

NORME GENERALE DI EDIFICAZIONE**ART. 1 - CRITERI DI ABITABILITA'**

a) Sono definiti locali abitabili quelli in cui le persone vivono, permangono e svolgono un'attività prolungata. In essi vanno compresi anche le officine, i laboratori industriali e i magazzini depositi e archivi ove la permanenza delle persone prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

b) Sono definiti locali accessori o di servizio quelli in cui le persone permangono limitatamente e per ben definite operazioni, come servizi igienici, scale, autorimesse, magazzini, lavanderie, disimpegni, ripostigli, ecc.

c) Per i locali abitabili destinati specificatamente alla residenza non dovranno in nessun caso essere previsti i piani interrati anche solo parzialmente. Quelli previsti ai piani terreni dovranno essere più elevati del suolo circostante, o con sottostante cantina o almeno provvisti di vespaio aerato dell'altezza minima di cm. 40.

d) L'altezza netta dei locali destinati ad abitazione permanente a piano terreno dovrà essere da pavimento a soffitto non inferiore a ml. 3,20 e per gli altri piani a ml. 3,00.

Per gli ammezzati si potrà tollerare un'altezza netta di ml. 2,70 e per i sottotetti inclinati l'altezza minima nel punto più basso non dovrà essere inferiore a ml. 2,10. I sottotetti adibiti ad abitazioni dovranno sempre essere provvisti di controsoffitto con camera d'aria interposta dello spessore minimo di cm. 8 -10 per assicurare la necessaria coibenza agli agenti termici esterni.

e) La cubatura degli ambienti destinati ad abitazione non dovrà essere inferiore a mc. 22,5 con una superficie in pianta di almeno mq. 7,5 e dimensione minima di uno dei lati maggiore o uguale a ml. 2,20.

Fanno eccezione le cucine unifamiliari in cui è ammessa una cubatura minima di mc. 18 e superficie minima di mq. 6.

f) I locali abitabili di cui sopra, dovranno ricevere aria e luce diretta dall'esterno, con rapporto minimo tra la superficie delle aperture e quella del pavimento di 1/8.

g) I locali abitabili destinati a uso pubblico, situati ai piani terreni, dovranno avere altezza netta non inferiore a m. 3,20.

h) I locali definiti accessori e di servizio esclusi i gabinetti saranno preferibilmente areati e illuminati direttamente dall'esterno, con rapporto minimo fra la superficie delle aperture e quella del pavimento di 1/10, con superficie minima di mq. 0,50. Potranno comunque essere areati anche per mezzo di chiostre, cavedi e canne di ventilazione rispondenti alle caratteristiche di cui alla lettera i.

I bagni e le toilette delle abitazioni dovranno essere di regola illuminati e areati direttamente dall'esterno; è ammessa solo per il secondo gabinetto di servizio una areazione e illuminazione derivata da sopraluci e a mezzo di cavedi.

i) I cavedi per l'areazione degli accessori e locali di servizio dovranno avere una minima superficie libera di mq. 1,2 se funzionanti a tiraggio naturale, di mq. 0,020 se dotati di apparecchiatura meccaniche di aspirazione.

l) le canne di scarico dei fumi o di ventilazione comunque visibili dall'esterno, dovranno essere opportunamente trattate in modo da costituire elemento architettonico ben inserito nell'insieme dell'edificio.

m) Le cabine degli ascensori dovranno essere costruite in maniera da costituire un elemento architettonico ben inserito nell'insieme dell'edificio. Dovranno essere rispettate le norme ENPI.

n) In caso di intercapedini per areazione e isolamento dei locali seminterrati o sotterranei, raccomandate in genere per tutti gli edifici, il Comune cederà il terreno necessario, riservandosi la facoltà di usarle per il passaggio di tubazioni, cavi o altro.

Le griglie di areazione saranno aperte sul marciapiede, con resistenza alla ruota di automezzi ed in modo da non costituire pericolo per i passanti.

o) I terreni, anche non edificati, fronteggianti una via o comunque uno spazio già aperti al pubblico, dovranno essere recintati lungo le fronti con muri o cancellate, nei modi prescritti dalle presenti norme.

ART. 2 - ALTEZZE E INCLINATE

Per altezza massima consentita si intende in tutti i casi quella relativa al punto più alto dei fronte più alto dei fabbricati.

