



**COMUNE DI CHIANCIANO TERME**

**- provincia di siena -**

**varianti**  
**al piano regolatore generale**  
**NORME URBANISTICHE D'ATTUAZIONE**

**adottate con deliberazione del c.c. n° 229 del 22/10/73**

**modificate con deliberazioni del c.c. n° 148 del 14/6/74**

**n° 149 del 21/6/74**

**n° 23 del 17/2/75**

## NORME DI ATTUAZIONE

### ART. 1

#### Suddivisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee che dovranno essere rigorosamente rispettate in tutte le loro prescrizioni. -

Esse sono riportate nelle tavole del P. R. G. nel seguente ordine:

- A - zone di rispetto (Art. 3)
- B - aree termali (Art. 4)
- C - parchi pubblici (Art. 5)
- D - aree agricole (Art. 6)
- E - campagna-parco - tipo a (Art. 7)
- F - campagna-parco - tipo b (Art. 8)
- G - aree con attrezzature sportive territoriali (Art. 9)
- H - attrezzature sportive (Art. 10)
- I - aree edificabili intensive (Art. 11)
- K - aree edificabili semintensive (Art. 12)
- L - aree edificabili estensive (Art. 13)
- M - aree edificabili semiestensive (Art. 14)
- N - aree per grandi alberghi (Art. 15)
- O - zone di saturazione edilizia, tipo a (Art. 16)
- P - zone di saturazione edilizia, tipo b (Art. 17)
- Q - zone di saturazione edilizia, tipo c (Art. 18)
- R - aree da valorizzare (Art. 19)
- S - centro storico e zone assimilabili (Art. 20)
- T - attrezzature collettive e di servizio (Art. 21)
- U - zona artigianale (Art. 22)
- V - zone per parcheggi (Art. 23)
- W - zona per edifici scolastici (Art. 24)
- Z - edilizia in demolizione (Art. 25)

ART. 2

Strumenti di attuazione del Piano Regolatore

Per l'attuazione del P. R. G. l'Amministrazione Comunale si avvale delle disposizioni legislative vigenti e in particolare delle facoltà concesse dalle leggi 17/8/1942 n. 1150, 18/4/1962 n. 167, 6/8/1967 n. 765, 22/10/1971, n. 865. -

Nelle planimetrie del P. R. G. sono indicate con contorno punteggiato le aree per la cui urbanizzazione sono obbligatori piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata da estendersi all'intera zona indicata, tuttavia possono essere autorizzati -con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia riunita ai sensi dell'articolo 15 R. E. - piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata su aree inferiori a quelle indicate. In tutte le altre aree il Piano può attuarsi sia mediante piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata, sia mediante la concessione di licenze edilizie a norma dell'Articolo 11 del Regolamento Edilizio. -

Le prescrizioni relative alla rete stradale ed alle destinazioni di zona valide a tutti gli effetti sono contenute nella planimetria in scala 1/2000; solo per quelle parti del territorio comunale che non sono comprese in questa planimetria, valgono le prescrizioni in scala 1/5000. -

ART. 3

Zone di rispetto - A -

Comprende le zone di rispetto per le attrezzature e beni territoriali seguenti, così come sono specificati nell'apposita planimetria di P. R. G.

A<sub>1</sub> - strade (D. M. 1-4-1968 n. 1404 e allineamenti stradali previsti dalle varianti in forza della L. U.)

A<sub>2</sub> - cimitero (R. D. 27-7-1934 e L. 17-10-1967, n. 983)

A<sub>3</sub> - sorgente di Sant'Elena (R. D. 28-9-1919 n. 1924, D. M. 1-7-1927 e D. M. 9-7-1968)

A<sub>4</sub> - sorgenti Acqua Santa, Acqua della Strada, Casucchi, Sillene, Macerina (R. D. 29-7-1927, D. M. 23-2-1937 e D. M. 29-10-1937)

A<sub>5</sub> - sorgente Fucoli (R. D. 29-7-1927 e D. M. 27-9-1962)

A<sub>6</sub> - sorgente Sant'Agostino.

Nelle zone di rispetto è vietato procedere a qualsiasi costruzione. -

I fabbricati esistenti che insistono in queste aree sono di norma vincolati alla conservazione dello stato di fatto, potranno tuttavia essere consentite demolizioni e ricostruzioni nei limiti del volume esistente al momento dell'adozione del P. R. G. da documentarsi con appositi rilievi planovolumetrici. -

Le aree sottoposte al rispetto sopracitato ai sensi del presente articolo dovranno essere mantenute a verde (mediante attività agricole e silvopastorali, giardinaggio, ecc.) e dovranno essere gestite in modo decoroso. -

E' vietato l'uso di queste aree come deposito di materiale, scarico, impianto di mostre commerciali, mobi-

li o altro che deturpi l'ambiente ed il paesaggio. La posa di cartelli o di altri mezzi pubblicitari sarà consentita previa apposita licenza rilasciata dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, purchè non ne venga pregiudizio all'aspetto o al libero godimento del paesaggio e facendo salvi i diritti degli Enti competenti in materia. -

Nelle zone di rispetto stradale le alberature seguiranno le disposizioni della circolare n. 8321 11-8-1966 del Ministero dei LL. PP. -

Nelle sole zone di rispetto stradale A<sub>1</sub> è consentita la costruzione di parcheggi e di attrezzature attinenti il servizio vario (distributori di carburante, bar, ecc.) con i seguenti indici urbanistici, da calcolarsi entro il confine delle aree vincolate:

- indice di fabbricabilità fondiario  $I_f = 0,020$  mc/mq
- altezza massima  $H_m = 5,50$  m.

Nel rispetto stradale sono altresì consentite piccole costruzioni ad esclusivo servizio dell'agricoltura (deposito di attrezzi e simili), purchè con volume non superiore a mc. 8 e con altezza utile di mt. 1,90, da conteggiarsi nel calcolo della volumetria consentita dalla destinazione di zona. -

Dette attrezzature saranno consentite previa deliberazione del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia riunita ai sensi dell'Art. 15 R. E., tenuto conto delle necessità pubbliche degli impianti e purchè non ne venga pregiudizio all'ambiente ed al paesaggio. -

In deroga a quanto sopra specificato le sole aziende alberghiere (alberghi, pensioni) che insistano in queste aree alla data di adozione del P. R. G. possono attuare "una tantum", un incremento fino al 10% del volume

esistente e per un massimo di mc. 100, da destinarsi unicamente a miglioramenti di carattere igienico, sanitario, funzionale e tecnico, purchè in ogni caso diminuisca o resti inalterato il numero dei letti, e purchè il volume fuori terra non risulti complessivamente superiore a mc. 4.500, e sempre con il rispetto di tutte le altre prescrizioni del R. E. -

La stessa norma può applicarsi alle case di civile abitazione esistenti, purchè gli ampliamenti di volume riguardino inderogabili necessità di tipo funzionale o igienico. -

#### ART. 4

##### R. - Aree termali

Comprendono le aree in cui sono operanti le opere di captazione delle sorgenti termali, i relativi manufatti e le attrezzature d'uso pubblico da realizzare unicamente a scopo termale e ricreativo. Sono pertanto esclusi fabbricati di tipo residenziale ed alberghiero salvo dove già esistenti al momento dell'adozione delle varianti. -

Le nuove opere edilizie dovranno sempre osservare tutte le cautele dettate dal caso, sia per la conservazione delle caratteristiche ambientali (e particolarmente quelle del terreno, dal punto di vista igienico-sanitario) sia per la tutela della vegetazione esistente. Dette opere saranno consentite previa deliberazione del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia riunita ai sensi dell'Art. 15 R. E., che è tenuta ad indicare gli indici urbanistici e le prescrizioni tecniche del caso. Sono altresì vietate tutte le opere d'arte incompatibili con le caratteristiche della zona.

I piani urbanistici di dettaglio dovranno prevedere adeguati spazi per i parcheggi di uso pubblico. Si dovrà in ogni caso tener conto delle seguenti prescrizioni:

- altezza massima H..... = 10,00 m.
- distanza minima dalle strade  $d_3$ ..... = 10,00 m.

