

# COMUNE DI FRASCATI



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Testo coordinato con :**

**- Piano Regolatore Generale**

**D.C.C. n. 47 del 15 ottobre 1962 (adozione)**

**D.C.C. n. 230 del 3 ottobre 1964 (controdeduzioni)**

**D.P.R. del 19/12/1967 (approvazione, G.U. n. 77 del 23 marzo 1968)**

**- Variante Stralcio**

**D.C.C. n. 15 del 8 aprile 1998 (adozione)**

**D.C.C. n. 26 del 15 aprile 1999 (controdeduzioni)**

**D.G.R. n. 515, 28 aprile 2005 (approvazione, BUR Lazio del 9 luglio 1968)**

# PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FRASCATI

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE COORDINATE

### TITOLO I

#### NORME GENERALI

#### CAPO A

##### VALIDITA' E DURATA DEL P.R.G.

Art. 1.

##### ESTENSIONE TERRITORIALE DEL P.R.G.

Tutto il territorio del Comune di Frascati si intende interessato dal Piano P.R.G. del quale le presenti norme di attuazione fanno parte integrante e necessaria a norma della legge urbanistica 17/8/42 n. 1150.

Il P.R.G. impone le norme di allineamento e di zonizzazione e nei modi e nelle caratteristiche indicate nelle planimetrie fondamentali 1: 5.000 e 1 : 2.000, tenute presenti le disposizioni della richiamata legge urbanistica.

Art. 2.

##### ESTENSIONE NEL TEMPO DEL P.R.G.

Il piano regolatore generale (P.R.G.) del Comune di Frascati tiene conto di una previsione di sviluppo per un periodo trentacinquennale. Esso avrà la durata a tempo indeterminato dal giorno della sua approvazione definitiva fino a quello della sua sostituzione con altro P.R.G.

Art. 3.

##### OSSERVANZA DELLE NORME

Devono sottostare alle norme che seguono indistintamente tutti, cittadini ed Enti, compreso quelli Pubblici per i quali vale quanto disposto dall'art. 29 della L. U. 17/8/42 n. 1150.

## **CAPO B**

### **ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

#### Art. 4.

#### L'ATTUAZIONE DEL P.R.G. AVVERRA':

- a)* mediante piani particolareggiati (P.R.P.) di cui alcuni che avranno priorità sugli altri, sono stati indicati nella planimetria fondamentale 1 : 2.000 ;
- b)* mediante piani di lottizzazione di area, di iniziativa privata o imposti dal Comune;
- c)* mediante comparti edificatori ordinati dal Comune secondo l'art. 23 della legge urbanistica o di iniziativa privata e approvati dall'A.C. ;
- d)* secondo l'applicazione delle condizioni e prescrizioni del P.R.G. stesso e delle presenti norme di attuazione; in questo caso il Comune può imporre, se lo ritiene necessario prima di approvare un progetto che sia presentato e approvato il piano di lottizzazione della zona interessata, anche se di più proprietari. Varranno, allora, le norme di cui agli articoli 6 e 7.

#### Art. 5.

#### PIANI PARTICOLAREGGIATI

Nelle località soggette a Piani Particolareggiati di cui al precedente art. 4 comma *a)* è consentita nessuna costruzione prima della adozione da parte del Comune dei relativi P.R.P. che saranno graduati dall'Autorità Comunale o tutoria tenuto conto di eventuali iniziative private e dell'applicazione degli artt. 13-14-15-16-17 e 28 della L.U. 17/8/42 n. 1150.

Le indicazioni inserite nel P.R.G. riguardante le zone soggette a P.R.P. sono tassative solo per quanto concerne i tipi edilizi e le loro caratteristiche.

#### Art. 6.

#### PIANI DI LOTTIZZAZIONI DI AREE

Le lottizzazioni di aree di iniziativa privata o, quelle imposte, secondo l'art. 28 Legge urbanistica, dal Comune dovranno rispettare oltre le presenti norme tecniche di attuazione del P.R.C., tutte le altre norme, non contrastanti, vigenti in materia, dovranno ottenere, prima di avere valore esecutivo, l'approvazione delle autorità competenti su preliminare parere della Commissione Edilizia Urbanistica.

Nelle lottizzazioni di aree, sia in sede di P.R.G. che di P.R.P. occorrerà tener presente il principio basilare della ricomposizione particellare secondo i minimi di superficie stabiliti — come si

vedrà appresso — per le varie zone. Il Comune non approverà quelle lottizzazioni in cui sia stata trascurata questa norma che, pertanto, diventa obbligatoria per i proprietari di fondi confinanti o vicini.

Il Comune in caso di disaccordo fra le parti procederà in base all'art. 22 e all'ultimo capoverso dell'art. 28 della L.U.

In queste lottizzazioni i lottizzatori dovranno cedere a richiesta del Comune:

1) *Le strade di lottizzazione*: una volta che queste siano costruite; tale cessione sarà a titolo gratuito;

2) *Una percentuale della superficie totale da lottizzare* per la costruzione di impianti ed edifici pubblici; tali cessioni sono definite in quantità nelle tabelle seguenti n. 2 e n. 3. Tali cessioni sono anche a titolo gratuito.

Il Comune ha facoltà, per accentrare nelle «Borgate di servizio» gli impianti e gli edifici di una zona di vendere o permutare tali aree e comunque di disporre senza limiti di destinazione.

Le aree che il lottizzatore dovrà cedere al Comune ai sensi di questo articolo devono essere indicate nel progetto di lottizzazione.

Ove le lottizzazioni siano di iniziativa privata la superficie delle aree da cedere secondo il punto 2) sarà ridotta di un quinto. E' in facoltà del Comune, chiedere, anziché la cessione delle aree, il loro controvalore sulla base dei prezzi di mercato.

#### Art. 6 bis

(Approvato con D.G.R. 08 luglio 2005, n. 15 – BUR Lazio 10 settembre 2005)

L'estensione delle aree da includere negli strumenti urbanistici attuativi di cui ai precedenti artt. 5 e 6 dovrà essere quella dell'intero comprensorio individuato da una singola zona di P.R.G. delimitata da linea continua, ovvero quella residua, nella sua interezza, qualora il comprensorio sia stato già interessato da altri strumenti attuativi o da insediamenti edilizi autorizzati.

#### Art. 7.

### NUOVE LOTTIZZAZIONI

Per le nuove lottizzazioni che abbiano ricevuto il parere favorevole della Commissione Edilizia Urbanistica ma per le quali non sia stata ancora sottoscritta la convenzione pubblica fra il Comune e il privato le licenze di costruzione potranno essere rilasciate solo se il lottizzatore si sarà già impegnato, mediante la firma e la presentazione dello schema di convenzione che si allega sotto la lettera A alle presenti norme, ad attuare quanto successivamente sarà oggetto della convenzione pubblica.

#### Art. 8.

### COMPARTI EDIFICATORI

Saranno disposte dal Comune secondo le istruzioni dell'art. 23 della L.U. Saranno anche ammessi per iniziativa privata quando, pur con vantaggio dei presentatori, essi risolvano problemi d'interesse generale riguardanti: la igiene, la viabilità, il decoro dei monumenti ecc. Essi sono meglio regolati dai successivi articoli.

Art. 9.

COMPLESSI EDILIZI PARTICOLARI

La disposizione planimetrica e volumetrica e le caratteristiche essenziali di edifici cui si voglia dal Comune dare carattere unitario potranno essere fissate, volta a volta dal Comune stesso; sentita la Commissione Edilizia Urbanistica ugualmente sottostaranno a determinate norme le costruzioni che sorgeranno in zone soggette a vincoli speciali dalla Soprintendenza ai Monumenti, queste norme possono essere anche in aggiunta ai disposti delle leggi 1/6/39 n. 1089 e 29/6/39 n. 1497.

Art. 10.

RETTIFICHE E ALLINEAMENTI

Nelle zone in cui non esista ancora il P.R.P. e nelle quali quindi non possa applicarsi l'art. 20 della L.U., l'Amm.ne Comunale potrà, in casi di affermata utilità pubblicata, imporre la rettifica degli allineamenti stradali tortuosi e di strettoie e ciò specialmente in caso di nuove costruzioni ricostruzione o notevole trasformazione di edifici fino a una profondità di m. 2.00 dalla linea di fabbrica o recinzione.

Così pure l'Amministrazione Comunale potrà imporre il rifacimento di facciate o la sistemazione di costruzioni che per effetto dell'esecuzione anche parziale di altre opere di Piano Regolatore vengano a rappresentare un deturpamento dell'ambiente. In questi casi le sistemazioni richieste verranno eseguite secondo la procedura prevista nel richiamato art. 20 della L.U.

Art. 11.

