*

Le zone residenziali, sia di completamento che di espansione, dovranno essere prevalentemente destinate ad abitazione.

Purché non ne derivino disturbi, rumori o esalazioni nocive, sarà consentita la collocazione in esse, sia di edifici a se stanti, sia incorporati di:

- sedi di aziende industriali e commerciali comprese agenzie e banche;
- studi professionali e commerciali;
- negozi, botteghe e magazzini di vendita;
- piccoli magazzini e piccoli laboratori artigianali;
- luoghi di divertimento.

Sarà consentita altresì la costruzione di edifici a se stanti per autorimesse collettive a servizio di terzi, alberghi, teatri, cinematografi, case di cura, impianti di distribuzione di carburanti, di gas e di oli combustibili ecc.

ART. 15. - *Norme per le zone residenziali di completamento.*

Sono zone di completamento quelle in cui il carattere è già in gran parte determinato dalle costruzioni esistenti, e non sono indicate come unità minime nelle tavole 10 e 11, con esclusione delle zone A e B previste dal P. R. G.

La costruzione, la demolizione e la ricostruzione degli edifici nei limiti di indici di zona e degli allineamenti stradali esistenti, è consentita nelle zone

residenziali di completamento, salvo la formazione di Piani Regolatori Particolareggiati, o di Piani di Lottizzazioni, per aree di particolare importanza e dove si riscontri la esigenza di coordinare iniziative diverse, salvo quanto previsto nei successivi articoli riguardanti le zone specifiche.

La profondità dei nuovi fabbricati dovrà essere contenuta entro m. 12.

Potrà essere consentito di superare detto limite fino ad un massimo di m. 16 in lotti di profondità superiori a m. 40.

Le aree libere convenientemente accentrate dovranno prevedere spazi verdi collettivi per bambini.

In ogni caso dovrà essere assicurato lo spazio occorrente per il posteggio e la rimessa di autovetture secondo le disposizioni contenute nell'art. 9.

In casi di edifici allineati lungo le vie cittadine in cui esiste un lotto inedito tra due testate di edifici costruiti sul confine, è consentita la costruzione in aderenza secondo l'indice e l'altezza massima di zona indipendentemente dalle distanze dai confini posteriori che possono essere ridotti del 40% dal lotto minimo e dal rapporto di copertura (ove previsti).

In caso di edifici esistenti sono consentiti ampliamenti nel rispetto delle norme di zona, con la riduzione della distanza dai confini fino al 40%.

In caso di demolizione e ricostruzione o svuotamento di edifici residenziali esistenti di volume superiore a quello ammesso dall'indice di zona potrà essere consentita la ricostruzione a parità del volume esistente ferma restando l'altezza massima delle norme di zona, e senza aumento della superficie utile.

Sono fatte salve le ulteriori limitazioni di cui ai successivi articoli riguardanti le zone specifiche.

In caso di edifici esistenti che risultano difformi alle norme in vigore del regolamento di igiene e per i quali non si prevede la demolizione e ricostruzione o svuotamento al solo scopo di adeguare gli ambienti destinati ad abitazioni, al regolamento in parola, e creare servizi igienici indispensabili, è consentito un aumento di volume anche in supero agli indici di zona.

ART. 16. - Norme per le zone residenziali di espansione.

Nelle zone residenziali di espansione è vietata la costruzione di edifici di carattere industriale; ma potrà essere ammessa la costruzione a se stante o la collocazione incorporata in altri edifici di laboratori a carattere artigiano, purché sia fatto in modo che la loro presenza non rechi disturbo alle abitazioni circostanti.

Le aree libere adiacenti agli edifici dovranno essere sistemate a giardino con idonee alberature.

Per le zone con funzione di centro di quartiere, individuate nelle tavole del piano regolatore generale col simbolo « N » (negozi, magazzini, supermercati, uffici, locali di pubblico spettacolo e simili) è prescritta la destinazione ad uso commerciale di almeno il 35% della volumetria totale.

L'osservanza dei simboli riportati nelle tavole è strettamente obbligatoria.

Per tutte le zone residenziali di espansione (C - D - E - F - G) attraverso piani particolareggiati o i piani di lottizzazione, potrà essere disposta una composizione di volumi diversa da quella indicata nei singoli articoli, nell'intesa che essa risulti da un progetto unitario e che il volume totale costruibile sia quello risultante dall'applicazione dei rispettivi indici di zona sull'effettiva superficie dell'appezzamento edificabile, sempreché siano osservate le indicazioni di cui all'ultimo comma degli artt. 17, 18, 19, 20, 21.

ART. 17. - Norme per le zone « C ».

Le nuove costruzioni in zona « C » sono condizionate, secondo quanto previsto dall'art. 1 delle presenti norme, anche nel caso di realizzazione di edificio unico, alla preventiva obbligatoria redazione di:

- piano particolareggiato;
- piano di lottizzazione;
- comparto;
- piano di recupero;

con i contenuti e le indicazioni di cui agli artt. 36, 37 e 38 delle presenti norme.

Le ricostruzioni o gli svuotamenti di edifici residenziali esistenti sono consentite a parità di superficie utile.

Le ricostruzioni su demolizioni e gli svuotamenti di edifici esistenti non residenziali e per i quali si richiede il cambio di destinazione sono condizionati alla preventiva obbligatoria redazione di:

- piano particolareggiato;
- piano di lottizzazione;
- comparto;
- piano di recupero;

con i contenuti e le indicazioni di cui agli artt. 36, 37 e 38 delle presenti norme.