Le altezze massime raggiungibili nelle varie zone e sottozone sono indicate dai relativi articoli delle presenti norme e dalle tavole di progetto dei P.R.G. La sagoma dei fabbricati dovrà essere in ogni caso contenuta entro un'inclinata individuabile come ipotenuso di un triangolo che abbia per altezza quella dell'edificio e per base la distanza minima prescritta dalle presenti norme per le varie zone omogenee. Tale inclinata partirà dal piede dell'edificio fronteggiante ed, in caso di edifici preesistenti ovvero di edifici sorgenti a quote diverse e ferma restando la limitazione relativa all'altezza massima, dovranno essere realizzati i necessari arretramenti allo scopo di contenere la sagoma di ingombro dei fabbricati entro l'inclinata stessa.

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

Potranno derogare dall'altezza massima consentita solo quei limitati tratti della fronte dei fabbricati corrispondenti ai volumi tecnici per gli ascensori, le rampe di scala conducenti ai terrazzi e gli stenditoi (ed in ogni caso l'altezza lorda di tali parti del fabbricato non dovrà superare i metri 2,70), nonché quelle parti corrispondenti alle eventuali rampe per l'accesso alle autorimesse sotterranee. << **Volumi Tecnici** >>.

Per quanto riguarda la definizione dei volumi tecnici si rimanda a quanto stabilito e specificato nella circolare n. 6249 del 16-11-1972 dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio. (Allegato A)

ART. 3 - LIMITI DI DISTANZA DAI CONFINI E DALLE STRADE E DISTACCHI TRA FABBRICATI

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

Valgono comunque in tutti i casi i seguenti criteri generali, con le eventuali eccezioni di quanto più specificatamente prescritto per le varie sottozone.

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

La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12. **b)** Nel caso di pareti di edifici fronteggianti, delle quali una sola finestrata, è ammessa invece la riduzione del limite di distanze fino ai 2/3 dell'altezza dell'edificio più alto, sempre con un minimo assoluto di ml. 10, qualora le parti degli edifici che si fronteggino si sovrappongano per uno sviluppo non superiore ai ml. 12.

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

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

Ciò a meno che il proprietario non presenti, assieme alla domanda per la licenza edilizia, un atto d'obbligo regolarmente trascritto, con il quale il proprietario del lotto confinante si impegni a disporre il suo edificio in modo tale da assicurare il rispetto della distanza minima consentita dalle presenti norme.

e) I distacchi dovranno essere piantati a verde e sistemati a giardino e non potranno essere adibiti a costruzioni accessorie (anche se internate) a meno che esse non risultino completamente sotterranee e sopra di esse venga ricostituito l'andamento naturale del terreno e venga realizzata una sistemazione a giardino.

f) Salve le eventuali zone di rispetto, eventualmente indicate nelle tavole dei P.R.G., nell'ambito dei nuovi insediamenti corrispondenti alle zone territoriali omogenee C, D ed E, le distanze minime tra fabbricati tra i quali

siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici e insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml. 5 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7;

ml. 7,5 per lato per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

ml. 10 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di P.P. o lottizzazioni convenzionate, con previsioni piano-volumetriche, sempreché tali PP.PP. o lottizzazioni risultino validi agli effetti dell'Art. 8 delle presenti norme e conformi al P.R.G.

ART. 4 - CORTILI APERTI E CHIOSTRINE

Le rientranze dei perimetri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassi la metà del lato di essi aperto sul cortile. Negli altri casi di profondità maggiore le rientranze sono equiparate alle chiostrine e devono perciò, agli effetti degli ambienti e delle dimensioni, rispondere alle norme fissate per le chiostrine medesime.

Per i muri di fabbrica in arretramento, rispetto ad uno o più lati di un cortile, sarà consentita una maggiore altezza pari alla profondità dell'arretramento. Se l'arretramento ha inizio prima dell'altezza massima cui possono giungere i corrispondenti lati del cortile, sarà consentita, per la parte in arretrato, una ulteriore maggiore altezza pari alla differenza fra quelle effettivamente raggiunte e l'altezza massima alla quale potrebbero portarsi i lati del cortile. L'area dei cortili si intende netta da quella delle proiezioni orizzontali dei ballatoi e di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda, eccedente il ventesimo dell'area totale dei cortili stessi. Nei cortili aventi un lato aperto verso una strada pubblica è consentita un'altezza di fabbricato corrispondente al doppio della larghezza media del cortile quando il lato aperto non sia inferiore alla larghezza media del cortile stesso, purché questa larghezza media non sia inferiore a ml. 10 (dieci), e sempreché l'altezza così raggiunta rientri nelle altezze massime ammesse nella zona dalle vigenti disposizioni.