NORME SPECIALI PER LA PROTEZIONE DEI MONUMENTI

A prescindere da quanto disposto all'art. 8 e successivi, l'Autorità Comunale potrà adottare in qualsiasi momento ed in ogni luogo del territorio Comunale norme edilizie speciali relativamente a costruzioni che dovessero sorgere in prossimità di monumenti o costruzioni aventi particolare interesse, e ciò anche in aggiunta alle prescrizioni ed ai vincoli di cui alle leggi 1° giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497.

A tale scopo l'Autorità Comunale provvederà alla redazione ed adozione di appositi Piani Particolareggiati, contenenti le opportune prescrizioni riguardo alla disposizione planimetrica, alla volumetria ed alla estetica architettonica degli edifici che avessero a costruirsi nella zona e ciò anche in mancanza di corrispondenti indicazioni nel P.R.G.

Art. 12.

**ADOZIONE DELLE NORME SPECIALI PER LA PROTEZIONE DEI MONUMENTI**

Nei casi contemplati al precedente art. 11 l'Autorità Comunale potrà negare l'autorizzazione a qualsiasi costruzione dichiarando di voler adottare il relativo Piano Particolareggiato per la protezione del monumento, edificio storico od ambiente naturale.

La dichiarazione deve essere fatta entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda di autorizzazione e l'adozione del Piano Particolareggiato deve seguire entro sei mesi dalla data della dichiarazione di cui sopra.

Art. 13.

Per le lottizzazioni ed i comparti edificatori di iniziativa privata di notevole importanza, i progetti dovranno sempre rispondere alle presenti norme tecniche di attuazione.

**TITOLO II**  
**REGOLE DI CARATTERE GENERALE**

**CAPO C**  
**REGOLE BASILARI**

Art. 14.

Tutte le norme dei capitoli seguenti sono basate sulle seguenti definizioni e regole che devono sempre essere rispettate, anche se non specificatamente richiamate.

Art. 15.

**VOLUMETRIA MEDIA DELLE VARIE ZONE**

*(densità media di fabbricazione territoriale)*

In relazione alla densità di popolazione ammessa per le varie zone (ab/ha) deriva una densità di fabbricazione territoriale (mc/ ha) che è la volumetria media generale di quella Zona.

Art. 16.

**AREA DI PERTINENZA**

Dalla densità territoriale media si passa a quella « normativa » di zona e di lotto avendo dedotto dalla superficie lorda territoriale della Zona le aree distinte a strade, piazze, sedi ferroviarie, spazi liberi ecc. e tenendo conto dell'area di pertinenza di un lotto fabbricabile.

Essa è quella del lotto aumentata della superficie di metà delle strade e piazze in margine al lotto medesimo, fino ad una profondità massima di ml. 6 in caso di larghezza stradale superiore a ml. 12.

Sono assimilati alle strade i viali alberati, mentre non possono essere assolutamente computate: le Zone verdi pubbliche, le Zone vincolate a verde privato per specifica indicazione del P.R.G. o dei Piani Particolareggiati.

Art. 17.

**DENSITA' DI FABBRICAZIONE O INDICE DI FABBRICABILITA';**

**CUBATURA DEGLI EDIFICI**

E' il rapporto fra la cubatura ammessa sul lotto (edificabile ed edificata) e l'area di pertinenza, definita all'Art. 16; esso è un limite massimo.

La cubatura va computata vuoto per pieno, moltiplicando le superfici dei vari piani per le altezze dei piani stessi o corpi di fabbrica. Nelle superfici devono includersi le logge rientranti, gli attici, i bow-windows e le eventuali costruzioni accessorie, ed escludendo i balconi aperti e i portici passanti.

La cubatura delle costruzioni accessorie (autorimesse, stalle, magazzini, servizi ecc.) va calcolata secondo le norme suesposte e si somma, integralmente, a quella dell'edificio principale, ai fini del computo della densità di fabbricazione.

**Art. 18.**

Per altezza massima degli edifici di cui alle seguenti tabelle si intende quella definita come la media delle altezze di tutte le facciate, prese in mezzeria, misurate dal piano naturale di campagna, anche se questo è stato modificato per la costruzione, fino alla gronda del tetto o al calpestio medio del terrazzo relativo a quella facciata.

Le altezze massime ammesse per i vari tipi edilizi delle zone URBANE sono sempre subordinate alla regola dell'inclinata fra due fabbricati  $H < 2 D$  in cui D è l'ordinata e H l'ascissa (H altezza; D distanza fra i due fabbricati).

**TITOLO III**

**CAPO D  
ZONIZZAZIONE**

**Art. 19.**

**VARI TIPI DI ZONIZZAZIONE**

Nel territorio del Comune di Frascati sono previsti 5 tipi diversi di zonizzazione principale e precisamente:

- 1) Zone verdi (o di rispetto)
- 2) Zona agricola
- 3) Zone residenziali
- 4) Zona industriale
- 5) Zone a destinazione speciale

**Art. 20.**

**VINCOLI E PRESCRIZIONI RELATIVI ALL'AZZONAMENTO**

Per ciascuna delle zone di cui sopra le costruzioni dovranno conformarsi per destinazione, densità e tipi edilizi alle rispettive norme.

Non possono essere attuati cambiamenti di destinazione di edifici o parti di edifici esistenti o in corso di costruzione, anche se non comportano opere particolari, senza l'autorizzazione dell'Autorità Comunale.



## **CAPO E ZONE VERDI**

Art. 21.

### **VARI TIPI**

Le zone vincolate a verde indicate con i rispettivi simboli nella planimetria 1:5000 e 1:2000 coprono una superficie di circa ha. 650, esse sono, genericamente, zone di rispetto assoluto e su esse è imposta la « SERVITU' NON EDIFICANDI ». Esse sono distinte nei seguenti sottotipi:

- a)* zone verdi pubbliche (o a verde pubblico: parchi, giardini, aiuole, ecc): ha. 10;
- b)* zone verdi pubbliche attrezzate (o a verde pubblico attrezzato: sport, ricreazione): ha. 20;
- c)* zone verdi private (o a verde privato: ville, giardini; zone di distacco dalle altre costruzioni):  
ha. 320;
- d)* zone verdi stradali (o a verde stradale) ha. 200:
  - pubbliche;
  - private;
- e)* zone verdi speciali: ha. 100:
  - pubbliche;
  - private.

Art. 22.

### **ZONE VERDI PUBBLICHE**

Nelle zone a verde pubblico non sono ammesse costruzioni di alcun genere, sarà, però consentito, ove risulti di pubblico interesse ed utilità la costruzione nei parchi e giardini pubblici di chioschi ed edicole non a carattere permanente per la vendita di bibite, giornali, ecc. che abbiano un volume non superiore a mc. 30 e una altezza massima - qualunque sia il tipo di copertura - di m. 2,80, questi chioschi debbono distare fra loro non meno di 250 m. La concessione per dette costruzioni sarà regolata dal Comune. Inoltre è consentita la costruzione di panchine, sedili, recinzioni, fontane, serre aventi stretto carattere di attrezzatura.

Art. 23.

### **ZONE VERDI PUBBLICHE ATTREZZATE**

Esse si distinguono in:

- zone destinate agli sport;

- zone destinate alla ricreazione ;

a) *Zone sportive*: In tali zone sono consentite esclusivamente costruzioni costituenti l'attrezzatura speciale della zona relativa, attrezzature da progettare nel quadro della sistemazione generale della zona e non singolarmente.

Si intendono come attrezzature, oltre i manufatti veri e propri dei campi di giuoco e sportivi, anche gli edifici per spogliatoi, deposito attrezzi, abitazione del custode, i posteggi per moto ed autoveicoli, ecc.

Detti edifici non debbono comunque superare l'altezza di ml. 5,00.

I progetti delle sistemazioni sportive devono essere corredate da elaborati che li definiscano anche nei particolari.

b) *Zone destinate alla ricreazione*: serviranno per la sistemazione di giuochi per bambini, luna park, circhi equestri ecc, ecc. ;

Le zone verdi pubbliche attrezzate sono soggette al P.R.P.

#### Art. 24.

#### ZONE VERDI PRIVATE

Qualora nelle zone a verde privato esistano lotti di mq. 4.000 su essi è consentita una edificabilità di mc/mq. 0,07.

Tale edificabilità potrà essere ammessa solo su quegli appezzamenti (della misura minima di mq. 4.000) accatastati unitariamente anche se formati di più particelle prima del 15.11.1961. Non potrà essere superata una cubatura di mc. 1.500 compresi i fabbricati esistenti.

Altezza massima ml. 4,50, copertura a tetto, distanza dai confini ml. 8.

Nessuna costruzione potrà comunque essere consentita qualora comporti l'abbattimento ed il taglio di alberi o di radici di alberi di alto fusto.

#### Art. 25.

#### ZONE VERDI STRADALI

Le zone a verde stradale sono quelle fissate ai lati delle strade e determinate da una distanza delle costruzioni laterali dall'asse stradale o dal margine delle strade: esse sono state stabilite sia per consentire eventuali allargamenti stradali futuri e per assicurare una buona visibilità sia ai fini della sicurezza che di quelli panoramici.