ART. 5

CC - Parchi pubblici

Interessa gli spazi già sistemati o da sistemare, secondo le indicazioni del P. R. G., a parchi urbani di uso pubblico. La zona è vietata alle costruzioni e saranno ammesse solo attrezzature per il soggiorno all'aperto e per i giochi dei bambini, da prevedersi a seguito del progetto particolareggiato di sistemazione dell'intera area verde, che studierà i collegamenti con la rete pedonale comunale, i parcheggi, la viabilità esterna e la distribuzione e la specie delle essenze vegetali. Sono altresì consentiti piccoli chioschi per la vendita di giornali, bibite, ecc. - Per queste ultime attrezzature sono previsti i seguenti indici urbanistici:

- indice di fabbricabilità fondiario  $I_f$ .... = 0,05 mc/mq
- altezza massima H..... = 3,50 m.

Le aree suddette saranno acquisite dal Comune secondo i disposti di legge e nessuna trasformazione potrà essere eseguita dai proprietari che possa aumentare l'attuale valore del terreno. -

Gli edifici esistenti, che eventualmente insistessero in queste zone, sono di norma vincolati alla conservazione dello stato attuale con le prescrizioni degli ultimi due commi dell'Art. 3, salvo che i piani particolareggiati di esecuzione non prevedano di attuare delle trasformazioni, che in ogni caso non potranno essere con volu-

me superiore all'attuale. -

"L'acquisizione non è necessaria nel solo caso in cui la proprietà dei terreni sia della Società Terme di Chianciano S.p.A. e che quest'ultima si impegni a realizzare ed a gestire entro cinque anni dalle adozioni delle varianti, un parco pubblico con un apposito progetto da convenzionare con il Comune. -

I parchi già esistenti in queste condizioni si intendono vincolati allo stato attuale". -

ART. 6

D - Aree agricole

In questa zona saranno consentite soltanto le costruzioni al servizio dell'agricoltura e cioè fabbricati rurali, abitazioni di fittavoli e coloni, laboratori a carattere artigiano agricolo, con una cubatura non superiore agli indici di zona sottoindicati, ivi computando i volumi degli edifici esistenti, documentati da appositi rilievi volumetrici. -

Qualora la cubatura degli edifici colonici esistenti sia superiore a quella che può essere realizzata applicando l'indice di fabbricabilità sottoindicato, è consentito "una tantum" un ampliamento del volume stesso fino alla misura massima del 10% da dedicarsi esclusivamente a servizi igienici od a migliorie di carattere funzionale, purchè nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, e purchè non superiori a 100 mc. -

Sarà consentito l'abbattimento di edifici esistenti e la ricostruzione di pari volume previa autorizzazione del Comune, sentita la competente Soprintendenza ai Monumenti qualora l'edificio rivesta interesse storico od ambientale. -

Entro una fascia di metri lineari 500, oltre i limiti delle zone urbanizzate, sono vietate le costruzioni di stalle, concimaie e porcili.

- Indice di fabbricabilità fondiario  $I_f = 0,025$  mc/mq
- Altezza massima  $H = 7,50$  m.
- Distanza minima dai confini  $d_1 = 15$  metri
- Distanza minima dalle strade statali e provinciali  $d_2 = 30$  metri
- Distanza minima dalle altre strade  $d_3 = 20$  metri

Nella parte delle aree agricole sulle quali insiste il vincolo per la protezione delle bellezze naturali ai sensi della Legge n. 1497 del 29/6/1939, l'indice di fabbricabilità fondiario è di mc/mq 0,01.

ART. 7

E - Campagna parco tipo "a"

Comprende le aree che pur mantenendo un'attività agricola o silvopastorale, possono accogliere parchi territoriali, attrezzature quali campi di golf, piste per il maneggio, piste ciclabili, piccoli impianti sportivi coperti o scoperti ecc. - L'utilizzazione delle aree suddette dovrà avvenire a mezzo di piani di sistemazione del verde e del paesaggio, con dettagliati progetti di piantumazione delle specie arboree e delle aree da rimboschire. Gli edifici che potranno essere costruiti dovranno essere destinati ad attrezzature sportive, zone di ristoro, servizio e bar ristorante, con possibilità di alloggio per il custode, secondo i seguenti indici di zona:

- indice di fabbricabilità fondiario  $I_f = 0,0010$  mc/mq
- altezza massima  $H = 7,50$  m.
- distanza minima dai confini  $d_1 = 10$  metri

- Distanza minima dalle strade statali e provinciali  $d_2 = 30$  metri
- Distanza minima dalle altre strade  $d_3 = 20$  metri

Per gli edifici esistenti che eventualmente insistessero in queste zone, valgono le prescrizioni degli ultimi commi dell'Art. 3 e del 2° comma dell'Art. 6.

Per le attrezzature di stretto servizio per l'agricoltura (stalle, silos, concimaie, essiccatoi e simili) in quanto volumi tecnici non riferibili alle abitazioni, vale l'indice di fabbricabilità fondiario  $I_f = 0,025$ , da calcolare cumulativamente rispetto all'indice sopracitato.

Detta norma non è valida se questi volumi o servizi sono ricavati nello stesso corpo di edifici da adibire ad abitazione.

ART. 8

F - Campagna-parco tipo "b"

Valgono per queste zone tutte le prescrizioni dell'Art. 7 purchè in accordo con l'Art. 1 della Legge Forestale 30-12-1923 n. 3267. - Gli eventuali insediamenti sono altresì regolamentati, oltre che dalle presenti norme, dalle prescrizioni di massima della Polizia Forestale vigenti per la Provincia di Siena, in ottemperanza all'articolo 20 del Regolamento Forestale R. D. 16-5-1926 n. 1126.

ART. 9

G - Aree con attrezzature sportive territoriali

Comprende le aree che possono accogliere attrezzature sportive specifiche a livello territoriale. L'utilizzazione delle aree suddette potrà avvenire soltanto a mezzo di piani particolareggiati o piani di lottizzazione

convenzionati, comprendenti il progetto di piantumazione delle specie arboree e delle aree da rimboschire, costituente parte integrante del Piano di utilizzazione della zona. -

Sono previsti i seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiario  $I_f$ ..... 0,04 mc/mq.
- Altezza massima  $H$ ..... 10,50 m.
- Distanza minima dai confini  $d_1$ ..... 10 metri
- Distanza minima dalle strade comunali e provinciali e statali  $d_2$ ..... 20 metri
- Distanza minima da altre strade  $d_3$ ..... 20 metri

ART. 10

H - Attrezzature sportive

Riguarda le zone che saranno esclusivamente adibite ad attrezzature di carattere sportivo di uso pubblico e collettivo ed agli accessori ad esse relativi. -

La definizione urbanistica delle aree suddette è demandata a piani particolareggiati d'esecuzione nei quali oltre ai campi di gioco ed alle costruzioni di carattere sportivo, dovranno essere precisate la viabilità interna le zone di parcheggio e le zone verdi a parco.

- Distanza minima dalle strade  $d_3$ ..... 10 metri

Le aree in oggetto saranno acquisite dal Comune secondo i disposti di legge e nessuna trasformazione potrà essere eseguita dai proprietari che possa aumentare lo attuale valore dei terreni. -

ART. 11

I - Aree fabbricabili intensive

La zona comprende le parti di territorio destinate

a nuova espansione edilizia alberghiera e residenziale, quest'ultima comprensiva dell'edilizia economica e popolare in applicazione della Legge 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni, da indicare mediante i piani di zona appositamente previsti dalla legge per il reperimento delle aree suddette.

Per queste aree la possibilità di edificare è subordinata all'approvazione di un piano particolareggiato o di un piano di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'Art. 1/s delle norme urbanistiche che dovranno indicare il perimetro e la distribuzione planovolumetrica delle zone residenziali ed alberghiere, precisando in particolare ubicazione e quantità assoluta e relativa delle zone a volumi limitati ed a volumi maggiori (cfr. i disegni allegati 1a, 1b, 2a, 2b, 3a, 3b, 4), come specificato dalla normativa seguente; i piani dovranno altresì indicare le attrezzature per i servizi commerciali e per gli uffici pubblici, le zone verdi pubbliche e private, gli spazi per i parcheggi e le attrezzature scolastiche, il tutto secondo la quantità e le indicazioni contenute nelle planimetrie del P. R. G. -

Alle aree di uso pubblico previste nei piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata sono estese le norme relative a quelle analoghe previste dal P. R. G. a livello comunale. -

Le tipologie edilizie sono, per tutte le zone, gli edifici isolati ad uno o più piani, mentre per le zone di volumi limitati, sono case a schiera, ville e villini, case abbinata e due, a tre e più appartamenti, ecc. Fino al limite delle cubature minime sotto indicate, la volumetria totale ammessa può essere suddivisa in volumi isolati. La tipologia deve essere prevista in nuclei organici in base alle esigenze ambientali e del paesaggio.