Nelle zone « C » di completamento o di espansione i nuovi edifici dovranno possedere le seguenti caratteristiche:

- costruzioni a sistema lineare aperto ovvero continuo aperto;
- lunghezza del corpo di fabbrica non superiore a m. 60;

- massimo di 7 piani; compreso il piano terreno o il piano rialzato e il piano attico;
- altezza max. di m. 25 e in nessun caso superiore alla larghezza della via aumentata dell'eventuale arretramento;
- distacchi minimi non inferiori alla media delle altezze max. dei fabbricati contrapposti e non inferiori a m. 12,50 per i fronti di testata;
- distanze normali medie dai confini del lotto non inferiori alla metà della altezza per i fronti di maggiore lunghezza e di un quarto dell'altezza per i fronti di testata ed in ogni caso non inferiori a m. 6,25;
- volumetria valutata sull'effettiva superficie del lotto edificabile, non superiore all'indice di fabbricabilità di mq./mc. 5,5;
- cortili aperti con divieto di chiostrine.

Potrà essere consentita la costruzione di corpi di fabbrica lineari, a collegamento delle testate dei fabbricati principali, ortogonalmente ai fronti di maggior lunghezza, anche a chiusura delle figure lineari aperte, sul fronte strada, di volume tale da non superare nel suo complesso l'indice di fabbricabilità, da destinare ad uso esclusivo di esercizi commerciali, autorimesse, porticati e simili.

Tali edifici non potranno superare l'altezza di ml. 4,50 e la profondità di m. 10. Il loro volume sarà compreso nel calcolo dell'indice di fabbricabilità.

Mediante piani regolatori particolareggiati o piani di lottizzazione potrà essere prevista la costruzione di case in linea o continue con rispetto dei limiti dell'indice di fabbricabilità, dell'altezza massima e dei distacchi minimi dai confini stabiliti nel presente articolo.

Nelle zone indicate con « P. P. » è consentita la costruzione solo mediante Piani Regolatori Particolareggiati o Piani di Lottizzazione per i quali è da prescrivere la formazione di intesa con l'Amministrazione delle Belle Arti.

In particolare:

- per la zona delimitata dalle strade Signorelli, Mecenate, degli Accolti e Giotto, il volume destinato ad abitazioni non potrà eccedere il 50% di quello totale, mentre il volume non destinato ad abitazioni sarà riservato per attrezzature commerciali, per il tempo libero e di servizio al complesso edilizio;

- per la zona delimitata dalle strade Benedetto Varchi, Baldaccio d'Anghiari, Marco Perennio e dalla ferrovia Roma-Firenze ed Arezzo-Stia è realizzabile un complesso edilizio con le seguenti caratteristiche:

- 1) progettazione planivolumetrica unitaria;
- 2) volume destinato ad abitazioni pari all'80%;
- 3) volume destinato alle attrezzature commerciali, per il tempo libero e di servizio al complesso: il 20%;

4) altezze massime mai superiori al limite consentito per la zona « C » in ml. 25; ma definite mediante progetto planivolumetrico come al punto 1, in modo da permettere la visibilità del Centro storico dall'ultimo rettilineo del raccordo autostradale, e comunque secondo le prescrizioni che dovranno essere date dal Ministero della Pubblica Istruzione - Direzione generale Antichità e Belle Arti.

ART. 18. - Norme per le zone « D ».

Le nuove costruzioni in zona D sono condizionate, secondo quanto previsto dall'art. 1 delle presenti norme, anche nel caso di realizzazione di edificio unico, alla preventiva obbligatoria redazione di:

- piano particolareggiato;
- piano di lottizzazione;
- comparto;
- piano di recupero;

con i contenuti e le indicazioni di cui agli artt. 36, 37 e 38 delle presenti norme.

Le ricostruzioni o gli svuotamenti di edifici residenziali esistenti sono consentite a parità di superficie utile.

Le ricostruzioni su demolizioni o gli svuotamenti di edifici esistenti non residenziali e per i quali si richiede il cambio di destinazione sono condizionate alla preventiva obbligatoria redazione di:

- piano particolareggiato;
- piano di lottizzazione;
- comparto;
- piano di recupero;

con i contenuti e le indicazioni di cui agli artt. 36, 37 e 38 delle presenti norme.

Nelle zone « D » le costruzioni dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- 1) edifici a sistema aperto, in linea o continui, con lunghezza del corpo di fabbrica non superiore a m. 50 e con esclusione di cortili chiusi;
- 2) edifici isolati a blocco, che, comunque articolati, risultino planimetricamente iscritti in un cerchio di diametro non superiore a m. 40, nell'intesa che i corpi di fabbrica, normali alle fronti, formanti eventualmente cortile aperto, dovranno distare fra loro almeno 7/4 della sporgenza media del corpo principale.

Le costruzioni della zona « D » dovranno altresì rispondere alle seguenti caratteristiche:

1) max. di 5 piani; compreso il piano terreno, il piano rialzato e il piano attico;

2) altezza max. di m. 17,50 ed in ogni caso non superiore alla larghezza della via aumentata dell'eventuale arretramento;

3) distacchi dei fronti di maggior lunghezza dei corpi di fabbrica non inferiori alla media delle altezze massime dei fabbricati contrapposti e non inferiore a m. 10 fra i fronti di testate dei corpi di fabbrica;

4) distanze normali medie del fabbricato dai confini del lotto non inferiori alla metà dell'altezza per i fronti di maggior lunghezza e ad un terzo dell'altezza per i fronti di testata; tali distanze in ogni caso non dovranno essere inferiori a m. 5;

5) cubatura massima valutata sull'effettiva superficie del lotto edificabile, non superiore all'indice di fabbricabilità di mc./mq. 4;

6) esclusione di cortili chiusi e di chiostrine;

7) esclusione di costruzioni accessorie.

Le autorimesse, lavanderie, portinerie e simili, dovranno trovare posto nel corpo della costruzione.

Potrà essere consentita la costruzione di corpi di fabbrica lineari a collegamento delle testate dei fabbricati principali, ortogonalmente ai fronti di maggiore lunghezza, anche a chiusura di figure lineari aperte sul fronte strada, da destinare esclusivamente ad esercizi commerciali, autorimesse, porticati e simili, purché non superino l'altezza di m. 4,50 e non abbiano profondità superiore a m. 10. Il volume di detti corpi dovrà essere compreso nel calcolo dell'indice di fabbricabilità, nel suo complesso.