Queste zone verdi di profondità diversa a seconda della importanza della strada, in relazione alla proprietà dei terreni investiti si distinguono in pubbliche o private.

In queste Zone non sono ammesse costruzioni di alcun genere salvo le recinzioni delle proprietà i cui progetti devono essere approvati dalla Commissione Edilizia.

Art. 26.

#### CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE COMUNALI

Per determinare l'ampiezza delle Zone verdi di rispetto viario di cui al precedente articolo, le strade del Comune di Frascati sono state classificate in 5 categorie:

**TABELLA I**

<b>Cat. A) Distanza delle costruzioni laterali dall'asse stradale per:</b> 1) Autostrada del Sole quelle stabilite dalla Soc. Concessione Autostrade.
<b>Cat. B) Distanza dai cigli esterni della strada a m. 15</b> 2) Strada di P.R.G. detta "panoramica"
<b>Cat. C) Distanza dall'asse stradale ml. 30</b> 3) Via Tuscolana 4) Via di Grottaferrata. 5) Via di Colonna 6) Via di Monte Porzio
<b>Cat. D) Distanza idem, dall'asse stradale ml. 20</b> 7) Via di Cavona 8) Via del Sincrotone e nuova Via di scorrimento 9) Via di Prataporci 10) Via di S. Antonio (Via Maremma)
<b>Cat. E) Distanza dall'asse 15 metri</b> 11) Via delle Cisternole 12) Via di Colle Pizzuto 13) Via di Salè
<b>Cat. F) Distanza dall'asse ml. 10</b> 14) Tutte le altre

Art. 27.

**ZONE VERDI SPECIALI**

Queste zone a verde di rispetto speciale sono create per la salvaguardia di zone o complessi aventi particolari necessità di tutela oggettive o soggettive sia essa panoramica, archeologica, sanitaria, di sicurezza pubblica, ecc. Esse sono indicate nella planimetria 1:5000 e 1:2000 del P.R.G. e coprono una superficie di circa ha. 19. Altre potranno essere stabilite ma solo in base a P.R.P.

In dette zone a verde speciale non sono ammesse costruzioni di alcun genere ed in esse debbono essere incrementate le culture arboree, secondo le prescrizioni che saranno impartite dal Comune, e che sono obbligatorie per i proprietari dei terreni. Il Comune, al riguardo, in caso di inadempienza dei proprietari potrà sostituirsi — a loro carico — ad essi secondo la procedura coattiva prevista nell'art. 20 della L.U. per le sistemazioni edilizie. La distanza delle costruzioni dai confini di queste zone di rispetto devono essere quelle minime previste per queste costruzioni nelle rispettive norme di zona.

In dette zone verdi speciali è ammessa la costituzione di parcheggi.

**CAPO F**

**ZONE AGRICOLE**

**ART. 28 - ZONA A - AGRICOLA**

*[come sostituito dall'art. 3 della Variante Stralcio]*

Il presente articolo con i seguenti artt. 4, 5 e 6 sostituiscono gli artt. 28, 29, 30 e 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e la relativa Tabella II.

La zona agricola è destinata all'esercizio delle attività agricole silvopastorali e zootecniche o ad attività connesse con l'agricoltura. Ogni intervento deve essere indirizzato alla conservazione dei valori tipici propri dell'agricoltura dei Castelli Romani.

Nella zona agricola è consentita la costruzione di impianti tecnologici relativi alla rete di acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono o simili. E' vietata ogni localizzazione a scopo edilizio.

In deroga a quanto previsto nei successivi articoli 4 e 5 nelle sottozone A1 e A2 è consentita la costruzione di edifici destinati esclusivamente ad alloggio dei lavoratori agricoli, subordinatamente alla presentazione di un Piano di Utilizzazione Aziendale o Interaziendale che dimostri la necessità delle opere da realizzare, da approvarsi dal competente Settore Decentrato Regionale dell'Agricoltura, purché il lotto minimo abbia una superficie non inferiore a mq. 20.000.

La superficie lorda degli edifici destinati ad alloggio dei lavoratori agricoli o degli imprenditori agricoli, di cui al comma precedente, è limitata a mq. 90, maggiorabile di 12 mq. per ogni unità familiare oltre la terza e fino ad un massimo di 150 mq., oltre ai servizi igienici e gli accessori, in misura non superiore al 20% della predetta superficie.

Non v'è necessità del piano di utilizzazione se l'opera sia prevista da un piano di sviluppo o di miglioramento agrario o da altro strumento di intervento previsto dalle leggi in materia e debitamente approvato.

Questa zona si suddivide in tre sottozone A1, A2, A3.

Per eventuali edifici preesistenti all'adozione delle presenti Norme è consentita la conservazione della cubatura e delle destinazioni d'uso attuali con trasformazioni limitate alla ristrutturazione interna degli edifici.

In queste zone non è consentito l'accorpamento di lotti non contigui, anche se appartenenti allo stesso proprietario.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, salvo le trasformazioni da residenziale ad agricolo e viceversa, nel rispetto della normativa.

#### ART. 29- SOTTOZONA A1

*[come sostituito dall'art. 4 della Variante Stralcio]*

Riguarda aree agricole poste in zona che il Piano Territoriale Paesistico ha dichiarato di notevole pregio ambientale ed in cui prevale una utilizzazione a vigneto con produzione di vino D.O.C. Frascati.

Nella Sottozona A1 sono consentite le costruzioni strettamente necessarie alla conduzione agricola dei suoli ed allo sviluppo delle imprese agricole, con gli indici ed i parametri stabiliti dall'art. 19 – Zona 3 del P.T.P. n. 9. *(modifica apportata dal C.R.T.)*

In ogni caso gli impianti edilizi devono essere localizzati e progettati in modo tale da armonizzarsi con gli elementi edilizi caratterizzanti il paesaggio agricolo, devono essere coordinati in un sistema edilizio accorpato e prevedere l'impiego dei materiali consueti della zona. Devono altresì essere accompagnati da un progetto di sistemazione delle aree esterne che preveda opportune schermature a verde.

#### ART. 30- SOTTOZONA A2

*[come sostituito dall'art. 5 della Variante Stralcio]*

Riguarda aree che il Piano Territoriale Paesistico dichiara dotate di interesse ambientale.

Nella sottozona A2 le costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiori a mq. 15.000, possono avere una cubatura per uso esclusivo residenziale e/o agricolo di 0,02 mc/mq, con altezza massima non superiore a m. 4,50. Gli impianti edilizi dovranno essere definiti in complessi accorpati ed essere realizzati con materiali consueti nella zona.

**ART. 31 - SOTTOZONA A3**

*[come sostituito dall'art. 6 della Variante Stralcio]*

**(Nota 4)**

Nella sottozona A3 le costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiori a mq. 10.000, possono avere una cubatura massima per uso esclusivo residenziale e/o agricolo di 0,03 mc/mq, con altezza massima non superiore a m. 4,50. Gli impianti edilizi nuovi dovranno essere definiti in complessi accorpati ed essere realizzati con materiali consueti nella zona.

**TABELLA II [Variante Stralcio]**

ZONA	LOTTO minimo	INDICE volumetrico	ALTEZZA max	ELEMENTI normativi
A1				con gli indici ed i parametri stabiliti dall'art. 19 – Zona 3 del P.T.P. n. 9.
A2	15.000 mq	0,02	4,50	
A3	10.000 mq	0,03	4,50	

**Art. 32.**

Per ottenere la licenza di costruzione di un edificio oltre ad osservare le caratteristiche fissate dalle norme di attuazione del P.R.G. e il regolamento edilizio occorre impegnarsi con atto pubblico a mettere a dimora alberi del tipo che fisserà caso per caso la commissione edilizia, nel numero per mc. stabilito per ogni tipo di azzonamento; il rilascio della licenza di abitabilità (o agibilità) è subordinato all'adempimento di questo obbligo.

**CAPO G**  
**ZONE RESIDENZIALI**

Art. 33.

DIVISIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali coprono una superficie complessiva di ha. 412, comprese le strade pubbliche e di ha. 350 al netto di dette strade.

Esse a seconda della loro posizione topografica rispetto al capoluogo del Comune si denominano urbane (se nel perimetro del concentrico 1:2000) ed extra urbane.

Art. 34.

DESTINAZIONE

Gli edifici nelle zone residenziali devono essere destinati prevalentemente ad abitazioni.

In dette zone potranno essere ammesse anche le seguenti diverse destinazioni:

- a) alberghi e pensioni;
- b) autorimesse private;
- c) studi professionali
- d) uffici commerciali;
- e) negozi;
- f) esercizi pubblici;
- g) luoghi di riunione e divertimento;
- h) autorimesse pubbliche che rispondano oltre alle norme del P.R.G. a tutti i requisiti fissati dalle leggi vigenti.