Dove è prescritta la copertura massima di un lotto a 1/6, la metà dell'area totale deve essere piantata con alberi ad alto fusto ed il 25% dell'area totale deve consistere in un unico appezzamento a verde. Per i lotti con una copertura massima di 1/4, il 30% dell'area totale deve essere destinata a verde con alberi di alto fusto, ed il 15% del totale deve consistere in un unico appezzamento a verde.-

Per le zone di volumi limitati sono ammesse case a schiera o simili a condizioni che i lotti siano suddivisi in particelle di proprietà diversa non più piccole di mq. 500, la regolamentazione dei volumi complessivi resta quella del lotto virtuale di partenza (vedi disegni 1a, 2a, 3a e 4). -

I piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata dovranno prevedere la conservazione delle zone attualmente boscate, attraverso la loro destinazione a spazi verdi pubblici. -

Nella zona è consentito costruire secondo le prescrizioni appresso indicate, da integrarsi, se del caso, con le altre indicazioni del R. E.:

- rapporto minimo tra spazi pubblici ed aree edificabili..... C<sup>a</sup> = 35%
- indice di fabbricabilità fondiario..... I<sup>f</sup> = 2 mc/mq
- distanza dai confini..... d<sub>1</sub> = 5 m.
- distanza dalle strade di larghezza inferiore a m. 7..... d<sub>2</sub> = 5 m.
- distanza dalle strade di larghezza inferiore a m. 15..... d<sub>3</sub> = 7,5 m.
- distanza dalle strade di larghezza inferiore a m. 20..... d<sub>4</sub> = 15 m.
- distanza dalle strade di larghezza superiore a m. 20..... d<sub>5</sub> = 30 m.

Zona I "a" VOLUMI LIMITATI (dis. 1<sub>a</sub>)

- Rapporto di copertura..... K = 1/4
- Altezza massima..... H = 14/m.
- Area pertinente minima..... A<sub>1</sub> = 1000 mq.
- Area pertinente massima ..... A<sub>2</sub> = 3000 mq.

Zona I "b" VOLUMI MAGGIORI (dis. 1<sub>b</sub>)

- Rapporto di copertura..... K = 1/6
- Altezza massima..... H = 22 m.
- Area pertinenza minima..... A<sub>1</sub> = 3000 mq.
- Area pertinenza massima..... A<sub>2</sub> = 6000 mq.
- Altezza massima (per le sole aree della zona "Pereta" H = 16,50 m.

Per gli edifici alberghieri e di civile abitazione esistenti che ricadono in zone in cui è obbligatoria la redazione di un piano di lottizzazione o particolareggiato, le prescrizioni di zona possono avere efficacia immediatamente (cioè anche in mancanza di strumenti urbanistici esecutivi) compatibilmente alle prescrizioni che, caso per caso il Consiglio Comunale potrà dettare mediante deliberazione, sentita la Commissione Edilizia allargata ai sensi dell'Art. 15 del R. E.

ART. 12

K - Aree edificabili semintensive

Valgono per questa zona tutte le prescrizioni dell'Art. 11 ma con i seguenti indici urbanistici:



$C_a = 35\%$	<u>VOLUMI LIMITATI</u>	<u>VOLUMI MAGGIORI</u>
$I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$	(dis. 2 <sub>a</sub> )	(dis. 2 <sub>b</sub> )
$d_1 = 5 \text{ metri}$		
$d_2 = 5 \text{ metri}$	$K = 1/4$	$K = 1/6$
$d_3 = 7,5 \text{ metri}$	$H = 14 \text{ m.}$	$H = 22 \text{ m.}$
$d_4 = 15 \text{ metri}$	$A_1 = 1000 \text{ mq.}$	$A_1 = 3000 \text{ mq.}$
$d_5 = 30 \text{ metri}$	$A_2 = 3000 \text{ mq.}$	$A_2 = 8000 \text{ mq.}$

ART. 13

L - Aree edificabili estensive

Valgono per questa zona tutte le prescrizioni dell' Art. 11 ma con i seguenti indici urbanistici:

- $C_a = 25\%$
- $I_f = 1 \text{ mc/mq}$
- $d_1 = 5 \text{ metri}$
- $d_2 = 5 \text{ metri}$
- $d_3 = 7,5 \text{ metri}$
- $d_4 = 15 \text{ metri}$
- $d_5 = 30 \text{ metri}$

VOLUMI LIMITATI (dis. 3<sub>a</sub>)

- $K = 1/6$
- $H = 14 \text{ metri}$
- $A_1 = 1500 \text{ mq.}$

$A_2 = 4000 \text{ mq.}$

VOLUMI MAGGIORI (dis. 3<sub>b</sub>)

- $K = 1/6$
- $H = 22 \text{ metri}$
- $A_1 = 4000 \text{ mq.}$
- $A_2 = 12000 \text{ mq.}$

ART. 14

M - Aree edificabili semiestensive

Valgono per questa zona tutte le prescrizioni dell' Art. 11, ma con i seguenti indici urbanistici riferibili unicamente al caso dei volumi limitati (dis. 4):

- $C_a = 25\%$
- $I_f = 0,75 \text{ mc/mq}$
- $d_1 = 5 \text{ metri}$
- $d_2 = 5 \text{ metri}$
- $d_3 = 7,5 \text{ metri}$
- $d_4 = 15 \text{ metri}$
- $d_5 = 30 \text{ metri}$
- $K = 1/6$
- $H = 14 \text{ metri}$
- $A_1 = 1500 \text{ mq.}$
- $A_2 = 4000 \text{ mq.}$

ART. 15

N - Aree grandi alberghi

La zona comprende quelle parti di territorio da riservare a complessi alberghieri di particolare rilievo, esistenti o da assoggettare a progettazione unitaria per quanto riguarda sia la parte edilizia sia la parte a verde e delle aree di servizio limitrofe. Nella zona è consentito costruire secondo le prescrizioni appresso indicate:

- indice di fabbricabilità fondiario  $I_f = 1,0$  mc/mq
- rapporto di copertura  $K = 1/5$
- altezza massima  $H = 19,50$  m.
- distanza minima dai confini  $d_1 = 20,00$  m.
- distanza minima dalle strade  $d_2 = 10,00$  m.
- altezza massima (per la zona oltre quota 520 ad ovest della Acqua Santa)  $H = 16,50$  m.

ART. 16

O - Zone di saturazione edilizia tipo "a"

Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, nelle quali si può costruire con tipi edilizi liberi e destinazione di zona a edilizia residenziale ed alberghiera con i seguenti indici urbanistici:

- indice di fabbricabilità fondiario  $I_f = 4,20$  mc/mq
- rapporto di copertura  $K = 1/3$
- altezza massima  $H = 16,50$  m.
- distanza minima dai confini  $d_1 = 5,00$  m.
- distanza minima dalle strade  $d_2 = 5,00$  m.

Sono consentite le costruzioni in aderenza con i

muri ciechi del confinante quando quest'ultimo ha costruito una parete a distanza minore dal confine di quella sopraindicata, sempre mantenendo la cubatura inerente l'area pertinente al fabbricato. In mancanza di accordo fra i proprietari confinanti dovrà in ogni caso essere rispettata la distanza minima dai confini prevista dal presente articolo. -

"I fabbricati esistenti, che, per qualunque ragione dovessero essere demoliti, potranno essere ricostruiti con un massimo di volume pari all'attuale, previa apposita documentazione planovolumetrica e con il rispetto di tutte le altre norme urbanistiche e del R. E." -

ART. 17

P. - Zone di saturazione edilizia tipo "b"

Valgono per questa zona tutte le prescrizioni dell'Art. 16 ma con i seguenti indici urbanistici:

- indice di fabbricabilità fondiario  $I_f = 2,60$  mc/mq
- rapporto di copertura  $K = 1/4$
- altezza massima  $H = 13,50$  m.
- distanza minima dai confini  $d_1 = 5,00$  m.
- distanza minima dalle strade  $d_2 = 5,00$  m.