Le ampiezze dei cortili confinanti di case diverse possono essere sommate per costituire insieme lo spazio regolamentare di area a condizione che venga conclusa fra i confinanti, a loro spese, una convenzione legale con l'intervento dell'Autorità Comunale.

La divisione di due o più cortili comuni nel caso che venga stipulata tale convenzione, potrà essere costituita da una cancellata o da un semplice muro di altezza non superiore a ml. 2,50.

Queste disposizioni non sono applicabili alle chiostrine e cavedi.

Quando si richieda, per destinazione a magazzino, laboratorio ed esercizio pubblico, di coprire un cortile, tale copertura dovrà essere fatta esclusivamente con invetriata ogni qualvolta il cortile abbia una superficie inferiore a mq. 50 e sia assicurata al nuovo locale la rinnovazione naturale e artificiale dell'aria. Quando la superficie del cortile superi 50 mq., potrà essere coperta con altro materiale, purché sia fornita di una lanterna e vetri avente un'ampiezza uguale almeno al terzo dell'area coperta, e sopraelevata non meno di cm. 50, in modo che nei lati possono aversi delle aperture sufficienti ad areare lo spazio coperto.

E' assolutamente vietato stabilire coperture nei cortili al di sopra di aperture praticate per areare ed illuminare ambienti destinati ad abitazione, cucine, latrine, stalle, ecc.

L'altezza dei muri perimetrali che limitano i cortili coperti si computa a partire dal locale più basso illuminato dal cortile, alla sommità delle cornici di coronamento dei muri perimetrali stessi.

Chiostrine

L'area libera deve risultare maggiore o uguale a 1/18 della somma delle superfici dei muri che la circondano. La normale condotta tra una finestra e il muro composto deve essere di m. 3 se la chiostrina non supera i m. 12 di altezza, di m. 4 se l'altezza supera i m. 18.

Sulle chiostrine non possono affacciare ambienti abitabili ma solo scale e ambienti di servizio e accessori quali bagni e corridoi di disimpegno.

Cavedi e canne di ventilazione.

Sono ammessi per areare locali di servizio nei modi e con le limitazioni di cui all'art. 1 riguardante i criteri di abitabilità. La superficie libera dei cavedi, non dovrà essere inferiore a mq. 1,20 se ventilati naturalmente; le canne di ventilazione saranno necessariamente fornite degli apparecchi meccanici di aspirazione. Sia i cavedi che le canne di ventilazione saranno consentiti previa constatazione della efficienza degli stessi nei confronti della loro funzione da accertarsi in sede di permesso di abitabilità.

ART. 5 - PARCHEGGI E RIMESSE PRIVATE

Tutti i nuovi edifici dovranno, nei rispetto dell'Art. 41 SEXTIES della legge n. 765 del 6-8-1967, essere progettati in modo tale che risulti efficacemente soddisfatta la disponibilità di parcheggi e rimesse all'interno del lotto pertinente nella misura minima di 1 mq per ogni 20 mc. di costruzione

A seconda della destinazione degli edifici, la capienza dei parcheggi dovrà essere calcolata con i seguenti indici minimi:

- Uffici - 0,3 posti macchina per ogni impiegato
- Alberghi - Un posto macchina per ogni camera
- Cinema e teatri - Un posto macchina per ogni 50 mq. di superficie.

Per edifici con altre destinazioni (sport, svago, culto, ecc.) i progetti dovranno ugualmente prevedere un numero adeguato di posti macchine per parcheggio; nella relazione allegata al progetto sarà chiaramente spiegato il criterio seguito e le ragioni determinanti che hanno portato alla scelta di quella determinata capienza.

ART. 6 - TIPOLOGIE EDILIZIE

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

a) Fabbricati intensivi a blocco aperto:

Ammessi nelle sottozone B2 - B3 - Di salvo le indicazioni dei PP.PP. o dei piani piano-volumetrici da convenzionare.