Sono invece escluse:

- a) le industrie in genere e tassativamente quelle nocive o moleste ;
- b) le stalle e le scuderie che non siano al servizio del rispettivo edificio;
- c) tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione risultassero in contrasto con la destinazione della zona.

Nelle zone residenziali extra urbane i negozi, gli esercizi pubblici, i luoghi di divertimento e le autorimesse pubbliche devono essere riunite nei « centri » di servizio previste dal P.R.G.; solo in casi particolari potranno sorgere in altre località isolati o a gruppi previa specifica autorizzazione della Autorità Comunale.

E' ammissibile la previsione di negozi ed esercizi pubblici nei piani di lottizzazione; il Comune insindacabilmente potrà approvare o meno tale previsione.

Art. 35.

TIPI DELLE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali del Comune come si è detto, sono distinte in due principali categorie: extra urbane ed urbane.

*Zone extraurbane (6 sottotipi)*

Tipo A) con lotti minimi di 10.000 mq.

Tipo B) con lotti minimi di 4.000 mq. (**nota 1**)

Tipo C) con lotti minimi di 3.000 mq. (**nota 2**)

Tipo D) con lotti minimi di 2.000 mq.

Tipo E) divise in E<sup>1</sup> ed E<sup>2</sup> nei soli centri o borgate di servizio soggetti a P.R.P.

*Zone urbane (8 sottotipi)*

Tipo F) zone di risanamento e completamento divise in:

F<sub>1</sub> - di risanamento del « nucleo storico »; con eventuali completamenti in detto nucleo di zone ancora disponibili con particolare riguardo all'ambiente;

F<sub>2</sub> - di risanamento e completamento del centro urbano, al di fuori del nucleo storico, con eventuali demolizioni e rifacimenti nonché nuove costruzioni per il completamento di comprensori ove esistano aree ancora disponibili;

Tipo G) di risanamento di quartieri esistenti oltre quelli precedenti, dove non può modificarsi la caratteristica d'insieme, e nei quali, perciò, è prescritta come regola la conservazione dei volumi e delle altezze preesistenti. In esso è consentita la demolizione e la ricostruzione di edifici — nella stessa posizione o secondo le norme della tabella n. 4, con lo stesso volume totale e con una altezza massima media di tutte le altezze preesistenti. Per ottenere la licenza di demolizione di un edificio occorre documentare la consistenza dell'edificio stesso a mezzo di grafici e di fotografie.

Tipo H) di espansione, (nuova o in atto) con n. 3 sottotipi H1 H2 H3, per i nuovi insediamenti di P.R.G. del centro urbano al di fuori del nucleo storico e del vecchio centro.

Tipo I) zone artigianali residenziali. Le zone miste artigianali residenziali sono destinate ad accogliere le attività artigianali e commerciali, insieme alle abitazioni degli addetti.

E' ammessa la coesistenza nello stesso edificio di abitazioni con locali destinati ad officine, depositi, magazzini, laboratori, ecc. purché vengano eliminate, con opportuni provvedimenti, o non si diano, cause di molestia.

Nelle zone miste la densità massima di fabbricazione è stabilita in 30.000 mc/ha., ottenibile con altezza degli edifici fino a tre piani e ml. 10,50 fuori terra.



Per ciascun edificio o gruppo di edifici unitariamente progettato ed eseguito, la cubatura dei locali destinati ad abitazione non può superare il 25% della cubatura totale. Per il computo delle cubature valgono le regole di cui all'art. 17 delle presenti norme.

Tipo L) di espansione per edilizia di tipo sovvenzionato che risponda genericamente alle norme della edilizia economica.

#### Art. 36.

### VOLUMETRIA MASSIMA AMMESSA NELLE ZONE RESIDENZIALI

*(densità di fabbricazione territoriale)*

In base agli incrementi presunti della popolazione e alle destinazioni delle zone residenziali sono derivate le seguenti densità di popolazione territoriale:

ab. 37/ha nella parte extra urbana;

ab. 300-400/ha nella parte urbana; di conseguenza:

a) nelle zone residenziali extra urbane la densità di fabbricazione media è di circa mc. 3.000/ha risultante dalla media delle varie zone;

b) nelle zone residenziali di ampliamento urbano (zone urbane) la densità territoriale media di fabbricazione è di mc. 39.000/ha risultante dalla media delle varie zone.

#### Art. 37.

### NORME CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE ZONE RESIDENZIALI

#### E DENSITA' FONDIARIE DI FABBRICAZIONE

In base alle suddette densità di fabbricazioni medie territoriali, tenendo conto degli spazi da lasciare liberi (strade piazze, strade, aiuole ecc) si sono determinate in base alle definizioni del Capo C, le densità di fabbricazione, normative (indice di fabbricabilità) per le varie Zone che si riportano insieme alle altre caratteristiche edilizie nelle seguenti tabelle:

**TABELLA III**  
**NORME EDILIZIE PER LE ZONE RESIDENZIALI EXTRA TERRITORIALI [EXTRA URBANE]**

**Nota 3**

Tipo	Lotti minimo mq.	Indice fabbricabilità mc/mq	H max ml.	DISTANZE MINIME			Percentuale copertura indicativa	N. piani	N. nuove alberature	Area da cedere Art. 6/2	Tipo copertura
				Dai confini Dc	Dalle costruzioni più vicine Dr	Dalle strade Ds					
A	10.000	0,15	7,00	30	70	Quelle della tabella	0.021%	2	1/50 mc.	6%	2/3 a tetto
B	4.000	0,33	7,00	8,00	24,00	Idem	5,00%	2	Idem	7%	Idem
C	3.000	0,30	4,50	7,00	2,000	Idem	6,20%	1	Idem	8%	Idem
D	2.000	0,40	4,50	7,00	16,00	Idem	10,00%	1	1/100 mc	10%	Idem
E <sub>1</sub>	500	0,15	7,00	In aderenza	—	m. 4,00 dal filo stradale	25,00%	2	1/100 mc	3%	tetto
E <sub>2</sub>	500	2,50	10,50	2/3 H	—	idem	40,00%	3 di cui uno a negozi	1/100 mc	3%	tetto
VP	4.000 accatastato alla data 15.11.1961	0,07 Max 1.500 mc	4,50	8,00							tetto

N.B. – I lotti A, B, C, D, devono costituire una unità urbanistica a se stante e non essere formati da due appezzamenti di terreni separati fra loro anche se accorpati.

Qualora – solo per i lotti di tipo B, C e D – venga stipulata una convenzione regolarmente trascritta fra due proprietari di lotti confinanti, potrà essere a discrezione della Amministrazione – consentito che le distanze degli edifici dai confini scendano fino a ml. 6, per i lotti di tipo B, e a ml. 5 per quelli di tipo C. In questo caso però la distanza fra i due vicini dovrà essere aumentata, rispetto a quella prevista nella tabella n. 3, del doppio di quanto viene diminuita la distanza dai confini.

**TABELLA III [segue]**  
**NORME EDILIZIE PER LE ZONE RESIDENZIALI EXTRATERRITORIALI [URBANE]**

Tipo	Lotto minimo superficie mq.	Indice fabbricabilità mc/mq	Altezza massima H max ml.	DISTANZE MINIME		Rapporto copertura	Tipo copertura	N. piani	N. nuove alberature per mc.
				Dai confini Dc	Dal filo stradale Ds				
F <sub>1</sub>	libero	P.R.P.	15,00	anche in aderenza	anche a filo strada	P.R.P.	libero	4	—
F <sub>2</sub>	libero	libero	17,00	idem	idem	libero	tetto i =30%	5	—
G	libero	media indici preesistente	media altezza preesistente	posizione preesistente o Dc = 6 ml.	posizione preesistente o Ds = 4 ml.	quello preesistente	libero	libero	—
H <sup>1</sup>	libero	3,50	11,00	0,60 H	4,00 ml.	÷ 1/3	tetto	3	n. 1/100 mc.
H <sup>2</sup>	1.000	3,15	14,00	0,60 H	5,00 ml.	÷ 1/3	tetto	4	n. 1/100 mc.
H <sup>3</sup>	1.000	0,90	5,50	7,00 ml.	7,00 ml.	÷ 1/5	tetto	1 + seminterrato	n. 3/100 mc.
I	libero	3,50	11,00	in aderenza o Dc = 4 ml.	4,00 ml.	÷ 1/3	libero	3	n. 1/200 mc.
L	libero	4,50	10,50	in aderenza o Dc = 5 ml.	4,00 ml.	÷ 1/2	libero	3	n. 1/100 mc.

N.B. – La colonna 7 è indicativa, le altre normative.