"I fabbricati esistenti, che, per qualunque ragione dovessero essere demoliti, potranno essere ricostruiti con un massimo di volume pari all'attuale, previa apposita documentazione planovolumetrica e con il rispetto di tutte le altre norme urbanistiche e del R. E." -

ART. 18

Q - Zone di saturazione edilizia tipo "c"

Valgono per questa zona tutte le prescrizioni dell'Art. 16 ma con i seguenti indici urbanistici:

- indice di fabbricabilità fondiario  $I_f$ ..... = 1,7 mc/mq
- rapporto di copertura  $K$ ..... = 1/5
- altezza massima  $H$ ..... = 10,50 m.
- distanza minima dai confini  $d_1$ ..... = 5,00 m.
- distanza minima dalle strade  $d_2$ ..... = 5,00 m.

ART. 19

R - Aree urbane da valorizzare

Riguarda le aree che per motivi di carattere urbanistico-ambientale devono essere valorizzate a mezzo di un piano planovolumetrico particolareggiato di risanamento, da realizzarsi mediante la costituzione di una Commissione consultiva di quartiere che metterà a punto gli obiettivi particolari dello stesso. Ove occorra, per il conseguimento delle finalità suddette, il piano può prevedere la demolizione e la ricostruzione dei volumi e dei manufatti edilizi esistenti, nel rispetto delle prescrizioni di zona sottoindicate. -

Il piano particolareggiato dovrà perseguire-secondo le indicazioni generali delle aree edificate espresse nei primi sei commi dell'Art. 11 delle presenti norme di attuazione- le seguenti finalità:

- 1 - ristrutturazione volumetrica dell' edilizia esistente, allo scopo di conseguire miglioramenti igienici ed una adeguata riqualificazione ambientale ed urbana;
- 2 - revisione della viabilità e degli spazi pubblici per il parcheggio;
- 3 - creazione di tracciati pedonali alberati di penetrazione;
- 4 - impianto di nuovi spazi a verde pubblico, in collegamento con quelli da prevedere per gli usi interni dell' edilizia alberghiera.

Sono previsti i seguenti indici di zona:

- Rapporto fra spazi pubblici ad area pertinente  $C$  = 25%
- Altezza massima  $H$ ..... = 19,50 m.

La nuova sistemazione planovolumetrica manterrà -in linea generale, a livello di tutto il comparto- la quantità complessiva dei volumi esistenti, secondo quanto risulterà al momento dell'adozione dello stesso da appositi rilievi. Il Comune è impegnato, per favorire con ogni mezzo la realizzazione del piano, ad acquisire aree edificabili da cedere con il diritto di prelazione alle aziende alberghiere interessate dalle operazioni di risanamento; dette aree saranno reperite nelle zone edificabili limitrofe a quella interessata dal piano. -

Come norma transitoria, fino al momento in cui sarà approvato il piano particolareggiato, valgono tutte le norme delle zone di saturazione tipo "a" e "b", rispettivamente per le aree così designate nelle planimetrie. -

ART. 20

S - Centro storico e zone assimilabili

Comprende l'intero nucleo urbano storico e le zone ad esso assimilabili in quanto caratterizzate da valori storici, architettonici o ambientali da considerare meritevoli di conservazione. -

In queste zone sono consentiti soltanto restauri conservativi degli edifici ed opere di risanamento igienico, escludendo da questo le opere di demolizione di volumi edificati parziali o totali. Eventuali demolizioni dovute a cause accidentali potranno prevedere la ricostruzione dell'edificio, ma con volume non superiore ai 4/5 di quello preesistente. -

La prescrizione di zona è residenziale e turistico alberghiera e pertanto i permessi per attività in contrasto con dette destinazioni non potranno essere rinnovati se queste vengono interrotte, nè potranno essere consentiti ampliamenti. Sono ammesse botteghe artigiane, laboratori di falegname e simili, nonché negozi ed uffici. E' vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere gli spazi liberi residui quali cortili, orti e giardini e tutta l'area prospiciente le mura che dovrà essere mantenuta a verde. -

Per il centro storico del nucleo urbano è obbligatoria la redazione di un piano particolareggiato di restauro e valorizzazione che studi la chiusura al traffico veicolare, la realizzazione di zone verdi pubbliche, il recupero degli edifici inutilizzati e le modificazioni architettoniche ammissibili. -

ART. 21

T - Attrezzature collettive e servizi

Riguarda le zone che accolgono o che sono destinate ad accogliere edifici pubblici in genere, chiese, centri sociali, attrezzature commerciali di tipo pubblico (SIP, ENEL, ecc.) edifici destinati ad uffici anche privati, attrezzature ricreative, palazzo dei congressi, attrezzature per la salute. -

Per le attrezzature commerciali e per gli uffici di norma il piano interrato potrà essere destinato a garage, il piano terreno e il primo piano a negozi e uffici, ed i piani superiori ad uffici nella misura minima del 40%, il resto può essere adibito ad abitazione o all'edilizia alberghiera. -

Per l'urbanizzazione è obbligatoria la redazione di piano particolareggiato, salvo nel caso di un unico edi-

ficio in tutta la zona. -

Esso dovrà fra l'altro precisare la separazione e la pertinenza fra le attrezzature pubbliche e quelle a gestione privata.

Si prevedono i seguenti indici urbanistici:

- indice di fabbricabilità fondiario  $I_f$  ..... = 2,00 mc/mq
- rapporto di copertura  $K$  ..... = 1/2
- altezza massima  $H$  ..... = 16,50 m.
- distanza minima dai confini  $d_1$  ..... = 8,50 m.
- distanza minima dalle strade  $d_3$  ..... = 10,00 m.

ART. 22

U - Zona artigianale

Riguarda le zone in cui è consentita la costruzione di stabilimenti e impianti artigianali ed agricoli in genere quali magazzini, depositi, attrezzature di servizio, laboratori artigianali e medio industriali, ecc. Sono vietate le case di abitazione, eccetto un eventuale alloggio per il personale di custodia per ogni area pertinente, purchè la superficie abitabile non sia superiore a mq. 120 e l'ubicazione sia scelta in modo da garantire le migliori condizioni rispetto alle fonti di disturbo ambientali. -

Le costruzioni sono subordinate all'adozione di un piano di lottizzazione convenzionato, con l'obbligo di un progetto di sistemazione di piante ad alto fusto per la tutela dell'ambiente e del paesaggio.

- indice di fabbricabilità fondiario  $I_f$  ..... = 2,50 mc/mq
- rapporto tra spazi pubblici ed area pertinente  $C_a$  ..... = 20%

- rapporto di copertura K..... = 0,45
- altezza massima H ..... = 10 m.
- distanza minima dai confini  $d_1$ ..... = 10 m.
- distanza minima dalle strade  $d_3$ ..... = 10 m.

ART. 23

V - Zone per parcheggi

Riguarda le aree previste per lo stazionamento di automezzi pubblici e privati. Per le aree di maggiore dimensione devono essere predisposti nei progetti di dettaglio che prevedano, nella sistemazione generale, eventualmente a gradoni sfalsati per un migliore inserimento nel paesaggio, anche ampie alberature per interrompere le superfici dei piazzali, sia verso l'esterno sia nelle divisioni dei posti macchina. -

Eventuali volumi inerenti alle necessità dei grandi parcheggi su più piani di tipo pubblico o privato dovranno essere trovati in locali seminterrati o interrati non essendo permesse in queste zone costruzioni fuori terra o re ad eventuali colonnette di distribuzione carburante, cabine telefoniche e simili.

ART. 24

W - Zona per edifici scolastici

Riguarda le aree previste per l'attività scolastica primaria e secondaria, nonché per edifici da adibirsi ad attività culturali, da utilizzare con il rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia e delle seguenti caratteristiche di zona:

- indice di fabbricabilità fondiario  $I_f$ ..... = 1,20 mc/mq
- rapporto di copertura K ..... = 1/8
- distanza massima H ..... = 13,50 m.
- distanza minima dalle strade ..... = 10,00 m.