Piani regolatori particolareggiati o piani di lottizzazione comprendenti almeno una unità organica prevista dall'art. 36 delle presenti norme, potranno prevedere sistemazioni speciali di carattere unitario con un max. di altezza portato sino a m. 22 e un max. di 7 piani restando immutate le disposizioni relative all'indice di fabbricabilità e distanze dai confini.

ART. 19. - *Norme per la zona « E ».*

Le nuove costruzioni in zona E sono condizionate, secondo quanto previsto dall'art. 1 delle presenti norme, anche nel caso di realizzazione di edificio unico, alla preventiva obbligatoria redazione di:

- piano particolareggiato;
- piano di lottizzazione;
- comparto;
- piano di recupero;

con i contenuti e le indicazioni di cui agli artt. 36, 37 e 38 delle presenti norme.

Le ricostruzioni o gli svuotamenti di edifici residenziali esistenti sono consentite a parità di superficie utile.

Le ricostruzioni su demolizione o gli svuotamenti di edifici esistenti non residenziali e per i quali si richiede il cambio di destinazione sono condizionate alla preventiva obbligatoria redazione di:

- piano particolareggiato;
- piano di lottizzazione;
- comparto;
- piano di recupero;

con i contenuti e le indicazioni di cui agli artt. 36, 37 e 38 delle presenti norme.

Nelle zone « E » dovranno essere realizzati edifici unifamiliari, oppure edifici plurifamiliari del tipo ad elementi isolati.

Complessi di più case unifamiliari dovranno essere realizzati in base ad un progetto architettonicamente unitario.

Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- massimo di tre piani, compreso il piano terreno o rialzato e l'eventuale sottotetto;
- altezza massima di m. 11,40;
- distacchi minimi dai confini di m. 5;
- rapporto fra superficie coperta e area del lotto non superiore ad un quarto. Negli edifici con almeno la metà del volume a destinazione commerciale il rapporto potrà salire a due quinti e nelle zone con funzione di centro di quartiere ad un mezzo;
- superficie minima del lotto mq. 600;
- volume massimo consentito, valutato sulla superficie effettiva del lotto mc./mq. 2,8.

Non sono ammesse costruzioni accessorie.

Le schiere non dovranno superare la lunghezza di m. 45 e l'altezza non dovrà essere superiore a m. 7,50.

Gli edifici a schiera su « pilotis » potranno raggiungere l'altezza di m. 9, ferme restando le disposizioni di cui all'art. 8.

Per gli edifici a schiera il lotto minimo è ridotto a mq. 300.

Mediante piani regolatori particolareggiati o piani di lottizzazione potrà essere prevista la costruzione di case in linea e continue, col rispetto dei limiti dell'indice di fabbricabilità dell'altezza massima e dei distacchi minimi dai confini stabiliti nel presente articolo.

ART. 20. - *Norme per le zone « F ».*

Nelle zone « F » la costruzione dovrà essere realizzata mediante edifici unifamiliari, oppure mediante edifici plurifamiliari del tipo ad elementi isolati.

Per i complessi di più case unifamiliari dovrà essere presentato un progetto architettonicamente unitario.

Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- massimo di due piani oltre all'eventuale seminterrato, ma compreso il piano terreno o rialzato e l'eventuale sottotetto;
- altezza massima di m. 8,60;
- distacchi minimi dai confini di m. 5;
- rapporto fra superficie coperta e superficie del lotto non superiore ad un quarto, che potrà salire a due quinti nelle zone con funzione di centro;
- volume massimo, valutato sull'effettiva superficie del lotto edificabile: mc./mq. 2;
- superficie minima del lotto mq. 600; le aree libere dovranno essere sistemate a verde con un albero di alto fusto ogni 80 mq.;
- esclusione di costruzioni accessorie;
- altezza massima degli edifici: su « pilotis » m. 9.

Le schiere non dovranno superare la lunghezza di m. 36 e l'altezza non dovrà superare i m. 7,50.

Per gli edifici a schiera il lotto minimo è ridotto a mq. 400.

Mediante i piani regolatori particolareggiati o i piani di lottizzazione potrà prevedersi la costruzione di case in linea e continue col rispetto dei limiti dell'indice di fabbricabilità, dell'altezza massima e dei distacchi minimi dai confini stabiliti nel presente articolo.

ART. 21. - *Norme per le zone « G ».*

Nelle zone « G » la costruzione dovrà essere realizzata per mezzo di edifici unifamiliari, facenti parte di un progetto unitario.

Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- massimo di due piani compreso il piano terreno o rialzato e l'eventuale sottotetto abitabile o mansarda;
- altezza massima di m. 7,50;
- distacchi dai confini laterali non inferiori a m. 6;
- rapporto fra superficie coperta e superficie del lotto non superiore ad un sesto;

- volume massimo, valutato sulla superficie effettiva del lotto edificabile, rispondente all'indice di fabbricabilità di mc./mq. 1;
- superficie del lotto non inferiore a mq. 800.

Le aree libere dovranno essere sistemate a verde con un albero ogni 50 mq.

Non sono ammesse fabbriche accessorie.

Le schiere non dovranno superare la lunghezza di m. 30 con un lotto minimo ridotto a mq. 600.

Mediante i piani regolatori particolareggiati o i piani di lottizzazione potrà prevedersi la costruzione di case in linea e continue col rispetto dei limiti dell'indice di fabbricabilità, dell'altezza massima e dei distacchi minimi dai confini stabiliti nel presente articolo.

ART. 22. - *Norme per le zone industriali.*

Nelle zone industriali potranno essere realizzati soltanto edifici e attrezzature di carattere industriale, con la osservanza delle norme previste dall'art. 216 del T. U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, nonché insediamenti dei magazzini di deposito necessari al settore commerciale e vendita all'ingrosso.

Le industrie insalubri incluse nella prima classe dell'elenco previsto dall'art. 216 del T. U. delle leggi sanitarie, potranno essere collocate nella 1^a o nella 3^a sottozona agricola, a condizione che sia garantita l'esclusione di qualsiasi inquinamento dell'acqua da utilizzare a scopo agricolo.