Nel tipo I gli spazi liberi posteriori alle costruzioni possono essere coperti ad uso di laboratori artigiani per un'altezza massima di m. 4,50 sempreché ai piani terreni non esistano abitazioni. La distanza di questi locali ad usi di laboratori dalle costruzioni principali deve essere di m. 4,50 o in aderenza senza apertura di finestra. L'altezza dei fabbricati di cui alla 4a colonna non potrà in ogni caso alterare l'attuale visuale panoramica della Piazza Mazzini, Monte Grappa e Via Regina Margherita, le coperture cioè non dovranno superare l'altezza del piano di dette strade.

### Art. 38.

#### AREE PER PARCHEGGI

Tutte le costruzioni della zona residenziale urbana dovranno riservare aree (coperte o scoperte) per il parcheggio di automezzi con posto macchina di ml. 2,00 x 5,00, direttamente accessibili in ragione di un posto macchina per ogni alloggio e per laboratorio artigiano nelle zone miste artigiane residenziali.

ART. 39.

DEROGA ALLA TABELLA n. 3

Nelle zonizzazioni residenziali di tipo B e C a deroga delle caratteristiche già stabilite si consente la costruzione di edifici per abitazioni collettive di qualsiasi genere (religiose, come: conventi, scuole, ecc.; sociali, come: posti di riposo, case di cura, convalescenziari (esclusi gli ospedali); alberghi; pensioni; ecc.) sempre che tali insediamenti siano preventivamente autorizzati dalle competenti autorità.

In questi casi la volumetria, per unità di superficie, di cui alla tabella n. 3 può variare:

- per il tipo B da mc. 0,33/mq. a mc. 0,50/mq.
- per il tipo C da mc. 0,30/mq. a mc. 0,55/mq.

E' prescritta una superficie del lotto almeno tripla di quella della tabella n. 3.

E' comunque fissata la cubatura max di mc. 10.000, comprensiva - come sempre - degli accessori.

Le altezze, in questo caso, potranno essere portate rispettivamente a ml. 10,50 a ml. 8,00 per consentire 3 piani per 2/3 del volume totale.

E' imposto l'impianto di nuove alberature in numero doppio di quelli della tabella n. 3.

Art. 40.

COMPARTI EDIFICATORI

*a) nelle Zone Urbane.*

Per i progetti unitari di comparti edificatori previsti all'art. 4 comma c) delle presenti norme, è concesso - nelle Zone residenziali urbane - lo svincolo dal rispetto dei tipi edilizi stabiliti dal P.R.G. ma con mantenimento dell'altezza massima degli edifici ed un aumento del 10% della densità massima di fabbricazione, qualora i progetti medesimi prevedano la trasformazione di almeno il 20% della cubatura esistente all'interno del comparto e per un volume comunque non inferiore a mc. 8.000.

*b) nelle zone extraurbane e nelle borgate.*

Analoga concessione sarà fatta per i progetti unitari di comparti edificatori che si costituiscano per iniziativa privata nelle zone extra urbane nonché nei centri di servizio extra urbani, ove questi ricadessero in zone già parzialmente costruite e quando in detti progetti si preveda la trasformazione di almeno il 20% della cubatura esistente all'interno del comparto, per un volume comunque non inferiore a mc. 6.000.

L'Autorità Comunale potrà imporre un determinato ordine nella successione dei lavori di attuazione all'interno del comparto e stabilire termini perentori di ultimazione delle varie fasi; a

garanzia dell'integrale esecuzione dei progetti medesimi, negando licenze di costruzione o d'uso (abitabilità-agibilità) in caso di mancato rispetto dell'ordine e dei termini di cui sopra.

#### Art. 41

### COMPLETAMENTO DI NUCLEI EDILIZI ESISTENTI

Nelle Zone residenziali extra urbane ove esistano - in Zone o nuclei già costruiti - lotti liberi ben delimitati di terreno regolarmente accatastati di superficie inferiore a quelle prescritte dalle relative caratteristiche, per il completamento edilizio della località, i proprietari interessati - sempre che dimostrino di possedere il rispettivo lotto da data anteriore al 15-11-1961 - possono presentare all'approvazione della Commissione Edilizia Urbanistica un progetto nel quale si preveda il completamento edilizio del nucleo preso in esame.

In questo progetto i lotti ridimensionanti, in base all'art. 22 della L.U., o no, potranno avere una superficie inferiore fino alla metà di quella minima prescritta per la zona ed una densità di fabbricazione pari alla media ponderale delle densità di fabbricazione dei lotti del nucleo già costruito ma comunque non superiore a 1,50 l'indice di fabbricabilità della zona secondo il P.R.G..

In deroga alle disposizioni precedenti l'altezza massima da misurare al colmo delle coperture a tetto - prescritte in questo caso - sarà la media delle altezze degli edifici preesistenti nel comparto senza tener conto delle costruzioni accessorie che si elevino sopra le coperture.

La località oggetto del completamento edilizio deve essere ben definita, per es.: limitata da quattro strade; da tre strade e da una zona a diversa destinazione; da strade e da zone a verde ecc; nella zona scelta non potranno, in seguito, essere presentati né progetti isolati, né altri progetti di comparto, in quanto le norme contenute nel presente articolo si intendono applicarsi per il completamento edilizio delle località interessate e in via di sanatoria definitiva.

Le norme valgono anche se nel comparto esista un solo lotto da costruire.

### CAPO H

### ZONE INDUSTRIALI E LORO DESTINAZIONI

#### Art. 42.

Le zone industriali sono indicate nella planimetria generale e coprono una superficie complessiva di circa ha. 85. In esse prevarranno gli insediamenti a carattere industriale esclusi in ogni modo quelli che trattino lavorazioni nocive alla salute o le industrie pesanti.

Art. 43.

DESTINAZIONE DELLE ZONE INDUSTRIALI

In queste zone sono ammesse:

- a) Impianti industriali di qualsiasi tipo e dimensione con esclusione di quelli che a giudizio insindacabile della Amm.ne Comunale dovessero recare danno o molestia alla collettività e con preferenza per quelle con lavorazioni a carattere agricolo;
- b) grandi magazzini, silos, industrie;
- c) uffici per la vita del centro industriale;
- d) zone sportive e ricreatoi aziendali;
- e) ambulatori aziendali o collettivi;
- f) abitazione dei titolari e dei dirigenti delle aziende;
- g) edifici per il soggiorno diurno e temporaneo di chi deve sostare nel centro industriale fra un turno e l'altro di lavoro;
- h) stalle, scuderie, autorimesse.

ESCLUSE

- a) abitazione unifamiliare e collettive in genere che sorgeranno sul relativo Centro o Borgata di servizio;
- b) scuole non professionali, ospedali, chiese, id.c.s. ;
- c) locali di divertimento ed esercizi pubblici id.c.s..

Art. 44.

DENSITA' DI FABBRICAZIONE FONDIARIA DEI CENTRI INDUSTRIALI

Nessun limite di cubatura è imposto alle costruzioni nelle zone industriali salvi i disposti dei regolamenti d'igiene vigenti al momento della costruzione: le uniche condizioni da rispettare sono che i fabbricati devono essere distaccati da tutti i confini interni di un minimo di m. 10,00 e debbono avere un'altezza max 10,50 al colmo.

I lotti industriali devono avere una superficie minima di 5.000 mq.

Nei lotti di terreno a destinazione industriale deve destinarsi a piantagione di alberi ad alto fusto almeno il 6% dell'area del lotto; a norma del precedente articolo 6/2 nei casi di lottizzazione di aree a scopo industriale deve essere ceduto al Comune l'aliquota fissa del 7% della superficie da lottizzare.

## **CAPO I**

### **ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE**

#### Art. 45.

Nel P.R.G. sono previste alcune zone a destinazione speciale: esse appaiono nella planimetria generale scala 1:5.000 e 1:2.000 e occupano una superficie di circa ha. 19. Fra queste zone le più importanti sono:

- A) Zona ospedaliera
- B) Zona cimiteriale
- C) Zona del Sincrotrone Nazionale
- D) Zona del Ministero Agricoltura e Foreste
- E) Mattatoio
- F) Chiese
- G) Parcheggi
- H) Eliporto
- I) Zone destinate ad edifici scolastici.

Tutte queste zone potranno essere assoggettate a P.R.P. nei quali verranno stabilite quelle caratteristiche edilizie che non fossero già fissate nel P.R.G.

Di norma però, anche in sede di P.R.P. varranno per le costruzioni di queste zone le caratteristiche edilizie e le relative deroghe della zona in cui cade l'area a destinazione speciale.

Nelle zone speciali possono istituirsi parcheggi.

## **CAPO L**

#### Art. 46.

I centri di servizio previsti nel P.R.G. sono di due specie:

- Centro di servizio delle borgate o delle zone di espansione urbana;
- Centro di servizio isolato nella Zona extraurbana.

Essi saranno regolati dal P.R.P. o da piani di iniziativa privata che dovranno seguire sia per la località che per le norme generali quelle adottate dal P.R.G. Nei centri delle borgate dovranno prevedersi come nuove installazioni o come potenziamento di quelli esistenti:

- a) la scuola elementare ;
- b) la scuola materna;
- c) il centro sociale con ambulatorio ;
- d) delegazione comunale;
- e) stazione C.C. o P.S.;
- f) cappella;
- g) negozi ;
- h) esercizi pubblici.