Le aree verdi saranno sistemate a verde, a parcheggio e ad attrezzature sportive. -

ART. 25

Z - Edilizia in demolizione

Riguarda gli edifici in contrasto con la normativa della zona circostante, con le prescrizioni della viabilità o con l'estetica dell'ambiente urbano limitrofo. Detti edifici devono essere demoliti e le relative aree che ne risulteranno avranno la destinazione di zona dell'area dove insistono. Gli immobili e le relative aree potranno essere acquisiti dall'Amministrazione Comunale sia mediante trattativa privata, sia in applicazione della Legge 22/10/1971 n. 865. -

Gli edifici compresi in queste aree, ove non demoliti, non potranno subire trasformazioni di alcun genere tendenti ad aumentarne il valore, ivi compreso qualsiasi lavoro di restauro o di riadattamento. -

ART. 26

Efficacia dei vincoli

Tutte le zone e le aree vincolate dalle prescrizioni di P. R. G. a spazi pubblici possono cessare da tale destinazione di vincolo secondo le norme di legge. Nel caso che questo accada la previsione di vincolo di spazio pubblico decaduta si intende sostituita a tutti gli effetti dalla classificazione a zona agricola. -

NORME URBANISTICHE

ART. 1/a

Osservanza delle norme e disposizioni  
del P. R. G. e del R. E.

Qualunque opera si intenda eseguire nell'ambiente del territorio comunale, dovrà essere prevista nell'osservanza del P. R. G. e del Regolamento Edilizio.

Le opere che non possono essere logicamente incluse nell'interpretazione delle disposizioni vigenti non potranno essere accettate in esame se non dopo aver provocato con l'osservanza delle modalità di Legge, una variante delle disposizioni stesse nel senso richiesto ed averne ottenuta l'approvazione relativa dagli organi competenti. -

ART. 1/b

Caratteristiche urbanistiche

Per l'attuazione del P. R. G., l'intero territorio comunale è suddiviso in zone, come indicato nell'Art. 1 delle Norme di Attuazione, alle quali corrispondono le seguenti particolari caratteristiche edilizie a cui dovranno uniformarsi i costruendi edifici, oltre che alle altre norme del Regolamento Edilizio:

- a - rapporto fra spazi pubblici ed area pertinente;
- b - area pertinente;
- c - area coperta;
- d - rapporto di copertura;
- e - altezza massima;
- f - altezza massima in rapporto alla larghezza stradale;

- g - indice di fabbricabilità;
- h - volume;
- i - tipo edilizio;
- l - distanza minima dai confini;
- m - distanza tra gli edifici;
- n - distanza dal filo strada;
- o - destinazione d'uso (per la quale si rinvia alla normativa delle singole zone: dall'art. 1 all'art. 26 delle Norme di Attuazione).

ART. 1/c

Rapporto fra spazi pubblici ed area pertinente

Detto rapporto indica la frazione di terreno che nei piani particolareggiati e nelle lottizzazioni è obbligatorio destinare a spazi pubblici, verdi o sportivi, in confronto di quella pertinente di cui all'Art. seguente, ed è espressa nel rapporto  $C = A_{sp} / A_a$  dove  $A_{sp}$  è l'area per servizi pubblici ed  $A_a$  è l'area pertinente. -

Le caratteristiche urbanistiche delle varie zone saranno computate al netto di detta percentuale. La percentuale  $C$  dovrà essere rigorosamente rispettata per ogni zona  $a$  in cui è prevista, sia in sede di piano particolareggiato sia nel caso di lottizzazioni private. Detta superficie sarà computata sull'intera area interessata dal piano, al netto delle zone di interesse pubblico, delle attrezzature e delle strade esistenti e previste dal P. R. G. -

ART. 1/d

Area pertinente -A-

Per area pertinente A si intende l'area del lotto, cioè l'appezzamento di terreno pertinente al fabbricato in progetto o da ampliare o ricostruire. -

Non possono essere considerate come facenti parte dell'area pertinente le aree pubbliche. -

Non possono essere computate come facenti parte dell'area pertinente le aree di proprietà privata, ma di uso pubblico, come le strade e piazze private. Qualsiasi area già di pertinenza a costruzioni eseguite o autorizzate non potrà essere computata per altre costruzioni qualora la sua sottrazione venga ad alterare per i fabbricati esistenti od autorizzati gli indici e le prescrizioni di zona. -

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata nè a cavallo di spazi o di aree pubbliche, risultando comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista. Solo nelle zone dove è prescritto un indice massimo di fabbricabilità uguale o minore a 0,025 mc/mq le sedi viarie non costituiscono interruzione di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente. Nelle stesse zone è inoltre ammesso il trasferimento di indice, a condizione che la superficie su cui insiste la costruzione non sia inferiore al 50% della superficie richiesta a norma dei parametri urbanistici di zona. -

ART. 1/e

Area coperta -Ac-

Per area coperta si intende la proiezione orizzontale del fabbricato fuori terra, comprese le eventuali costruzioni annesse al fabbricato stesso, le logge coperte aventi un solo lato libero, e gli altri eventuali fabbricati già esistenti sul lotto. -

I balconi coperti, le terrazze a sbalzo, le pensiline e gli aggetti ornamentali non saranno conteggiati nel computo dell'area coperta dal fabbricato in progetto o di quello da ampliare, purchè la loro proiezione orizzontale non superi 1/20 in funzione del rapporto di copertura ammesso, in caso contrario saranno conteggiati per la misura eccedente. Le eventuali costruzioni sotterranee non potranno superare con le loro superfici il 50% della superficie dell'area pertinente, ivi compreso il sedime dell'edificio in elevazione. E' considerato sotterraneo qualsiasi ambiente i cui muri perimetrali esterni siano posti sotto terra. -

Le eventuali rampe a cielo aperto di una pendenza del 10% od oltre e limitate sui due fianchi da muri e pozzi di luce fino ad una estensione di 36mq. non sono conteggiati nella massima estensione ammessa. Gli ambienti sotterranei che prendono luce ed aria da dette rampe o pozzi di luce non sono considerati nel calcolo delle cubature. -

ART. 1/f

Rapporto di copertura

Per rapporto di copertura s'intende, espresso in percentuale, il quoziente tra l'area coperta del fabbricato da costruire o da ampliare e l'area pertinente ( $K = A_c/A$ ). -

ART. 1/g

Altezza massima H

Per altezza dei fabbricati si intende la distanza intereorrente tra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio. -

Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato:

l'incontro dell'intradosso della copertura con il piano della facciata quando la copertura sia inclinata, e come riferimento alla base del fabbricato:

- l'incontro della costruzione con il marciapiede di protezione del fabbricato;
- l'incontro della costruzione con il terreno, considerato allo stato naturale, quando non esista il marciapiede di protezione: -

Ai fini della determinazione dell'altezza massima (H) si osserveranno le seguenti norme, riferite al disegno accluso:

- a- in caso di terreni pianeggianti il riferimento in sommità sarà contenuto entro il piano orizzontale posto alla quota corrispondente all'altezza massima consentita per la zona ed il piano orizzontale corrispondente al riferimento alla base dell'edificio;
- b- in caso di terreni comunque inclinati il riferimento in sommità sarà contenuto da ogni lato entro la superficie parallela al terreno e posta alla quota corrispondente all'altezza massima prevista per la zona ed il terreno stesso;
- c - qualora l'edificio venga eseguito a gradoni o per sezioni aventi altezza diversa, l'altezza di ciascun gradone o sezione dovrà essere compatibile con l'altezza massima consentita nella zona;
- d - non vengono considerati ai fini della determinazione dell'altezza gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere gli impianti tecnici (extracorsa degli ascensori, cabina idrica e vano copertura scale). -

Oltre ai limiti di zona le altezze non dovranno mai



superare i limiti derivanti dalla larghezza delle strade come specificati nell'articolo seguente. -

ART. 1/h

Altezza massima dei fabbricati in rapporto alla larghezza delle strade ed in rapporto agli edifici antistanti

L'altezza dei fabbricati di nuova costruzione o da rialzare è limitata in relazione oltre che dalle prescrizioni di zona, anche dalla larghezza delle vie, viali, piazze od altri spazi pubblici sui quali i fabbricati prospettano o dalla distanza rispetto ad altri edifici. -

In ogni caso dovrà essere mantenuta la distanza minima di m. 10 tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salvo nel caso di cortili dove detta distanza minima è di m. 14. -