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

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

b) Fabbricati a blocco semplice isolato:

Ammessi nelle sottozone B, - B2 - B3 - B4 - C1 - C2, salvo le indicazioni dei PP-PP. o dei piani piano-volumetrici da convenzionare.

La lunghezza massima dei fronti non dovrà superare i ml. 22.

c) Fabbricati continui in linea semplice:

Ammessi nelle sottozone B, - B2 - C1 - C2, salvo le indicazioni dei PP.PP. o dei piani piano-volumetrici da convenzionare.

La profondità del corpo di fabbrica non dovrà superare i ml. 14.

e) Fabbricati di tipo tradizionale (palazzina, villino etc.) previsti dal vigente R.E.:

Ammessi nelle sole sottozone B3 - B4, con esclusione dell'attico e nel rispetto delle norme dei P.R.G. relative alle altezze, inclinate, distacchi, e limiti di densità di fabbricazione fondiaria relativa alla sottozona interessata.

f) Fabbricati isolati unici o bifamiliari o a schiera.

Ammessi nelle sottozone B4 - C3 - C4. Saranno costituiti da corpi di fabbrica semplici tali da contenere non più di uno o due alloggi a seconda delle norme di zona.

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

La concessione di nuove licenze edilizie sarà in ogni caso subordinata alla presentazione da parte dei proprietari di un atto d'obbligo, regolarmente trascritto, con il quale venga vincolata alla non edificazione, tutta la aliquota della proprietà necessaria secondo le norme delle relative sottozone, alla realizzazione della volumetria del fabbricato oggetto della licenza.

ART. 7 - INDICI VOLUMETRICI E DI UTILIZZAZIONE

ALTEZZE E NUMERO DEI PIANI

N' Piani fuori terra	Altezza	massima
1	ml.	4,5
2	"	7,5
3	"	11,0
4	"	14,5
5	"	17,5
6	"	21,0
7	"	24,0
8	"	27,5
9	"	30,5
10	"	34,0

Ai fini del calcolo della popolazione residente ad ogni abitante, insediato o da insediare, corrispondono mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc. di costruzione vuoto per pieno) maggiorati di una quota pari a 5 mq. (circa 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificatamente connesse con la residenza (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, accessori, studi professionali, etc.).

Per le varie sottozone gli indici di edificazione sono stabiliti dai relativi articoli delle presenti norme.

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

ART. 8 - LOTTIZZAZIONI E PIANI DI ESECUZIONE CONVENZIONATI

Agli effetti di quanto riguarda la concessione delle licenze edilizie deve intendersi come << lottizzazione >> qualsiasi utilizzazione del suolo comunale che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale,

turistico o industriale o misto, e conseguentemente comporti l'esigenza di predisporre le opere di urbanizzazione per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento.

A) Sono **confermate**, e conservano validità ed efficacia ai soli effetti degli impegni e degli oneri assunti mediante la convenzione o l'atto d'obbligo le lottizzazioni per le quali sia intervenuta l'autorizzazione del Consiglio Comunale, approvata nei modi e forme di legge, avente data anteriore al 2 dicembre 1966.

Restano escluse le lottizzazioni concesse sulla base di delibere di Giunta non adottate con i poteri del Consiglio Comunale (art. 140 del T. U. della Legge Comunale o provinciale) ovvero quelle per le quali il C.C. abbia rifiutato la ratifica.

Per le lottizzazioni, autorizzate nei termini suddetti, potranno essere rilasciate le licenze edilizie secondo le previsioni e le prescrizioni dei piani di lottizzazione e dei relativi atti d'obbligo; restando salva in ogni caso la facoltà del Comune di inserire in dette lottizzazioni servizi, fasce di verde e zone di rispetto e restando salve le eventuali modifiche apportate agli stessi piani dal programma di fabbricazione, ovvero dal P.R.G. o dalle varianti agli stessi successivamente adottati.

Le convenzioni devono considerarsi **decadute** a tutti gli effetti nel caso in cui gli obbligati si siano resi inadempienti, rispetto agli obblighi scaturenti dalla convenzione stessa.

B) Sono **sospese**, fino alla stipula e trascrizione di una convenzione che dovrà essere autorizzata con delibera del Consiglio Comunale soggetta al controllo di merito dell'Autorità tutoria - senza che occorra seguire la procedura di cui all'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e che preveda tutti gli oneri e rispetti i limiti del punto 2 comma 5 dell'art. 8 - della legge n. 765 per quanto riguarda i limiti di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 696 - le lottizzazioni autorizzate con delibera del Consiglio Comunale, approvate nei modi e forme di legge, aventi data posteriore al 2 dicembre 1966 e anteriore al 2 settembre 1967.