Vi si potranno prevedere locali per pubblico divertimento.

Nei centri di servizio isolati si devono soltanto prevedere negozi ed esercizi pubblici.

Oltre le installazioni di pubblica utilità di cui sopra possono essere costruiti nelle borgate di servizio negozi e laboratori artigiani per la lavorazione dei prodotti agricoli nonché case di civile abitazione. Esse potranno essere a due o tre piani di cui il piano terreno per negozi in linea e a schiera e saranno ubicate secondo le indicazioni del P.R.P.

Ogni sistemazione sarà progettata esecutivamente col piano particolareggiato o piano di iniziativa privata con quelle precisazioni e varianti indispensabili nel passaggio dalla fase di previsione alla fase esecutiva.

Nell'acquisto o nell'espropriazione delle aree necessarie, per la realizzazione dei centri di servizio l'Amm.ne ha facoltà di estendere l'acquisto o l'esproprio anche ai reliquati e alle superfici non direttamente interessate dagli impianti di pubblica utilità, ma ritenute indispensabili ai fini della realizzazione del piano particolareggiato e di una buona rilottizzazione.

Le aree non direttamente interessate dagli impianti di pubblica utilità, a rilottizzazione avvenuta, verranno dalla Amministrazione cedute all'iniziativa privata, riservato il diritto di prelazione ai precedenti proprietari, tenendo presente le norme della L.U.



## **TITOLO IV**

### **NORME GENERALI E TRANSITORIE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO**

#### **CAPO M**

Art. 47.

#### **ESPROPRIAZIONI: MODALITA' GENERALI**

Per gli espropri che si renderanno necessari per l'attuazione del Piano Regolatore Generale e dei Piani Particolareggiati o in genere per dare esecuzione alle sistemazioni urbanistiche conseguenti al Piano, si farà ricorso alle norme contenute nelle leggi 25 giugno 1865 n. 2359, 17 agosto 1942, n. 1150 e a quelle altre che si renderanno applicabili nella materia.

Art. 48.

#### **VALUTAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE**

Le indennità di espropriazione dovute dal Comune saranno valutate tenendo presente quanto disposto dalle vigenti disposizioni legislative.

Si precisa altresì che le indennità di espropriazione che dovessero essere corrisposte dal Comune o gli indennizzi dal Comune accettati a scomputo delle indennità di miglioria di cui agli artt. 48 e 49 dovranno sempre ragguagliarsi al puro valore del terreno stesso, considerato indipendentemente dalla eventuale sua futura edificabilità, all'atto delle espropriazioni, tenendo conto della diminuzione del reddito dell'espropriato.

Se trattasi di terreno avente altra destinazione il suo valore unitario sarà considerato pari a quello medio della zona per terreni adibiti allo stesso uso.

Tali criteri di valutazione saranno applicati genericamente per tutte le espropriazioni operate dal Comune.

Lo stesso criterio si applicherà per la valutazione dei terreni che il Comune occuperà per opere pubbliche (in aggiunta a quelli da cedersi gratuitamente dai lottizzatori privati giusta l'art. 6 comma 2 delle presenti norme) per tutte le sistemazioni previste nel P.R.G. o nei seguenti P.R.P.

Nel caso invece, che il Comune, in relazione agli artt. 22 e 28 della L.U. debba espropriare un proprietario per integrare, nella ricomposizione particellare, il lotto di altro proprietario, la valutazione sarà basata su criteri commerciali e l'onere dell'esproprio ricadrà sul proprietario che ne beneficia.

Art. 49.

CONTRIBUTI DI MIGLIORIA

Ai proprietari, che si avvantaggiano delle opere previste dal piano regolatore, potrà essere imposto un contributo in relazione all'aumento effettivo di valore.

Costituiscono sempre elementi di maggiore valore da sottoporsi a contributo:

- a) l'aumento di luce e di prospetto;
- b) la più larga e comoda circolazione;
- c) la maggiore sicurezza di accesso;
- d) la cessazione di oneri o di servitù gravanti la proprietà;
- e) il prosciugamento o risanamento di terreni acquitrinosi o malsani;
- f) l'impianto di servizi pubblici collettivi ecc.

La riscossione sarà fatta secondo le norme di legge. Si terrà conto dell'eventuale conferimento di terreni al Comune come nel caso del seguente art. 50 nonché degli altri contributi di miglioria eventualmente corrisposti.

E' sempre salva l'applicazione di altro contributo di miglioria per opere di carattere diverse da quelle indicate alle lettere *a, b, c, d, e, f*, nella prima parte del presente articolo.

Art. 50.

SCOMPUTO CONTRIBUTO MIGLIORIA

Per la formazione e l'ampliamento di vie, piazze, aiuole, giardini parchi e comunque di spazi previsti dal Piano ad uso pubblico, verrà posto a carico dei proprietari quanto previsto dall'art. 24 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, nei termini e con le modalità in detto articolo contemplati.

I proprietari dei terreni sui quali sia eventualmente da P.R.P. prescritta la formazione di portici dovranno, fermo l'obbligo del contributo di cui al primo comma, lasciare libere, senza indennità di occupazione temporanea, al pubblico transito le zone destinate a portici anche prima che questi siano costruiti.

Art. 51.

CONTRIBUTO PER MIGLIORIA INDIRETTA

Nella determinazione della densità di fabbricazione fondiaria, prevista nelle tabelle 2, 3 e 4, si è tenuto conto nei confronti della volumetria unitaria media territoriale, della cubatura afferente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche, ripartendola uniformemente su tutte le aree della zona.

Conseguentemente i proprietari di aree già lottizzate, costruite o no, non essendo sottoposte alla cessione gratuita di aree previste per le nuove lottizzazioni (percentuale delle tabelle 2, 3 e 4) verrebbero avvantaggiati a danno degli altri proprietari.

Pertanto i proprietari di aree cadenti nelle zone che a seguito dell'appropriazione del P.R.G., di P.R.P. o di piani di lottizzazione privata, vengano ad essere servite da attrezzature di pubblica utilità costruite dal Comune, dovranno (prima di dare inizio a qualsiasi costruzione, o in caso di costruzioni già esistenti, nei termini e modi che saranno stabiliti), corrispondere alla civica amministrazione, per l'acquisto delle aree destinate a detti impianti, il valore della quota di terreno che avrebbero dovuto cedere in base al precedente art. 6 comma 2.

L'entità delle somme da corrispondersi dai proprietari, sarà determinata dall'Amministrazione, successivamente all'approvazione del piano particolareggiato, mediante provvedimento deliberato che stabilirà le modalità ed i termini del pagamento, applicandosi le procedure di legge.

Sarà in facoltà dei proprietari interessati di accordarsi per la cessione gratuita delle aree destinate agli impianti di pubblica utilità, a scomputo del versamento previsto al primo comma del presente articolo.

*ALLEGATO "A"*

**ALLE NORME DI CARATTERE GENERALE  
PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA LOTTIZZAZIONE DI AREE DESTINATE DAL PIANO  
REGOLATORE A ZONE RESIDENZIALI E DI ESPANSIONE DEI CENTRI ABITATI.**

**PREMESSO**

- che la Ditta .....ha chiesto di lottizzare il terreno di sua proprietà di Ha  
....., sito nel Comune di Frascati, in località ....., iscritto nel Catasto  
Rustico di Frascati al foglio ....., particelle .....

- che, udito il parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune, espresso nella seduta del  
..... il Sindaco del Comune di Frascati ha approvato il progetto tecnico di lottizzazione, in  
conformità dell'allegata planimetria catastale generale, che fa parte integrante del presente atto, dal  
quale risultano chiaramente indicate le aree lottizzate, le destinazioni di zona, il tracciato delle strade e  
dei servizi, il tutto conformemente. alle previsioni del Piano Regolatore Generale;

- che prima di procedere all'attuazione del predetto piano di lottizzazione, tra la Ditta ..... e i  
competenti Uffici del Comune di Frascati si sono svolte adeguate trattative conseguendo i seguenti  
risultati:

- a) è stato predisposto un programma delle opere di pubblica necessità ed utilità da eseguirsi,  
nell'ambito del predetto piano di lottizzazione, per la sistemazione della rete stradale, per  
l'approvvigionamento e la distribuzione dell'acqua potabile, per la costruzione delle fognature,  
per l'impianto dei servizi elettrici;
- b) la Ditta ..... ha indicato in planimetria le aree delle strade di lottizzazione  
che - a richiesta del Comune - secondo quanto è prescritto dall'art. 6 comma 1) - saranno  
cedute al Comune stesso;
- c) la Ditta....., altresì ha indicato in planimetria le aree previste dall'art. 6/2 delle «  
Norme di carattere generale » che vanno cedute in proprietà al Comune di Frascati per  
l'attuazione del P.R.G. e tali aree, da destinarsi ad impianti ed edifici di pubblica utilità,  
risultano pienamente idonee allo scopo indicato e sono della superficie prescritta.