L'altezza dei fabbricati dovrà essere in relazione alla larghezza delle strade ed agli edifici antistanti. Essa non dovrà essere superiore al rapporto dell'inclinata 1/2 partendo dalla mezzeria come figura allegata. I parapetti e coronamenti posti a qualsiasi altezza non sono compresi nell'inclinata, purchè le parti vuote abbiano una estensione almeno quattro volte superiore alle parti piene. Non sono altresì comprese nell'inclinata le sole strutture portanti dei piani attici, ove esistano, purchè armonicamente risolte sul piano architettonico. -

Per l'applicazione delle norme suddette la larghezza della strada o è determinata o è prestabilita dalla larghezza della piattaforma stradale come risulta definita dal D. M. dell'1/4/1968. -

Le limitazioni del presente articolo non hanno applicazioni nei casi previsti dal 3° comma dell'Art. 9 del citato D. M. 2/4/1968. -

ART. 1/i

Indice di fabbricabilità

Per indice di fabbricabilità si intende il numero di mc. che possono costruirsi su ogni metro quadrato di area pertinente, con il volume misurato come all' Art. 1/1 ( $I_f = V/A$ ). -

ART. 1/l

Volume

Per volume del fabbricato in progetto o da ampliare si intende il volume di esso, misurato vuoto per pieno e risultante dal prodotto dell'area coperta per l'altezza del fabbricato. Gli accessori dell'edificio principale sono da computare nella stessa maniera ed il volume da considerare sarà dato dalla somma di tutti i volumi insistenti sull'area pertinente. Devono inoltre essere osservate le seguenti norme:

- 1 - Nel caso che il fabbricato abbia superfici diverse ai vari piani o sia composto da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria dei prodotti delle superfici per le rispettive altezze;
- 2 - Nel caso che il fabbricato insista su un terreno comunque declive, il calcolo verrà effettuato come se il fabbricato stesso fosse suddiviso in prismi a base quadrata di mt. 7 di lato e di altezza pari a quella misurata, ai sensi dell'Art. 1/g nel punto intermedio del prisma: il volume complessivo sarà dato dalla sommatoria dei singoli volumi, come illustrato dal disegno accluso;
- 3 - Sono valutati al 50% del computo del volume le logge aperte, i portici, le gallerie ed i volumi tecnici sovrastanti le coperture;

- 4 - Nel caso di edifici realizzati su pilastri a pilotis, il volume corrispondente alle parti a pilotis sarà valutato al 50% a condizione che il progetto sia accompagnato da una dichiarazione del proprietario che detta area verrà mantenuta libera. I volumi che interrompono la continuità della parte a pilotis sono computati integralmente nel calcolo del volume. L'altezza dei pilotis dal piano di calpestio all'intradosso delle travature non potrà essere inferiore a mt. 2,40;
- 5 - Tutti gli ambienti posti nella parte basamentale che posseggono un lato illuminato dall'esterno, vengono conteggiati fino ad una profondità di mt. 7 dal filo esterno dell'edificio. Le parti interrato rimanenti non vengono considerate volume, alla stessa stregua dei sotterranei privi di luce diretta dall'esterno;
- 6 - Nel caso di ampliamenti di fabbricati esistenti dovrà essere computato il loro volume con le modalità previste per i fabbricati di nuova progettazione.

Nel caso di locali sotterranei qualora siano delimitati da muri perimetrali non sono computabili come volume soltanto se tra detti muri e l'ambiente in questione rimane un cuscino di terra piena parallelamente allo sviluppo longitudinale del muro per una larghezza minima di metri quattro. Per qualunque accesso che attraversa il cuscino di terra vale quanto detto per le rampe ed i pozzi di luce (Art. 1/e). -

ART. 1/m  
Tipo edilizio

Per tipo edilizio si intende la caratterizzazione architettonico-urbanistica dell'edificio, per esempio villi isolati, case a schiera, edificio multipiano, ecc.

ART. 1/n

Distanza minima dai confini:  $d_1$

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) e il confine prospiciente. -

ART. 1/o

Distanza tra gli edifici

Per distanza tra gli edifici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente gli edifici. Nel calcolo della distanza tra edifici vengono considerate anche le sporgenze dei terrazzi o balconi e restano esclusi solamente gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi. Come norma generale, vale anche in questo caso quanto stabilito dall'Art. 1/h, secondo comma. -

Nel caso di progettazioni unitarie di fabbricati distinti collocati in aree pertinenti diverse, è consentito (previo accordo delle proprietà interessate) sia l'unione degli edifici tra loro (tipologia edilizia a schiera), sia l'accostamento dei fabbricati posti ad angolo. - In quest'ultimo caso sono da osservare le norme seguenti, fatte salve le prescrizioni di zona:

- a - la distanza fra le pareti prospettanti non deve essere inferiore a m. 6,00;
- b - la prospezione può avvenire solo per una estensione massima di m. 4,00;
- c - l'angolo formato dalle stesse pareti non deve essere inferiore a 75°;
- d - le pareti prospicienti non possono contenere aperture. -

ART. 1/p

Distanze dal filo stradale  $d_2, d_3, d_4, d_5$

Per distanza dal filo stradale si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato ed il ciglio della sede stradale, intendendosi compreso l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri ecc.

Anche in questo caso si richiamano le prescrizioni del secondo comma dell'Art. 1/h. -

Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale dovranno essere osservate le prescrizioni dei decreti del Ministero dei LL. PP. n. 1404 dell'1/4/1968 e n. 1444 del 2/4/1968. -

ART. 1/q

Strade private

E' consentita la costruzione di strade private quando debbano servire fabbricati esistenti o proprietà fondiarie intercluse o quando occorran per determinare le opere di urbanizzazione necessarie al fine di conseguire la licenza di costruzione di cui al V° comma dell'Art. 10 della Legge 6/8/1967 n. 765, relativamente ad un solo edificio. Non sarà rilasciata nessuna licenza di costruzione per nuovi edifici con accesso dalla strada privata oltre il primo. Ove il privato intenda procedere a nuove costruzioni con accesso dalla strada privata dovrà presentare richiesta di autorizzazione alla lotizzazione a norma dell'articolo seguente. -

L'autorizzazione all'apertura di strade private potrà essere rilasciata solo dopo che il richiedente abbia stipulato con il Comune una convenzione a mezzo atto pubblico, da trascriversi a spese del richiedente, con la

quale:

- a - si assume l'obbligo di provvedere, a sua totale spesa, alla costruzione, sistemazione, manutenzione e nettezza della strada, alla sua illuminazione notturna nei modi e con l'orario stabilito per le strade pubbliche viciniori, allo scolo delle acque meteoriche e di quelle luride, allo smaltimento del materiale di rifiuto, all'eventuale impianto di acqua potabile;
- b - si impegna ad osservare tutte le condizioni imposte dai regolamenti;
- c - esonera il Comune da ogni responsabilità per i danni derivanti alle cose ed alle persone dalla costruzione della strada, dalla sua apertura al pubblico e dall'esercizio del transito;
- d - riconosce al Comune la facoltà di impiantare le condutture stradali dell'acqua potabile, e successivamente di eseguire tutti i lavori necessari per le diramazioni occorrenti per la concessione agli stabili esistenti od a quelli di nuova costruzione, o per la manutenzione o per eventuali modifiche, nonchè la facoltà di staccare ed eventualmente rimuovere le condutture private esistenti nella strada che vengano canalizzate qualora impediscano l'esecuzione dei lavori da parte del Comune ed il proprietario non provveda allo spostamento del proprio impianto nel termine che sarà assegnato. In questo caso provvederà il Comune a spese dell'interessato. Avvalendosi di tale facoltà il Comune non assume alcun impegno di classificare la strada come pubblica o di iscriverla nell'elenco delle strade comunali, nè tanto meno assume l'obbligo di fornire d'acqua gli edifici quando ciò non sia possibile per la loro quota altimetrica.