Dopo tale stipula e trascrizione potranno essere rilasciate le licenze edilizie, salve sempre restando le facoltà del Comune e le eventuali modifiche di cui al punto A).

C) Sono **decadute** e dovranno quindi seguire, per la parte non attuata, le procedure richieste dall'art. 8 ed essere rielaborate in conformità dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e successivi D.M. di cui al punto B) le lottizzazioni approvate o convenzionate con atto d'obbligo e per le quali non sia intervenuta l'autorizzazione del Consiglio Comunale nei termini stabiliti dal punto A).

D) Sono **annulate** le lottizzazioni approvate e convenzionate, o anche approvate dal Consiglio Comunale, in contrasto con la normativa urbanistica allora vigente. Eventuali licenze edilizie potranno essere peraltro rilasciate solo se conformi a tale normativa e solo se tale normativa risulti tuttora in vigore in quanto confermata dal Programma di Fabbricazione o dal P.R.G. successivamente adottati.

Nessuna licenza edilizia potrà comunque essere rilasciata per fabbricati ricadenti nell'ambito delle aree oggetto di lottizzazioni qualora non venga garantita l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

I nuovi piani di lottizzazione di terreni a scopo edilizio e i piani piano-volumetrici convenzionati (sempreché siano conformi al P.R.G. approvato e subordinatamente al preventivo nulla-osta del Provveditore Regionale alle O.O.P.P.) possono essere autorizzati dal Comune previa la stipula di una convenzione tra il Comune e gli interessati, trascritta a cura degli stessi, che preveda quanto precisato ai commi 5 e 6 dell'art. 8 della Legge 6-8-67 n. 765 e i vincoli di cui all'art. 17 e successivi D.D. M.M.

Il Sindaco, dopo l'approvazione del P.R.G. - e qualora il Comune non intenda procedere alla formazione dei relativi PP.PP. - ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle varie zone a presentare, entro sei mesi dall'invito, un progetto di lottizzazione o un piano piano-volumetrico delle aree suddette.

Qualora detti proprietari non adempiano, si provvederà alla compilazione d'ufficio a spese e a danno degli inadempienti.

Il progetto di lottizzazione o il piano piano-volumetrico - approvato con le modificazioni che l'Autorità comunale e le Autorità tutorie abbiano ritenuto apportarvi - sarà notificato per mezzo del messo comunale ai proprietari delle

aree fabbricabili con l'invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, la loro accettazione. Ove manchi tale accettazione, il Sindaco ha facoltà di variare il progetto in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all'espropriazione delle aree.

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

- a) La rete della viabilità principale e secondaria: strade pedonali, parcheggi pubblici e parcheggi privati.
- b) I dati altimetrici naturali e le quote di progetto di ciascuna zona e dei nuovi manufatti.
- c) Le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze.
- d) Gli spazi riservati ad opere, impianti e attrezzature di interesse pubblico.
- e) Gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione, ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia e risanamento conservativo.

f) La suddivisione dell'intera area e dei singoli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata dal Piano e con l'indicazione della densità di fabbricazione fondiaria, dell'altezza massima dei fabbricati in ogni lotto e dei distacchi obbligatori tra gli edifici e tra questi e i confini dei lotti.

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

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

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

l) Le particolari prescrizioni tecniche e normative ad integrazione di quanto sopra e la normazione relativa alla destinazione d'uso e alla tipologia edilizia.

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

Oltre a quanto sopra i Piani plano-volumetrici dovranno individuare la volumetria e le masse di tutti i fabbricati compresi nel perimetro del Piano e recare una indicazione di massima dei caratteri architettonici dei fabbricati.