Oltre agli edifici destinati alla lavorazione sarà consentita la costruzione di magazzini, depositi, silos, rimesse, uffici ed edifici connessi con la produzione industriale e connessi con l'attività relativa al deposito commerciale e vendita all'ingrosso, nonché alla permanenza, anche notturna, del solo personale di sorveglianza.

La distanza degli edifici dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a metà dell'altezza degli edifici stessi e comunque non al di sotto di m. 8.

Il rapporto fra area coperta e area del lotto non potrà essere superiore a un mezzo.

L'indice di fabbricabilità non dovrà risultare superiore a mc./mq. 3,50;

L'altezza non potrà superare a m. 12.

Saranno esenti dal limite di altezza le strutture tecnologiche (camini, torri di lavorazione, silos e simili).

Le zone di espansione industriali saranno regolate da piani particolareggiati e da lottizzazioni proposte dai privati, che dovranno precisare la

struttura stradale, gli impianti di smaltimento delle acque di rifiuto ed i servizi annessi all'industria, nei quali saranno compresi i parcheggi, gli impianti sportivi e le attrezzature di ritrovo e di assistenza.

La superficie delle aree destinate a strade, parcheggi e impianti simili, da prevedere in tali piani, non potrà essere inferiore al trenta per cento dell'area lottizzata.

Al limite delle aree industriali saranno predisposte aree verdi con alberi di alto fusto per una profondità minima di m. 15.

Nelle zone rurali limitatamente alla 1^a e 3^a sottozona è consentito l'insediamento di industrie per la lavorazione in loco dei prodotti agricoli solo se tale destinazione è specificata nella licenza di abitabilità ed agibilità; se il volume necessario alle costruzioni è compreso in quello ammissibile per le due dette sottozone, se l'area disponibile è di almeno 5 ha. Analoga destinazione è ammissibile per le industrie che lavorano in loco argille o pietre di cava.

Art. 23. - Norme per le zone destinate all'artigianato ed alla piccola industria.

Nelle zone destinate all'artigianato ed alla piccola industria sarà consentita la costruzione di edifici e di attrezzature per la piccola industria, per l'artigianato, nonché di magazzini di deposito necessari al settore commerciale e vendita all'ingrosso e per la residenza del gestore o titolare dell'azienda, restando esclusa ogni lavorazione che possa causare particolare molestia con rumori od esalazioni, nel qual caso le lavorazioni potranno trovare allocazione nella zona industriale, se appartengono alla seconda classe dell'elenco di cui all'art. 216 T. U. delle leggi sanitarie o siano soltanto moleste, e nella 1^a e 3^a sottozona agricola, se classificate nella 1^a classe dell'elenco citato.

Gli edifici dovranno sorgere a distanza dai confini non inferiore a m. 6 e non potranno superare l'altezza di m. 10,50.

Il rapporto fra area coperta e area totale del lotto non potrà essere superiore a un mezzo.

L'indice di fabbricabilità non potrà superare i mc./mq. 3,5 di cui almeno il 60% destinati alla lavorazione.

Nei Piani Particolareggiati o nelle lottizzazioni private la percentuale delle aree destinate a strade, parcheggi, impianti e simili non potrà risultare inferiore ad un quarto dell'area totale.

Art. 23 bis. - Artigianato di servizio (*).

Per l'artigianato di servizio, sono consentite nel rispetto delle norme contenute nei regolamenti edilizio e di igiene, nelle presenti N. T. A. e nelle disposizioni in materia di sicurezza del lavoro, le attività sopra indicate, oltre che nelle zone residenziali così come disciplinato dagli artt. 12, 13, 14, 15 delle NTA anche negli edifici esistenti nelle zone agricole;

- l'artigianato di servizio potrà avere una superficie strettamente necessaria alla relativa attività e comunque non superiore a mq. 100 esclusi gli spazi esterni scoperti, opportunamente adattati;

- la concessione potrà ottenersi previo parere favorevole del Consiglio comunale, oltre che della competente Commissione Edilizia.

Art. 24. - Norme per le zone per le attrezzature collettive e servizi.

Le attrezzature collettive in progetto sono contrassegnate mediante simbolo nelle tavole del piano regolatore generale.

Tali attrezzature, di regola sono attuate dalla Pubblica Amministrazione, ed agli effetti della edificabilità sono condizionate alle esigenze funzionali, salvo il rispetto dei valori ambientali e paesaggistici.

In via eccezionale potranno essere attuate anche da privati, con il rispetto delle prescrizioni di cui al precedente comma e con particolare riguardo alle esigenze funzionali proprie della zona, e che l'indice di fabbricabilità non superi mc./mq. 3,5, sempreché siano lasciate libere le aree necessarie per i servizi e disimpegni connessi.

Art. 25. - Norme per le zone per le attrezzature per il traffico.

Al fine di eliminare o ridurre i difetti di circolazione nelle principali strade di accesso alla città potranno essere concentrati in determinate aree i servizi di distribuzione di carburanti, i parcheggi per autotreni e autovetture,

(*) Nello specifico caso, per « artigianato di servizio » si intendono (giusta delibera C. C. n. 544 del 22 aprile 1980): « quelle attività o mestieri per soddisfare l'utenza locale per servizi di immediate esigenze e di modeste entità, ove operino il titolare ed al massimo altre 3 unità collaborative, che provvedano a piccole riparazioni meccaniche, edilizie, elettriche, del legno, delle calzature, dell'abbigliamento e simili, nonché attività di parrucchiere per uomo e per signora, sarti e simili ».

i motel, le officine di riparazione e tutti i servizi utili per il turismo, rispettando le disposizioni della Legge 24 luglio 1961, n. 729.

Saranno a tal fine redatti i piani regolatori particolareggiati o piani di lottizzazione, nei quali dovrà essere assicurata una organica ed equa ripartizione delle aree e la dotazione di tutti i servizi, uditi gli enti proprietari delle strade.

ART. 26. - Norme per le zone a verde pubblico e verde pubblico attrezzato.