Tutte le condutture ed impianti come sopra specificato rimarranno di proprietà completa e disponibile del Comune, tuttavia le spese relative all'impianto iniziale ed alle diramazioni faranno carico al concessionario della strada privata, secondo le prescrizioni e tariffe previste dai regolamenti comunali, con assoluto divieto per ogni concessionario, diretto od indiretto, di farsi a sua volta concedente dell'acqua ai privati od agli inquilini di stabili a quartieri attigui od a concessionari di altre strade private;

e - Si impegna a cedere gratuitamente al Comune il suolo e le opere stradali ed i relativi servizi a richiesta dell'Autorità Comunale, qualora per ragioni di pubblica utilità od altro essa ritenga opportuno di iscrivere la strada nell'elenco delle strade comunali, provvedendo il Comune d'allora in poi alla completa manutenzione ed a quant'altro necessario al completo funzionamento. -

In tal caso la strada dovrà essere consegnata in perfetto stato di manutenzione e perfettamente corrispondente alle norme riportate nella licenza ed agli obblighi assunti con la convenzione. -

Il Comune potrà richiedere al concessionario un contributo "una tantum" a concorso delle spese che il Comune si assume per la manutenzione e l'esercizio della strada, comunque tale contributo non potrà superare l'ammontare delle spese di esercizio di un quinquennio, ai costi vigenti alla data della richiesta di trasferimento. -

Il passaggio di proprietà sarà perfezionato da un atto pubblico da trascriversi con le norme e modalità di legge, le cui spese saranno interamente a carico del Comune. -

Qualora la strada privata sia prevista a servizio di abitazione, a garanzia dell'osservazione degli obblighi assunti con la convenzione di cui sopra il concessionario dovrà depositare una congrua cauzione, da stabilire in rapporto al costo della strada stessa. -

La cauzione potrà essere versata in titoli di stato o obbligazioni a garanzia statale. -

I depositi cauzionali saranno fruttiferi a favore del concessionario, gli interessi saranno liberamente pagati ogni anno al concessionario, previo accertamento dell'osservanza dei patti contrattuali. -

La garanzia potrà essere sostituita da una ipoteca sui beni immobili (escluso il suolo pubblico) purchè idonea, o da una fidejussione bancaria. -

Qualora a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, non sia stato ottemperato anche ad uno solo degli obblighi assunti con la convenzione, nei termini stabiliti, il Comune assegnerà un congruo termine affinchè possa esservi provveduto, e trascorso il quale si provvederà d'ufficio utilizzando la cauzione, salva la facoltà di recuperare la eventuale maggiore somma che la cauzione non fosse stata sufficiente a coprire dal concessionario della strada privata, in solido con tutti i frontisti e salva altresì la facoltà di richiedere la ricostituzione della cauzione, ai costi vigenti alla data di detta richiesta. -

Inoltre le strade private dovranno:

- 1 - Essere coordinate alla pubblica rete stradale esistente ed al futuro sviluppo di detta rete previsto dal P. R. G. e dai piani particolareggiati.

Tale coordinamento deve aver luogo per la direzione e l'altezza del piano stradale, la fognatura, i marciapiedi e le sovrastrutture;

- 2 - avere larghezza proporzionata al traffico che dovrà svolgersi. Comunque detta larghezza non deve essere inferiore a m. 6;
- 3 - avere la carreggiata massicciata e pavimentata, fiancheggiata da marciapiedi, con bordo esterno costituito da una lista o guida di pietra, lungo la quale a ritesto con la massicciata, dovrà ricorrere la zanella di pietra che serve a guidare le acque ai relativi fognoli, ed essere munita di fogna longitudinale di convogliamento centrale, il tutto uniforme ai tipi, alle dimensioni ed ai marciapiedi adottati dal Comune nelle più recenti costruzioni, attenendosi alle norme e prescrizioni e condizioni esistenti nel capitolato di appalto per opere stradali in vigore all'epoca del rilascio della licenza ed alle disposizioni che saranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale, il quale avrà la facoltà di vigilare i lavori e di dare quelle disposizioni che di volta in volta riterrà del caso. -

In particolare le fogne stradali dovranno:

- avere sezione ovoidale, circolare o mista e superficie secondo le speciali condizioni di luogo e di portata;
- avere la pendenza sufficiente per la facile e pronta eliminazione dei liquidi e materiali che ricevono;
- nei riadattamenti di fogne esistenti, ove non sia possibile soddisfare a tutte le condizioni precedenti, si procurerà di far concavo il fondo, di raccorarlo con i piedritti e di ridurre a perfetta imper-

meabilità le pareti ed il fondo stesso. I condotti di scarico delle acque stradali saranno fatti con materiali impermeabili idonei, del diametro interno di cm. 15 posati sopra uno strato di smalto di almeno cm. 10 e ben rinfiancati pure a smalto. Ogni caditoia stradale su cui fanno capo i condotti, sarà provvista di un pozzetto ad intercettazione idraulica del tipo adottato dal Comune. -

Per l'impianto di illuminazione il concessionario dovrà attenersi alle modalità esecutive che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale caso per caso. -

- 4- Avere l'innesto ed il raccordo con la strada comunale o provinciale o statale idonei a garantire una sicura immissione del traffico dall'una all'altra e viceversa. -

Qualora ragioni di viabilità, sicurezza ed igiene lo richiedano, il Sindaco potrà prescrivere la chiusura con due strati di muro alto dal piano stradale non meno di m. 1,50 e non più di m. 2,50 con cancellata centrale in ferro apribile verso l'interno, della medesima altezza dei tratti di muro laterali e della larghezza di apertura a due battenti non inferiore a m. 3,00. -

La chiusura degli accessi di cui sopra, nelle diverse ore del giorno e della notte, è disciplinata dai Regolamenti di Polizia Municipale. -

Le suddette disposizioni sono applicabili anche alle strade private già esistenti ed aperte al pubblico. -

L'autorità comunale potrà permettere che quanto la strada sia completamente sistemata a norma della relativa concessione secondo le prescrizioni del pre-

sente regolamento, venga aperta al pubblico transito con la demolizione del muro e della cancellata che eventualmente chiudevano l'accesso della pubblica via. -

La concessione data dal Comune per l'apertura al pubblico transito di una strada privata non costituirà impegno alcuno da parte del Comune di classificarla come pubblica nè iscriverla nell'elenco delle strade comunali. -

Le strade private, chiuse al pubblico transito, saranno soggette alle norme generali e locali riguardanti la pulizia e l'igiene delle aree scoperte fra gli edifici, come cortili, interstizi e simili. -

Quando esse saranno aperte al pubblico transito, resteranno soggette alle norme di polizia stabilite per quelle pubbliche del Comune, dalle Leggi e dalle Ordinanze. -

A cura e spese del concessionario, la strada privata sia essa aperta che chiusa al pubblico transito, dovrà essere dotata di targhe portanti la denominazione che verrà assegnata dal Comune con apposita deliberazione, osservate le norme vigenti in materia di toponomastica stradale, e da una sottostante targa portante la iscrizione "Strada privata". -

Tali targhe saranno per numero, forma, dimensione ed ubicazione prescritte dal Comune caso per caso, all'atto della concessione della licenza. -

Inoltre tutti gli edifici serviti o comunque prospettanti su strade private, sono soggetti al presente regolamento, ed in particolare alle prescrizioni di zona, precisamente come se prospettassero su uno spazio pubblico. -

ART. 1/r

Attuazione del P. R. G.

L'attuazione del P. R. G. avverrà mediante singole licenze edilizie o mediante piani particolareggiati di esecuzione o lottizzazioni convenzionate che contempleranno la distribuzione plano-volumetrica degli edifici, gli allineamenti stradali, gli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, di edifici destinati a demolizione e ricostruzione degli isolati in lotti fabbricabili, secondo la tipologia indicata dal Piano, il tutto ai sensi degli articoli 13 - 14 - 15 - 16 e 17 della Legge 17/8/1942 n. 1150 e dell'articolo 5 della Legge 6/8/1967 n. 765. -

I piani particolareggiati o le lottizzazioni convenzionate sono obbligatorie nelle aree di cui al secondo comma dell'articolo 2 delle Norme di Attuazione. -

Qualora ai piani particolareggiati d'iniziativa comunale dovessero subentrare le lottizzazioni, queste dovranno rispettarne l'azonamento, la viabilità e la tipologia edilizia prevista dai piani particolareggiati stessi. -

ART. 1/s

Lottizzazioni urbanistiche

Sono considerate aree soggette a lottizzazioni quelle aree che in rapporto alle caratteristiche costruttive ed alle prescrizioni di zona consentono la realizzazione di più di una unità fabbricativa. -