Quanto sopra premesso, la Ditta ..... si obbliga a quanto appresso :

ART. 1.

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

ART. 2.

Gli obblighi assunti con il presente atto dalla Ditta..... nei confronti del Comune di Frascati si intendono assunti per sé e per i propri aventi causa.

ART. 3.

La Ditta ..... provvederà a sua cura e spese:

- a) ai movimenti di terra ed alle opere di sistemazione definitiva di tutte le strade della lottizzazione, colorate in azzurro escluse quelle previste dal Piano Regolatore Generale, per le quali la Ditta é tenuta solo a cederne l'area relativa colorata in rosa nel tipo allegato in atti, che sono comprese nel terreno delimitato con contorno turchino nel tipo stesso;
- b) all'approvvigionamento e distribuzione dell'acqua potabile;
- c) allo smaltimento delle acque bianche e nere;
- d) all'impianto dei servizi elettrici e loro distribuzione.

ART. 4.

La Ditta ..... formalmente consente a che nei terreni di sua proprietà, facenti parte del piano di lottizzazione, siano posti in opera canali, condutture e tubature per il rifornimento e distribuzione dell'acqua potabile e per la raccolta e lo smaltimento delle acque luride, nonché impianti e linee elettriche e telefoniche, sia che le installazioni e gli impianti siano eseguiti dal Comune di Frascati, sia da Società concessionaria, con l'esonero del Comune stesso da qualsiasi responsabilità e da qualsiasi obbligo di pagamento di indennità. Per quanto concerne le opere di pertinenza dell'Amm.ne Comunale esse saranno eseguite senza pregiudicare l'utilizzazione prevista dal piano regolatore.

ART. 5.

La sistemazione delle strade colorate in azzurro dovrà effettuarsi a cura e spese della Ditta ..... e dovrà essere eseguita gradualmente in relazione allo sviluppo delle costruzioni e ciò ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale. In ogni caso la Ditta ..... sarà tenuta ad iniziare la costruzione di ciascun tronco di strada entro un mese dalla data in cui ne riceverà invito specifico da parte del Comune e a condurlo a termine entro i sei (6) mesi successivi.

Comunque non verranno rilasciate licenze di costruzione dei vari lotti se non quando sarà stato assicurato, mediante sistemazione stradale, l'accesso al lotto da costruire e saranno altresì assicurati gli altri servizi pubblici.

La rete stradale dovrà essere conforme alla planimetria allegata facente parte integrante della presente convenzione e dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- Larghezza a seconda della gerarchia stradale prevista in progetto e in conformità delle norme a tale scopo dettate dal Comune.
- Per la costruzione delle strade dovranno essere osservate le seguenti norme:
  - A) La partita carrabile dovrà essere sistemata o massiciata di tufo ben stretto, con gli scapoli collocati sulla superficie del terreno predisposto nella parte piana e dello spessore di cm. 30.
  - B) L'imbracciata sovrapposta sarà formata di pietrisco siliceo, a pezzatura cubica uniforme, di lato da 4 a 7. cm. e di uno spessore a completa cilindratura di mt. 0,15.
  - C) Durante la cilindratura il pietrisco dovrà tenersi costantemente bagnato e allorché quest'ultimo avrà raggiunto un sufficiente assestamento sarà sparso in superficie pietrisco minuto in quantità non superiore al 5% del volume del pietrisco grosso, da spingersi entro gli interstizi con granate di vimini e poi cilindato ulteriormente in modo da ottenere il completo assestamento superficiale.

Su detta superficie, preventivamente ben scopata, sarà poi applicata la bitumatura a caldo a due mani, la prima di Kg. 2,500 e la seconda di Kg. 1,500/mq. di bitume debitamente saturato e con pietrisco minuto da 0,5 a 2 cm. di grossezza.

I cicli dei marciapiedi saranno di granito o travertino di sezione 0,25 x 0,20.

Il selciato delle cunette sarà in malta e pozzolana con due filari di selci più bassi per il contenimento della massiciata stradale e sarà eseguito a regola d'arte con battitura eseguita prima che la malta abbia fatto presa, portandoli subito al piano definitivo dopo il che vi si spargerà malta semiliquida da far penetrare con granate negli interstizi.

I giunti saranno impermeabilizzati mediante emulsione bituminosa.

I marciapiedi avranno la superficie guarnita con uno strato di brecciolino di cm. 4.

I passi carrabili di accesso ad ogni costruzione si dovranno costruire in selciato.

Tutti i lavori sopra descritti dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte e secondo le norme vigenti per lavori analoghi eseguiti dal Comune di Roma.

Il Comune di Frascati dovrà vigilare sull'esecuzione a mezzo del proprio Ufficio Tecnico.

#### ART. 6.

La Ditta ..... si impegna a provvedere alla manutenzione delle strade costruite fino alla cessione al Comune.

E' facoltà del Comune di Frascati di prendere in proprietà le strade medesime quando almeno sarà realizzato per due terzi il programma edilizio previsto, con esonero da qualsiasi obbligo di pagamento di corrispettivi o di indennità alcuna giusta quanto disposto dall'art. 6 comma 1 delle norme di carattere generale.

Il Comune si riserva il diritto di transito in dette strade in qualsiasi momento della realizzazione del programma.

#### ART. 7.

In esecuzione di quanto previsto dall'art. 6 punto 2 delle "Norme di Carattere generale" per l'attuazione del P.R.G. la Ditta ..... cede gratuitamente in patrimonio al Comune di Frascati la superficie di mq. .... di terreno pari al .....al netto di strade e piazze computato sull'intera superficie lottizzata.

Come è detto nelle premesse, le predette aree risultano debitamente indicate nell'allegata planimetria. (oppure: la Ditta si impegna a versare al Comune la somma di L. .... pari al controvalore delle aree di cui al punto 2 dell'art. 6).

#### ART. 8.

La Ditta .....si obbliga a vendere i singoli appezzamenti di terreno con la clausola contrattuale:

- a) gli acquirenti dovranno conformarsi alle prescrizioni tecniche del Regolamento Edilizio del Comune di Frascati, e alle norme del P.R.G.;
- b) dovranno provvedere a propria cura e spese allo smaltimento delle acque bianche e nere secondo le istruzioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Frascati;
- c) dovranno provvedere alla sistemazione di marciapiedi per tutto il fronte stradale del proprio lotto alle condizioni che detterà il Comune;
- d) dovranno provvedere, quando sarà costruito da parte di chi di dovere, ad un regolare acquedotto per l'approvvigionamento dell'acqua potabile, all'allacciamento per il rifornimento dei singoli lotti;
- e) dovranno provvedere a propria cura e spese all'impianto delle linee elettriche per le esigenze private ed alle opere di allacciamento alle reti principali.

ART. 9.

Allo scopo di rendere edotti i terzi degli obblighi, pesi e vincoli afferenti i terreni compresi in piano di lottizzazione, la Ditta .....s'impegna a chiedere la trascrizione della presente convenzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e si impegna altresì di far dichiarare ai nuovi proprietari di compravendita di ciascun lotto la presa visione della convenzione stessa con particolare riguardo all'art. 8.

ART.10.

Le spese del presente atto e conseguenti sono tutte a carico della Ditta .....



## NOTE

### **Nota 1) La zona residenziale [extraurbana] di tipo B è interessata dai seguenti articoli della Variante Stralcio**

#### Art. 7 - Zona B

Sono zone che si riferiscono ad alcuni nuclei previsti dal P.R.G. nella fascia pedecollinare sottostante la città di Frascati, finora non costruiti, alcuni dei quali l'attuale variante conserva nella potenzialità edilizia, mentre specifica altri nella destinazione d'uso onde consentire l'inserimento, nella nuova fascia periferica della edilizia tuscolana, di attrezzature sportive e ricettive. In questo senso i nuclei, di cui si specificano queste utilizzazioni, si precisano in due destinazioni: B3 Residenziale/sportiva e B4 Residenziale/alberghiera.

#### Art. 7 bis - Zona residenziale di "Tipo B" con prescrizioni

Per il nucleo residenziale XII, individuato nella Tavola 1 della Variante, si conferma l'originaria destinazione residenziale (Zona residenziale "tipo B" con  $if=0,33$  mc/mq) ma con l'obbligo, in fase di approvazione degli strumenti attuativi di P.R.G. (piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata), che le aree per servizi di cui al D.I. 1444/68 vengano reperite in misura complessiva non inferiore a 18 mq/ab e con destinazione ad attrezzature sportive-ricreative per quanto attiene alla quota di cui alle lettere a-b-c- dell'art. 3 di detto decreto.