Le zone a verde pubblico comprendono gli spazi verdi in genere nonché gli spazi destinati ad attrezzature integrate nel verde (campi di gioco, scuole, impianti sportivi) individuate dal relativo simbolo nelle apposite tavole del piano regolatore generale.

Delle attrezzature scolastiche e dei campi di gioco è stata anche indicata l'area di pertinenza. Agli effetti della edificabilità tali attrezzature sono condizionate solo alle esigenze funzionali salvo il rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici.

La zona adiacente al nuovo Stadio comunale è destinata a zona sportiva con carattere di parco pubblico dotata di alberi di alto fusto. La sistemazione sarà disciplinata da apposito piano regolatore particolareggiato, che dovrà prevedere edifici per lo sport su una superficie massima del 10% di quella totale.

Nelle zone a verde pubblico generico è vietata qualsiasi costruzione privata di carattere provvisorio. Potranno essere ammessi chioschi di vendita nel limite massimo di mq. 2 per ogni 1.000 mq. di verde.

Nelle zone a verde pubblico attrezzate la realizzazione e gestione degli impianti sono di norma attuate dalla Pubblica Amministrazione.

In via eccezionale potranno essere attuate anche da privati o da Società sportive con il rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti, ed alla condizione che detti interventi si armonizzino con le esigenze funzionali di tutta la zona interessata.

In zone di particolare interesse l'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di intervenire mediante P. P.

L'intervento dei privati e delle società sportive dovrà inserirsi in uno schema complessivo di utilizzazione di tutta l'area e sarà altresì disciplinato da apposita convenzione registrata e trascritta a carico degli interessati, in cui verranno precisati le caratteristiche dell'impianto, gli oneri relativi, i modi di intervento, la durata e le condizioni di gestione dell'impianto medesimo.

ART. 27. - Norme per le zone a parco pubblico.

Nelle zone destinate a parco pubblico è vietata qualsiasi costruzione, anche di carattere provvisorio.

Potranno essere ammessi solo chioschi di vendita nel limite massimo di 2 mq. di superficie ogni 1.000 mq. di verde.

ART. 28. - Norme per le zone private a vincolo speciale.

La destinazione di queste zone rimane agricola o verde privato quando tali aree sono di pertinenza di isolati, e la loro superficie concorre in ogni caso alla determinazione del volume fabbricabile nei terreni immediatamente adiacenti, fermi restando tutti gli altri caratteri urbanistici della zona.

Indipendentemente dalle destinazioni di zona di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

1) vincolo di rispetto della viabilità principale.

a) nelle zone sottoposte a tale vincolo e barrate con retino di cui alla tav. 12 bis, sono vietati ampliamenti e nuove costruzioni anche a carattere provvisorio, nonché ogni accesso di abitazione o strade secondarie, eccettuate quelle indicate nel piano regolatore generale.

Sono comunque consentiti il restauro conservativo e/o modifiche interne per necessità di carattere igienico-sanitario che non comportino aumento di volume.

b) salvo maggiori vincoli derivanti dalle previsioni del piano, lungo le autostrade ed i raccordi autostradali, non possono sorgere costruzioni nelle fasce laterali alle strade stesse per una profondità di m. 60 (D. M. 1 aprile 1968, art. 3).

Lungo le cosiddette superstrade, le altre strade statali, provinciali e comunali le fasce di protezione sono fissate in m. 40, 30, 20 in relazione alla relativa distinzione indicata nel D. M. 1 aprile 1968, art. 3.

Sono consentite, tuttavia, le costruzioni di case cantoniere e relativi magazzini, nonché stazioni di servizio per rifornimento di carburante, con esclusione di motel ed altri servizi commerciali quali bar, posti di ristoro ecc.

In tali zone è consentita l'edificabilità secondo quanto previsto dall'art. 5 della Legge Regionale 24 febbraio 1975, n. 16, Legge Regionale 24 febbraio 1975, n. 17 articolo unico e successive.

2) vincolo di rispetto e di protezione delle falde idriche e vincolo di rispetto dei torrenti e corsi d'acqua classificati.

Tali zone sono regolamentate come al punto 11 lettera a).

NORMA DI INTERPRETAZIONE

(Delibera del C. C. n. 848 del 17 ottobre 1978)

Il C. C. delibera di interpretare il 1° comma dell'art. 28 delle NTA, relativo alle norme per le zone private a vincolo speciale nel senso che la superficie della fascia di rispetto concorre alla determinazione del volume edificabile inteso (- riferito; n. d. r.) anche alla superficie necessaria per edificare tale volume.

ART. 29. - Norme generali per le zone agricole.

Nelle zone agricole è di massima soltanto consentita la costruzione di edifici pertinenti alla conduzione di fondi rustici.

Esse comprendono quattro sottozone (irrigua, agricolo-panoramica, collinare, parchi forestali), (concentrazione edilizia e agricola speciale n. d. r.) la cui sistemazione è disciplinata dalle norme contenute negli articoli seguenti, oltreché dalle leggi speciali che regolano la utilizzazione del suolo, con particolare riguardo ai vincoli idrogeologici e panoramici e alla normativa regionale.