Quando le proposte di lottizzazione non raggiungono una unità organica il Sindaco si riserva di definire tale unità minima di lottizzazione e d'invitare il richiedente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per coordinare un progetto unitario. -

In caso di mancato accordo provvederà alla compilazione d'ufficio ai sensi dell'ultimo comma dell'Art. 8 della Legge 6/8/1967 n. 765. -

Chiunque intenda procedere a lottizzazioni di terreni a scopo fabbricativo dovrà richiedere la preventiva autorizzazione al Comune. -

L'autorizzazione a lottizzare verrà rilasciata nei modi previsti dall'Art. 28 della Legge 7/8/1942 n. 1150 modificata ed integrata dalla Legge 6/8/1967 n. 765 ed è pertanto subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, con la quale si preveda:

- a - la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'art. 4 della legge 29/9/1967 n. 847, nonché la cessione gratuita dell'aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria di cui al successivo punto "b". -
- b - l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni.
- c - I termini non superiori a 10 anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo. -
- d - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. Il deposito cauzionale, da stabilire in rapporto al costo delle opere di urbanizzazione previste, potrà essere effettuato nei modi previsti dall'Art. 29 del Regolamento Edilizio. -

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti per il Comune. Ugualmente può convenire che, in luogo della cessione di aree per singole opere, vengano cedute integralmente per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcuna soltanto di tali opere. -

Nel caso di cui al comma precedente, il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi. -

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia Comunale, di cui all'Art. 15 R. D. n. 1773 del 1940, quando la proposta di lottizzazione presenti difformità rispetto alle norme previste per la zona dal Piano Regolatore Generale, respinge la domanda dandone comunicazione all'interessato, quando invece, la lottizzazione risulti conforme alle norme, sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione. -

Quindi, anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte degli organi di controllo, il Sindaco provvede a chiedere il nulla-osta alla Sezione Urbanistica della Regione Toscana, a norma dell'Art. 28 della vigente Legge Urbanistica. -

Intervenuto detto 'nulla-osta', nonché l'approvazione della deliberazione comunale, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge, viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.

Il Sindaco quindi rilascia l'autorizzazione

alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario. -

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori dell'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione. -

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuare a cura e spese del Comune. -

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste. -

Senza pregiudizio delle sanzioni penali di cui all'Art. 41 della Legge 17/8/1942 n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 6/8/67 n. 765 non sarà concessa licenza di costruzione per edifici previsti su lotti derivanti da frazionamenti effettuati dopo l'entrata in vigore della legge 6/8/67 n. 765, se non viene prima approvato il piano di lottizzazione relativo all'intera area quale era anteriormente al frazionamento. A tale fine il Sindaco potrà richiedere copia del contratto di acquisto. Inoltre gli atti di compra-vendita di lotti sono nulli quando da essi non risulti se l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione approvata, ai sensi dell'art. 10 comma 5 Legge 6/8/1967 n. 765. -

I progetti di lottizzazione dovranno rispettare tutte le caratteristiche e le previsioni di zona nel P. R. G. Inoltre qualora il P. R. G. non individui tutti gli spazi pubblici necessari alla zona omogenea nella quale ricade

l'area da lottizzare, col piano di lottizzazione dovranno essere previsti tali spazi nella misura minima prevista dal D. M. n. 1444 del 2/4/1968 al fine di soddisfare le esigenze della popolazione che potrà stabilirsi nella lottizzazione stessa. -

L'autorizzazione a lottizzare autorizza solamente:

- 1 - La vendita frazionata dell'area soggetta a lottizzazione secondo il frazionamento e le modalità previste dal piano di lottizzazione e dalla convenzione di cui sopra;
- 2 - La costruzione delle strade e delle altre opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione;
- 3 - La sistemazione delle eventuali aree scoperte di interesse pubblico o collettivo. -

L'autorizzazione a lottizzare non consente la costruzione degli edifici previsti nella lottizzazione, per i quali devono essere richieste apposite licenze, con la procedura e le modalità previste nel presente regolamento, le quali potranno essere concesse solo dopo che sia stata stipulata la convenzione di cui al presente articolo. -

Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è inoltre subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, relativa ai lotti stessi. -

E' facoltà del richiedente l'autorizzazione e lottizzare, qualora non venga richiesto diversamente dall'Amministrazione Comunale, di non presentare tra gli elaborati indicati all'Art. 7 comma 5 del Regolamento Edilizio, i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione di cui al punto "E" del citato 5° comma. -

Dovranno comunque essere allegati i progetti di massima delle citate opere, con l'indicazione di tutti gli ele-



menti necessari per la definizione dei progetti esecutivi. -

In tale caso l'autorizzazione a lottizzare non consente l'attuazione delle dette opere di urbanizzazione per le quali dovranno essere richieste singole licenze nei modi previsti dal Regolamento Edilizio. -

Il progetto di lottizzazione, come inteso nel presente articolo, può essere redatto esclusivamente da ingegneri o da architetti regolarmente iscritti ai relativi albi professionali. I progettisti hanno la facoltà di dare una normativa particolareggiata di zona che risulti più restrittiva rispetto a quella indicata dal P. R. G. -

Le varianti alle lottizzazioni approvate e convenzionate seguono la stessa procedura delle lottizzazioni stesse. -

I N D I C E

NORME di ATTUAZIONE

Art. 1 -	Suddivisione del territorio comunale in zone.....	Pag.	1
Art. 2 -	Strumenti di attuazione del Piano Regolatore.....	"	2
Art. 3 -	A - Zone di rispetto.....	"	2
Art. 4 -	B - Aree termali.....	"	5
Art. 5 -	C - Parchi pubblici.....	"	6
Art. 6 -	D - Aree agricole.....	"	7
Art. 7 -	E - Campagna-parco tipo "a"....	"	8
Art. 8 -	F - Campagna-parco tipo "b"....	"	9
Art. 9 -	G - Aree con attrezzature sportive territoriali.....	"	9
Art. 10 -	H - Attrezzature sportive.....	"	10
Art. 11 -	I - Aree fabbricabili intensive..	"	10
Art. 12 -	K - Aree edificabili semintensive"	"	13
Art. 13 -	L - Aree edificabili estensive....	"	14
Art. 14 -	M - Aree edificabili semiestensive.....	"	15
Art. 15 -	N - Aree grandi alberghi.....	"	16
Art. 16 -	O - Zone di saturazione edilizia tipo "a".....	"	16
Art. 17 -	P - Zone di saturazione edilizia tipo "b".....	"	17

Art. 18 -	Q - Zone di saturazione edilizia tipo "c" .....	Pag. 17
Art. 19 -	R - Aree urbane da valorizzare "	18
Art. 20 -	S - Centro storico e zone assimilabili .....	" 19
Art. 21 -	T - Attrezzature collettive e servizi .....	" 20
Art. 22 -	U - Zona artigianale .....	" 21
Art. 23 -	V - Zone per parcheggi .....	" 22
Art. 24 -	W - Zona per edifici scolastici... "	22
Art. 25 -	Z - Edilizia in demolizione..... "	23
Art. 26 -	Efficacia dei vincoli .....	" 23

## I N D I C E

### NORME URBANISTICHE

Art. 1/a -	Osservanza delle norme e disposizioni del P.R.G. e del R.D....	Pag. 25
Art. 1/b -	Caratteristiche urbanistiche .....	" 25
Art. 1/c -	Rapporto fra spazi pubblici ed area pertinente .....	" 26
Art. 1/d -	Area pertinente .....	" 26
Art. 1/e -	Area coperta .....	" 27
Art. 1/f -	Rapporto di copertura .....	" 28
Art. 1/g -	Altezza massima dei fabbricati in rapporto alla larghezza delle strade ed in rapporto agli edifici antistanti .....	" 30
Art. 1/i -	Indice di fabbricabilità .....	" 31
Art. 1/l -	Volume .....	" 31
Art. 1/m -	Tipo edilizio .....	" 32
Art. 1/n -	Distanza minima dai confini .....	" 32
Art. 1/o -	Distanza tra gli edifici .....	" 33
Art. 1/p -	Distanza dal filo stradale .....	" 34
Art. 1/q -	Strade private .....	" 34
Art. 1/r -	Attuazione del P.R.G. .....	" 41
Art. 1/s -	Lottizzazioni urbanistiche .....	" 41