Quando si tratti di complessi edilizi unitari e delimitati e anche nel caso in cui si sia provveduto alla formazione di un P.P. di esecuzione, il Sindaco ha facoltà di procedere all'attuazione di detto piano mediante la costituzione dei comparti edificatori di cui all'art. 23 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 ovvero mediante convenzioni da stipulare, anche separatamente, con i proprietari di immobili compresi in singoli isolati. In tal caso ogni proprietario, oltre ad impegnarsi alla elaborazione dei progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione delle competenti autorità comunali e tutorie per la corretta attuazione degli interventi previsti dal P.P. relativamente alla sua proprietà, dovrà anche impegnarsi:

- a) Alla cessione gratuita delle aree eventualmente destinate ad uso pubblico;
- b) Alla accettazione delle eventuali servitù necessarie al migliore ordinamento e funzionamento del complesso;
- c) All'assunzione degli oneri e spese per l'urbanizzazione primaria per le attrezzature e l'allacciamento ai pubblici servizi specificatamente relativi al suo immobile, nonché di un'aliquota proporzionale, in relazione all'entità e alle caratteristiche dell'immobile, degli oneri e spese necessari per l'attrezzatura e le spese di urbanizzazione secondaria relativa all'intero P.P. (scuole, chiese, centri sociali, ambulatori, mercati etc.),,
- d) All'ultimazione, entro un termine non superiore a tre anni, delle opere di cui ai precedenti paragrafi e al deposito di una congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi assunti;
- e) Alla costituzione, insieme a tutti gli altri interessati od aventi causa, di un consorzio per la gestione e manutenzione del complesso ed all'inserimento del relativo impegno e clausole in tutti gli atti di passaggio di proprietà degli immobili interessati.

COMPARTI DI ESECUZIONE DEL P.R.G.

Nelle tavole di P.R.G. - indicato con linea tratteggiata il perimetro delle zone la cui fabbricazione, secondo le presenti norme, è subordinata alla formazione dei P.P. P.P. ovvero di Piani pianovolumetrici da convenzionare.

Tale perimetro, ovviamente, non può essere inteso come limite vincolativo agli effetti della formazione di eventuali Consorzi di proprietari ovvero limite vincolativo dei comparti precedentemente definiti, ma vale solo come indicazione delle modalità di attuazione del Piano (che, all'interno dei comparti, non consentono la concessione di licenze edilizie per singoli fabbricati) nonché come indicazione del perimetro della superficie sulla quale sono stati calcolati i volumi edificabili ed il n. degli abitanti per la verifica della capienza del Piano e degli Standards di cui al D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.

All'atto della redazione dei PP.PP., ovvero dei Piani pianovolumetrici da convenzionare, i limiti effettivi dei comparti interessati, nello ambito dei quali si dovranno formare i Consorzi tra i proprietari, dovranno essere stabiliti caso per caso tenendo peraltro fermi i seguenti criteri:

A) La estensione della superficie dei comparti dovrà essere tale da rendere possibile la partecipazione ai benefici dell'iniziativa edilizia da parte dei proprietari i cui suoli debbono essere vincolati al verde pubblico ovvero alle fasce di rispetto previste dal Piano attorno ai nuovi insediamenti.

B) L'estensione della superficie dei comparti che si verrà così a determinare non dovrà influire sul calcolo delle superfici territoriali o fondiari allo scopo di non modificare il volume edificabile e il n. di abitanti previsti dal P.R.G. per i vari insediamenti e indicati nelle tabelle riportate nella Relazione e relative alla verifica della capienza del Piano e al rispetto degli standards di cui al D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.

C) I limiti dei comparti potranno essere frazionati in sub-comparti, in relazione alla possibilità di attuare i relativi Consorzi dei proprietari interessati, purché sia stato preliminarmente approvato dal Comune un **Piano Quadro** urbanistico, corredato da un **Piano di fattibilità**, dello intero comprensorio unitario - individuabile come insediamento autonomo ed autosufficiente nell'ambito delle sottozone omogenee nelle quali rientra l'insediamento medesimo - e purché i singoli proprietari, all'atto della formazione dei comparti, si impegnino formalmente, con atto di obbligo regolarmente trascritto, al rispetto delle indicazioni, delle quantità e delle modalità di attuazione stabilite dai suddetti piani quadro e di fattibilità.

ART. 9 - TRASFERIMENTO DI CUBATURA

E' consentito, tra proprietari ricadenti nelle medesime sottozone, il trasferimento di aliquote di cubature a favore di lotti che, non essendo sottoposti a vincolo di rispetto paesistico od ambientale, archeologico o di non edificazione, non raggiungano la superficie minima stabilita dalle norme della relativa sottozona. Per poter usufruire della facoltà stabilita dal presente articolo il proprietario deve presentare, assieme alla richiesta di licenza edilizia, un atto d'obbligo, corredato dalle necessarie planimetrie, e regolarmente trascritto, nel quale venga sancito, da parte dei proprietari che cedono le aliquote di cubatura pertinenti ai loro lotti, il vincolo assoluto e permanente di **non edificazione** e di mantenimento a verde su una superficie corrispondente alla cubatura ceduta.