Nelle zone agricole sono consentite altresì per i volumi esistenti alla data di approvazione del P. R. G. (16 aprile 1970).

a) opere di restauro e di manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) piccoli lavori di sistemazione con ampliamenti *una tantum* (nei limiti previsti dalle LL. RR. TT. nn. 16 e 17 del 24 febbraio 1975 ed eventuali modificazioni ed integrazioni), per miglioramento igienico-funzionale in relazione a comprovate necessità nei seguenti limiti;

- incremento di volume non superiore al 30% con un massimo di mc. 100 per unità abitative attuali di superficie netta minore di 90 mq;

- incremento di volume non superiore al 20% con un massimo di mc. 75 per unità abitative attuali di superficie netta tra 90 mq. e 110 mq;

- incremento di volume non superiore al 10% con un massimo di mc. 50 per unità abitative attuali di superficie netta tra 110 mq. e 130 mq;

nessun incremento di volume è ammissibile per unità abitative di superficie netta superiore a 130 mq;

- per gli annessi agricoli o per attrezzature varie legate all'attività agricola esistenti, escluse le abitazioni, possono comunque essere ammessi *una tantum*, nei limiti e nei termini previsti dalle LL. RR. TT. nn. 16 e 17 del 24 febbraio 1975 (B. U. R. T. 28 febbraio 1975, n. 10) ed eventuali modificazioni ed integrazioni, ampliamenti volumetrici dei fabbricati esistenti non superiori

al 100% con un massimo di mc. 500. Questi ultimi interventi sono autorizzati previa sottoscrizione di atto di convenzione a favore del Comune, da trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura dell'interessato, in cui i proprietari si impegnano per se stessi e per gli aventi causa a non modificare la destinazione d'uso esistente;

- nel caso di edifici ricadenti nelle zone di rispetto delle strade, potranno essere autorizzati gli ampliamenti di cui al comma precedente purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte stradale, fatta salva comunque la competenza dagli organi statali in materia di demanio statale e di sicurezza del traffico;

- gli interventi sugli immobili come castelli, torri, ville, casolari tipici, che abbiano caratteristiche storico-artistiche, ai sensi delle vigenti leggi in materia, debbono essere soltanto di consolidamento e di restauro conservativo.

Per tali interventi la distanza dai confini è determinata secondo il D. M. 2 aprile 1968, n. 1444 e l'altezza massima in ml. 7,50, oltre detto limite è consentito il raggiungimento, per i soli locali di abitazione dell'altezza esistente del fabbricato oggetto dell'ampliamento.

È consentita, altresì, la demolizione e ricostruzione a pari volume di edifici esistenti, ricadenti nella fascia di rispetto stradale fermo restando la possibilità, anche in questo caso, di applicare quanto disposto ai commi precedenti.

L'altezza massima e la distanza dai confini resta determinata secondo quanto stabilito dalle norme delle singole sottozone. Il volume esistente deve però essere ricostruito sulla stessa proprietà oltre il limite della fascia di rispetto, ad una distanza massima di ml. 100 del volume preesistente.

Non è consentito suddividere in più edifici la volumetria demolita, né superare le volumetrie relative alle varie destinazioni in atto.

Gli interventi di cui ai precedenti commi sono consentiti anche nel caso in cui il terreno disponibile, risultanti da situazioni catastali alla data di adozione delle presenti norme, sia inferiore a quanto previsto dalle norme delle singole sottozone.

Sono consentite nelle I, III, IV sottozone, previo parere della Commissione Urbanistica, oltre a quanto specificato nei singoli articoli, costruzioni per pubblici servizi (approvvigionamento idrico, fognatura, nettezza urbana, mattatoi, centrali elettriche o stazioni di trasformazione ecc.). I mattatoi devono essere oggetto di apposita destinazione di piano.

Tutte le autorizzazioni, di cui ai commi precedenti, saranno sempre condizionate alla stipulazione di obbligazione trascritta a cura dell'interessato, determinante il carattere permanente della destinazione e del vincolo.

Mentre per le case coloniche il terreno coltivabile vincolato potrà risultare anche frazionato, nel caso di costruzioni diverse consentite il terreno soggetto a vincolo dovrà risultare non frazionato, ma costituito da aree contigue.

ART. 30. - 1ª sottozona agricola-irrigua.

Nella 1ª sottozona agricola (irrigua), oltre agli edifici pertinenti alla conduzione dei fondi, sono ammesse costruzioni che interessino la produzione agricola e l'insediamento degli addetti all'agricoltura, con i servizi e annessi all'uso indispensabili.

Con il parere preventivo della Commissione Urbanistica e del Consiglio comunale nel caso di iniziative finalizzate alla maggiore produttività agricola o di cooperative agricole o di agricoltori associati e per iniziative concernenti colture in serra, sono ammesse deroghe alle norme di cui ai precedenti commi con specifiche varianti agli strumenti urbanistici che prevedano all'interno delle zone agricole la localizzazione e la particolare normativa per l'intervento.

I provvedimenti di varianti agli strumenti urbanistici di cui al comma precedente sono pubblicati nel primo giorno festivo immediatamente successivo a quello dell'adozione e trasmessi alla Giunta Regionale, per i provvedimenti di competenza, entro il 15° giorno dalla data di adozione.

L'indice di fabbricabilità è fissato, per le abitazioni degli addetti all'agricoltura, in mc./mq. 0,004 con altezza massima di m. 7,50 e distanza dai confini di ml. 10.

Nel solo caso in cui l'annesso agricolo pertinente alla conduzione del fondo non sia a corredo dell'abitazione colonica, il relativo volume viene determinato in base alla potenzialità e caratteristiche produttive dell'azienda.

Saranno esenti dal limite di altezza le strutture tecniche (camini, torri di lavorazione, silos e simili).

Il terreno coltivabile costituente l'unità poderale potrà non essere accorpato.

È comunque prescritto che il lotto su cui sorgerà la nuova costruzione rurale rappresenti il 40% della superficie totale disponibile. Il terreno restante dovrà essere compreso entro un cerchio di diametro massimo di km. 2 comprendente la costruzione medesima.

I volumi costruibili sulla superficie disponibile dovranno essere al netto dei volumi esistenti alla data di adozione delle presenti norme. Gli edifici preesistenti sulla stessa proprietà saranno accertati con certificazione storico-catastali riferite all'intera proprietà.

Le autorizzazioni saranno condizionate ad un vincolo sul terreno e di destinazione mediante atto registrato e trascritto.

ART. 31. - 2ª sottozona agricola-panoramica.

In questa sottozona oltre a quanto previsto dall'art. 29 è soltanto consentito il restauro e la ristrutturazione di edifici esistenti.

Nell'esame delle domande edilizie presentate nella 2ª sottozona dovrà essere posta particolare attenzione alla tutela del paesaggio.