#### Art. 8 - Sottozona B1 Residenziale

Interessa pochi nuclei così come individuati nella Tavola 1 della presente Variante Stralcio (VIII parte, X), le cui aree presentano notevoli qualità ed aspetti ambientali da tutelare. Per questo la definizione degli indici urbanistici è contenuta in previsioni quantitative modeste.

Le nuove costruzioni, che debbono essere destinate a residenza, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Lotto minimo: mq. 20.000;
- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,04 mc/mq;
- Altezza massima: m. 4,50.

Le cubature dovranno essere accorpate in organismi unitari e non realizzate con unità volumetriche staccate o con elementi ripetuti e in schiera, in modo tale da evocare la morfologia insediativa dei casali storici della campagna romana.

In questa sottozona vige il rispetto dell'art. 6 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., così come adottato dal Consiglio Comunale di Frascati ancorché la Delibera di adozione comunale non risultasse approvata dalla Regione Lazio.

Ogni iniziativa edilizia deve essere preceduta dall'accertamento di possibili preesistenze archeologiche.

#### Art. 9 - Sottozona B2 Residenziale

Interessa i nuclei (I, II, III, IV, V, XIX, XXII, VIII parte), così come individuati nella Tavola 1 della presente Variante Stralcio, che sono collocati nelle aree agricole pedecollinari con qualità ambientali da salvaguardare.

Le nuove costruzioni, che debbono essere destinate a residenza, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Lotto minimo: 10.000 mq.;
- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,04 mc/mq;
- Altezza massima: m. 4,50.

Valgono in questa sottozona le prescrizioni dei commi 3 e 4 del precedente art.8.

#### Art. 10 - Sottozona B3: residenziale/sportiva

Riguarda i nuclei XI, XIII, XVIII così come individuati nella Tavola 1 della presente Variante Stralcio al P.R.G.. In questa sottozona la nuova edificazione sarà destinata ad attrezzature sportive, o in linea

subordinata, previo assenso dell'Amministrazione Comunale, alle destinazioni previste dalla lettera g) dell'art. 34 delle Norme Tecniche del vigente Piano Regolatore.

Essa dovrà rispettare i seguenti parametri :

- Lotto minimo: mq.10.000;
- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,06 mc/mq;
- Altezza massima: m.7,00;
- Superficie massima copribile: 7%.

Vige l'obbligo di accorpamento delle volumetrie che potrà attuarsi attraverso previsioni accorpate dei volumi edilizi piuttosto che con elementi staccati in modo tale da evocare la morfologia insediativa dei casali storici della campagna romana.

In questa sottozona vige il rispetto dell'art. 6 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., adottato dal Consiglio Comunale di Frascati ancorché la Delibera di adozione comunale non risultasse approvata dalla Regione Lazio.

#### Art. 11 – Sottozona B4 : Residenziale/alberghiera

Riguarda i nuclei VI, VII così come individuato nella Tavola 1 della presente variante al P.R.G.

In questa sottozona la nuova edificazione sarà destinata ad attrezzature ricettive, o in linea subordinata, previo assenso dell'Amministrazione Comunale, alle destinazioni previste dal comma g) dell'art. 34 delle Norme Tecniche di attuazione del vigente P.R.G.

Essa dovrà rispettare i seguenti parametri:

- Lotto minimo: mq.10.000;
- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,16 mc/mq;
- Altezza massima: m.7,00;
- Superficie massima copribile: 7%.

In questa zona vige il rispetto dell'art.6 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale di Frascati ancorché la Delibera di adozione comunale non risultasse approvata dalla Regione Lazio, oltre all'obbligo di accorpamento dei volumi, così come richiamato nel precedente art. 8 di queste stesse Norme Tecniche.

La soluzione architettonica prevista dai piani o dai progetti edilizi dovrà essere sottoposta alle procedure della V.I.A. (Verifica Impatto Ambientale).

#### ***Nota 2) La zona residenziale [extraurbana] di tipo C è interessata dai seguenti articoli della Variante Stralcio***

#### Art. 12 - Zone Residenziali C1

Interessa il nucleo XV così come individuato nella Tavola 1 della presente Variante al P.R.G..

L'edificazione nella zona C1 dovrà rispettare i seguenti parametri:

- Indice di cubature territoriale: 0,035 mc/mq;
- Altezza massima: m. 4,50,
- Superficie massima copribile: 2%.

Vige il rispetto dell'art. 6 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. così come adottato dal Consiglio Comunale di Frascati ancorché la Delibera di adozione non risultasse approvata dalla Regione Lazio. Le costruzioni dovranno armonizzarsi con gli elementi edilizi del paesaggio agricolo, essere coordinate in un sistema edilizio accorpato e con l'impiego dei materiali consueti della zona.

Le aree interessate da vincolo di rimboscimento presenti in tale zona, così come desunte dal Piano Territoriale Paesistico dei Castelli Romani, saranno destinate a Parco Privato e in esse non potrà collocarsi alcuna costruzione. Le cubature realizzabili in queste aree a rimboscimento, in base agli indici definiti dai precedenti commi, saranno collocate nelle aree contermini libere dal vincolo di rimboscimento.

**Nota 3) Gli indici e i parametri stabiliti nella TAB III delle NTA del PRG relativa alle zone residenziali extra urbane, sono stati modificati dagli artt. 7, 7bis, 8, 9, 10, 11 e 12 delle NTA della variante Stralcio che hanno stabilito nuovi indici e parametri riportati nella seguente tabella della Variante medesima**

**Nuove previsioni della Variante Stralcio  
Zone Residenziali**

NUOVE ZONE	SUP. minima lotto mq.	INDICE Volumetrico MC/MQ	ALTEZZA max m.	SUP. Coperta %	NOTE
B1	20.000	0,04	4,50	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vincolo di accorpamento dei volumi</li> <li>▪ Vincolo di costruzione di comparto ai sensi dell'art. 6 bis Norme P.R.G.</li> <li>▪ Obbligo di accertamento eventuali preesistenze archeologiche</li> </ul>
B2	10.000	0,04	4,50	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ idem come sopra</li> </ul>
B3	10.000	0,06	7,00	7%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vincolo di costruzione di comparto ai sensi dell'Art. 6 bis Norme del P.R.G.</li> <li>▪ Destinazione: Residenziale/sportiva</li> <li>▪ Vincolo di accorpamento dei volumi</li> <li>▪ Consentite utilizzazioni previste dall'art. 34 comma g) delle Norme di P.R.G.</li> </ul>
B4	10.000	0,16	7,00	7%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vincolo di costruzione di comparto ai sensi dell'Art. 6 bis Norme di P.R.G.</li> <li>▪ Destinazione: Residenziale/alberghiera</li> <li>▪ Vincolo di accorpamento dei volumi</li> <li>▪ Consentite utilizzazioni previste dall'art. 34 comma g) delle Norme di P.R.G.</li> </ul>
C1	-	0,035	4,50	2%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vincolo di costruzione di comparto ai sensi dell'art. 6 bis delle Norme di P.R.G.</li> <li>▪ Le aree con vincolo di rimboscimento presenti in questa zona sono vincolate a Parco Privato con possibile trasferimento della cubatura nelle aree contigue.</li> </ul>

**Nota 4) Per completezza si riportano anche i primi 2 articoli delle NTA della Variante Stralcio**

Art. 1

La presente Variante Stralcio del Piano Regolatore Generale di Frascati è finalizzata alla salvaguardia dei valori architettonici, storici e archeologici del territorio comunale. Essa pertanto integra e trasforma soltanto in alcune parti le previsioni del vigente P.R.G.. Per tutte le restanti parti non citate o non modificate restano valide le prescrizioni del vigente P.R.G..

Art. 2

Il presente Piano si compone dei seguenti elaborati:

- Tavole dello stato di fatto e di analisi:

Tav.A - Vincoli ex legge 431/85 e Vincolo idrogeologico;

Tav.B - Risorse naturali, Difesa e uso del suolo;

Tav.C - Aree a vigneto - (vino D.O.C. Frascati);

Tav.D - Preesistenze architettoniche e archeologiche;

Tav.D/bis - Preesistenze architettoniche e archeologiche;

Tav. E - Previsioni di Piano Territoriale Paesistico;

Tav. G - Sintesi della pianificazione esistente;

Tav. G/bis - Sintesi della pianificazione esistente;

Tav. F - Stato attuale degli insediamenti;

Tav. F/bis - Stato attuale degli insediamenti.

- Tavole del progetto di P.R.G. :

Tav. 1) - Numerazione dei nuclei residenziali previsti dal P.R.G. non ancora attuati;

Tav.1 bis) - Corrispondenza tra le zone interessate alla Variante Stralcio e quelle del P.R.G.;

Tav.2) - Variante delle zone agricole e residenziali;

Tav.2 bis) - Variante delle zone agricole e residenziali;

3) Norme Tecniche di Attuazione;

4) Relazione.