ART. 9bis - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni di natura urbanistica e particolarmente in quelle di natura edilizia, dovrà essere tenuto conto del problema delle cosiddette << barriere architettoniche >> e cioè degli ostacoli che incontrano individui fisicamente menomati nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani e negli edifici. Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivello, scale, etc.), ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, etc.).

Allo scopo di eliminare al massimo tali difficoltà, è opportuno che nelle progettazioni, in special modo per edifici pubblici o per attrezzature pubbliche, si evitino percorsi che presentino siffatti inconvenienti, ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitino l'uso e la fruizione degli edifici stessi anche alle persone invalide ed agli anziani.

CAPO II
NORME SPECIALI DI FABBRICAZIONE
NELLE DIVERSE ZONE OMOGENEE

ART. 10 - ZONA B

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

Nell'ambito di tutta la zona B e delle relative sottozone appresso elencate, qualora sia consentita la demolizione e ricostruzione di singoli edifici preesistenti, non sarà ammessa una densità edilizia fondiaria superiore a quella indicata dai seguenti Art. 11 - 12 - 13 - 14. Una densità superiore potrà essere ammessa quando non ecceda il 70% di quella degli eventuali edifici preesistenti.

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

Nell'ambito della zona B la densità fondiaria verrà calcolata sulla superficie degli isolati come indicati dalle relative tavole di P.R.G. al netto delle aree specificatamente destinate a strade o piazze, o a eventuali servizi, nelle suddette tavole ed al lordo delle aree destinate a parcheggi pubblici o privati eventualmente prescritte dalle norme delle singole sottozone e non indicate nelle tavole.

Le altezze massime dei nuovi edifici non potranno superare quelle degli edifici preesistenti e circostanti e dovranno comunque essere contenute nei limiti massimi fissati dal P.R.G. nelle diverse sottozone appresso elencate. Sarà ammessa la sola eccezione per le altezze di quegli edifici che rientrino nel perimetro di PP.PP., ovvero di piani pianovolumetrici di lottizzazione convenzionati, sempre che siano rispettati i limiti di densità edilizia fondiaria fissati dal P.R.G. per le varie sottozone, nonché i limiti di distanza tra fabbricati di cui all'art. 3 delle norme generali di edificazione.

ART. 11 - SOTTOZONA B1: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, VIARIA ED EDILIZIA. SOPPRESSO.

ART. 12 - SOTTOZONA B2: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Riguarda aree la cui consistenza edilizia o destinazione d'uso deve essere ristrutturata allo scopo di rendere possibile una riqualificazione del tessuto edilizio del nucleo urbano.

Nell'ambito della Sottozona **B2** l'edificazione consentita dalle presenti norme sarà subordinata alla preventiva approvazione dei PP.PP. di iniziativa comunale ovvero dei Piani pianovolumetrici convenzionati ai termini dell'art. 8.

Prima dell'approvazione dei suddetti Piani, - ai termini del comma 6 dello art. 17 della legge n. 765 del 6-8-1967, - potrà essere consentito eccezionalmente il rilascio di licenze edilizie per singoli edifici purché il volume e l'altezza relativi non superino rispettivamente i 3 mc. per mq. di area edificabile e i 24 ml di altezza.

In ogni caso dovranno essere cedute gratuitamente al Comune aree per parcheggi pubblici nella proporzione minima di mq. 1,0 ogni 100 mc. di costruzione - in aggiunta a quelli privati di cui all'art. 41 SESTIES della legge 765 del 6-8-1969 - oltre alle eventuali aree per strade e piazze indicate dalla tav. 1:2000 del P.R.G.

Nell'ambito delle sottozone B2 sarà ammessa una densità fondiaria non superiore a 4 mc/mq di area edificabile ed una altezza non superiore a ml. 24,0 (7 piani).