A tale scopo è prescritto il parere della Commissione per i Beni Ambientali (art. 4, L. R. 2 novembre 1979, n. 52).

La presente sottozona per le sue caratteristiche potrà essere soggetta a piano territoriale paesistico in ordine alla facoltà del Ministero della Pubblica Istruzione prevista dall'art. 5 della Legge 29 giugno 1939, n. 1497.

ART. 32. - 3ª sottozona agricola collinare.

Nella 3ª sottozona agricola collinare sottoposta a vincolo idrogeologico, sentito il Corpo Forestale - Ispettorato Ripartimentale di Arezzo, sono ammessi gli edifici pertinenti alla conduzione dei fondi con indice di fabbricabilità di mc./mq. 0,001, con altezza massima di m. 7,50 e distanza dai confini minima di m. 10.

Il terreno coltivabile costituente l'unità poderale potrà non essere accorpata; esso dovrà tuttavia essere compreso entro un cerchio di diametro massimo di Km. 2 comprendente la costruzione medesima.

Nel solo caso in cui l'annesso agricolo pertinente alla conduzione del fondo non sia a corredo dell'abitazione colonica il relativo volume viene determinato in base alla potenzialità e caratteristiche produttive dell'azienda.

I volumi costruibili sulla superficie disponibile dovranno essere al netto dei volumi esistenti alla data di adozione delle presenti norme. Gli edifici preesistenti sulla stessa proprietà saranno accertati con certificazioni storico-catastali riferite all'intera proprietà.

Il Consiglio comunale, fermo restando l'indice di sottozona e la contiguità delle aree di intervento, potrà consentire sentita la Commissione Urbanistica l'aggregazione di costruzioni: in tal caso la distanza fra edifici non potrà essere inferiore a m. 10.

Nel solo caso in cui l'annesso agricolo pertinente alla conduzione del fondo non sia a corredo dell'abitazione colonica, il relativo volume viene determinato in base alla potenzialità e alle caratteristiche produttive dell'azienda.

La superficie recintata non potrà essere superiore al 10% dell'area totale per interventi isolati.

Le recinzioni saranno soggette al parere della Commissione Edilizia.

ART. 33. - 4ª sottozona - Concentrazione edilizia.

Per detta zona si applicano le norme di cui all'art. 32 del presente Regolamento.

ART. 34. - 5ª sottozona - Parchi forestali.

La 5ª sottozona (parchi forestali) comprende terreni destinati alla formazione di grandi parchi forestali e sarà costituita dalle aree di proprietà del Demanio e comunali, dalle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e dalle aree con particolare attitudine a tale destinazione sia sotto il profilo pedoclimatico che sotto il profilo della funzione urbanistica di parco extraurbano.

Oltre i vincoli forestali e le disposizioni contenute nella Legge 30 dicembre 1923, n. 3267 avranno applicazione in essa le seguenti prescrizioni:

- nelle zone già boscate sarà escluso qualsiasi tipo di costruzione anche di carattere provvisorio.

È comunque consentita la costruzione di edifici per il personale e relativi annessi su richiesta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste ricorrendo a specifiche varianti azzonative.

ART. 34 bis. - Abrogato.

ART. 34 ter. - 6ª sottozona agricola speciale.

La 6ª sottozona, comprende le aree localizzate nelle zone agricole di P. R. G. a seguito di preventiva indagine geologica e ritenute idonee per la edificazione di nuovi fabbricati colonici ed annessi.

Su tali aree sono consentiti nuovi fabbricati colonici ed annessi che si rendono necessari a seguito di inagibilità dovuti a movimenti franosi irreversibili o cause naturali imprevedibili di edifici ed annessi esistenti e destinati all'abitazione del conduttore ed al servizio dell'azienda di cui si rende necessaria la demolizione o la trasformazione in annessi, quando la demolizione pregiudicherebbe la stabilità di altri edifici.

La localizzazione di tali aree sarà effettuata volta per volta e si renderà necessaria, a seguito di calamità naturali esclusi gli incendi quale ne sia la causa o quando l'Amministrazione comunale verrà a conoscenza di particolari situazioni determinatesi nel tempo precedentemente non conosciute sulla base di indagini geologiche che ne stabiliranno il grado di pericolosità ed importanza del fenomeno lamentato.

L'indice di fabbricabilità fondiario è fissato in 0,03 mc./mq. ed il volume max. di mc. 600 con destinazione ad uso di abitazione.

Distanza dei confini dal fabbricato di abitazione di m. 10 ed altezza massima m. 7,50.

Il terreno coltivabile costituente l'unità poderale ed intestato ad una unica ditta dovrà avere una superficie complessiva non inferiore ad ha. 3 e può essere anche non accorpato purché situato nello stesso Comune.

Dovranno verificarsi tutte le condizioni soggettive del diretto conduttore dell'azienda previste dall'art. 4 della Legge Regionale n. 16.

Ogni singola pratica previo parere della Commissione Urbanistica e Commissione Edilizia dovrà essere approvata dal Consiglio comunale.

Il privato dovrà presentare un vincolo di destinazione firmato e trascritto.

ART. 35. - Lottizzazioni.

I proprietari di aree, che, singolarmente o riuniti in consorzio, intendano procedere alla formazione di piani di lottizzazione a scopo edilizio nelle zone residenziali o nelle zone per l'industria e l'artigianato sprovviste di piano regolatore particolareggiato, dovranno presentare domanda al Comune corredata da:

- documentazione attestante la disponibilità dei terreni;
- progetto planivolumetrico redatto secondo le disposizioni contenute nell'art. 37;
- atto d'impegno ad eseguire a proprie spese le occorrenti strade, fognature, pubblica illuminazione, rete di distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica, alberature e verdi attrezzati ove occorressero, con la condizione che tutti tali impianti siano funzionali e risultino conformi alle esigenze tecniche ed igieniche in base alle vigenti norme;
- indicazione delle aree che saranno cedute all'Amministrazione comunale per gli spazi verdi e per la costruzione delle strade previste dal piano regolatore generale, nonché di quelle necessarie per le attrezzature collettive della zona.

ART. 36. - *Unità organiche.*

Il progetto di lottizzazione dovrà riguardare almeno una unità organica fra quelle indicate nelle corrispondenti tavole del piano regolatore generale.

Quando le proposte presentate non raggiungano tale unità, potrà il Sindaco invitare i richiedenti ad accordarsi con altri proprietari e coordinare le varie proposte, indicando anche le modalità per l'unificazione degli spazi destinati a verde o ad attrezzature collettive le quali, nel caso di zone residenziali dovranno sempre, come minimo, prevedere uno spazio verde collettivo per il gioco dei bambini.

ART. 37. - *Progetto planivolumetrico.*

Il progetto allegato alla domanda di autorizzazione alla lottizzazione dovrà essere corredato della documentazione e degli elaborati tecnici che consentono di rilevare:

- ubicazione ed identificazione catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione;
- indicazione di una zona compresa entro 100 m. dal perimetro dell'area da lottizzare, con i fabbricati esistenti; indicazione delle opere progettate, dei limiti della lottizzazione e dei limiti della proprietà, se solo in parte lottizzata;
- planimetria in scala 1 : 5.000 dell'area da lottizzare;
- piano quotato del terreno in scala 1 : 500, con quote altimetriche riferite alle curve di livello risultanti dalle carte dell'I. G. M.;
- planimetria esaurientemente quotata in scala 1 : 500 della lottizzazione progettata, indicante la forma e la dimensione dei lotti, gli edifici previsti e le loro distanze dai confini, i tracciati stradali, distinguendo quelli che si intende lasciare accessibili al pubblico transito da quelli che saranno muniti di chiusura con cancello, nonché le zone a destinazione speciale;
- tabella indicante la superficie, il volume dei fabbricati, il rapporto di copertura e l'indice di fabbricabilità di ogni lotto fabbricativo e del complesso dei lotti, specificando le aree destinate a servizio collettivo (strade, giardini, ricoveri di automezzi dimensionati in rapporto alle esigenze dei nuclei e collocati nel corpo degli edifici), nonché il rapporto percentuale fra queste aree e la superficie totale oggetto della richiesta di autorizzazione;
- planimetria in scala 1 : 500 delle aree destinate a verde;
- profili altimetrici in scala 1 : 500 dei fabbricati previsti;
- schemi planimetrici in scala 1 : 200 dei tipi edilizi della lottizzazione con indicazione della loro destinazione e delle recinzioni;

- schema in scala 1 : 500 della rete di smaltimento liquami dei singoli edifici raccordata con la rete di fognatura principale;
- relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti suindicati;
- per interventi di maggior rilievo potrà essere richiesto un plastico della lottizzazione almeno in scala 1 : 500.

ART. 38. - *Convenzione.*

Alla approvazione della lottizzazione, il richiedente o i richiedenti, prima di procedere a qualsiasi opera, anche di carattere preparatorio, e prima di effettuare le operazioni di frazionamento con conseguenti alienazioni, dovranno stipulare col Comune, per sé e loro successori o aventi causa, anche a titolo particolare, una convenzione nella quale si impegnino:

- 1) ad eseguire la lottizzazione conformemente agli elaborati approvati dall'amministrazione comunale;
- 2) a cedere le aree destinate a strade pubbliche, spazi verdi e attrezzature pubbliche previste dal piano regolatore generale;
- 3) a consentire la trascrizione dell'impegno *non aedificandi*, per sé, successori e aventi causa, delle aree scoperte previste nella lottizzazione;
- 4) ad eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione e precisamente:
 - strade private di accesso ai lotti;
 - fognature;
 - strade ed aree di uso pubblico, compreso il manto bituminoso;
 - fognature di acque luride;
 - impianto idrico generale;
 - marciapiedi con cordonato sulle strade ed aree di uso pubblico;
 - canalizzazione per impianti elettrici;
 - posa in opera degli apparecchi di illuminazione stradale, rispettando i tracciati e le dimensioni risultanti dal piano di lottizzazione e dal verbale di linee e quote.

Detti impianti dovranno essere eseguiti in base alle prescrizioni degli uffici tecnici comunali e collaudati anteriormente al rilascio della licenza di costruzione del primo fabbricato, a meno che gli interessati non prestino cauzione ritenuta idonea dall'Amministrazione comunale in numerario o mediante fidejussione bancaria, a garanzia della completa e regolare esecuzione delle opere suddette, cauzione che sarà liberata ad avvenuto collaudo delle medesime.

I lottizzatori dovranno altresì assumere l'onere della manutenzione di tutte le opere comprese nella lottizzazione fino a quando il Comune non riterrà di assumerle, con prestazione di idonee garanzie per il regolare adempimento dell'obbligo.

ART. 39. - *Commissione urbanistica.*

Viene istituita una Commissione urbanistica comunale che può essere consultata in merito a provvedimenti di attuazione del piano regolatore generale e delle eventuali varianti nonché di tutte le questioni di carattere urbanistico che il Sindaco riterrà di sottoporle.

La Commissione suddetta ha funzione consultiva ed è composta:

- 1) dal Sindaco, che la presiede;
- 2) dall'Assessore all'Urbanistica;
- 3) dal Soprintendente ai Monumenti;
- 4) dall'Ingegnere Capo della Ripartizione Urbanistica;
- 5) da n. 3 esperti in urbanistica ed in materie affini designati dal consiglio comunale;
- 6) da una rappresentanza del Consiglio comunale nominata dal Consiglio stesso con rispetto delle minoranze.

La Commissione potrà, a seconda dei problemi sotto esame, udire altri esperti e rappresentanti di organi statali, di Enti pubblici e Capi delle Ripartizioni comunali.

P. E. E. P.

**Norme tecniche di attuazione
del piano per l'acquisizione
di aree fabbricabili per
l'edilizia economica e popolare**

(Legge 18 aprile 1962, n. 167)

(Approvate con D. M. 20-7-1964, n. 2344)