ART. 13 - SOTTOZONA B3, SATURAZIONE E SOSTITUZIONE

Riguarda aree che costituiscono l'attuale tessuto edilizio del centro urbano e di cui si prevede la saturazione mediante l'edificazione delle eventuali aree libere e la riqualificazione edilizia mediante la sostituzione dei fabbricati preesistenti, con altri di miglior livello architettonico e funzionale.

L'edificazione avverrà mediante l'utilizzazione di licenze edilizie già concesse prima della adozione del P.R.G., ovvero mediante la concessione di nuove licenze da parte del Comune a progetti i quali rispettino le presenti norme del P.R.G. per quanto riguarda la volumetria, l'altezza, le inclinazioni, i distacchi e le normali libere.

Nessuna licenza per sopraelevazioni o ampliamento di fabbricati esistenti potrà essere concessa nei casi in cui la parte da edificare ex novo non rientri nelle sagome-limite ammesse dalle presenti norme.

Nel caso in cui il P.R.G. preveda modificazioni della rete stradale esistente, la concessione di licenze edilizie per nuovi fabbricati sarà subordinata all'impegno, da parte dei proprietari frontisti, di cedere gratuitamente al Comune le aree eventualmente destinate a strade, piazze o parcheggi pubblici; ovvero, nel caso in cui il P.R.G. preveda l'abolizione di strade o piazze esistenti, all'impegno di acquisizione delle relative aree di risulta.

Nell'ambito della sottozona B3 verrà consentita una altezza massima di ml. 14,5 (4 piani) ed una densità di fabbricazione fondiaria massima di mc. 3,0 per mq di lotto. Prima della approvazione dei PP.PP. o dei piani pianovolumetrici convenzionati potranno essere rilasciate licenze edilizie per edifici che non superino l'altezza di ml. 14,5 e la densità di fabbricazione fondiaria di 3 mc/mq di lotto.

Nell'ambito della sottozona B3 oltre al rispetto della distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, verranno osservati limiti di distanza minimi tra fabbricati maggiori o uguali ai 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto. In ogni caso la sagoma d'ingombro dei nuovi fabbricati dovrà essere contenuta entro un'inclinata partente dalla base dell'edificio antistante ed individuata come ipotenuza di un triangolo che avrà come altezza quella dell'edificio più alto e come base i 2/3 di tale altezza.

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

Ai sensi dell'art. 17 della Legge 6 agosto 1967, il Comune si riserva di formare i Piani Particolareggiati ovvero di autorizzare la formazione (su richiesta di almeno 6/10 dei proprietari di immobili compresi nell'isolato) di piani pianovolumetrici convenzionati (conformi a quanto disposto all'art. 8 delle presenti norme) per interi isolati interamente circondati da strade pubbliche e compresi nelle zone B3 -

Laddove le particolari condizioni dell'attuale edificazione dei suddetti isolati rendano impossibile la edificazione dei lotti liberi, ovvero il completamento o la ristrutturazione di fabbricati esistenti, ovvero rendano opportuna una più adeguata sistemazione estetica delle volumetrie edilizie, potranno essere previsti dai suddetti piani pianovolumetrici volumi eccedenti il limite dei 3 mc./mq. purché non superiori ai 5 mc./mq.

ART. 14 - SOTTOZONA B4: COMPLETAMENTO

Nell'ambito della sottozona B4 si applicano tutte le disposizioni e i limiti di cui alla sottozona B3, a parte i seguenti indici:

Altezza massima: ml. 11 (3 piani)

Densità di fabbricazione fondiaria: mc. 2,5 per mq. di lotto.

ART. 15 - ZONA C.

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

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

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

Nell'ambito dell'intera zona C dovranno essere integralmente rispettati i limiti di altezza e le prescrizioni relative alle inclinate di cui all'art. 2 nonché i limiti di distanza dai confini e dalle strade e i limiti di distanza tra i fabbricati di cui all'art. 3.

I progetti di lottizzazione e i plano-volumetrici da convenzionare, elaborati a cura dei privati, eventualmente previsti dalle norme relative alle varie sottozone, dovranno essere redatti nel rispetto dei limiti ed indici di cui all'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e relativo D.M. 2 aprile 1968 e dall'art. 8 delle presenti norme e dovranno prevedere il vincolo alla non edificazione di ampie zone di rispetto attorno ai nuovi insediamenti la cui cubatura dovrà essere concentrata nella parte centrale delle proprietà interessate.

ART. 16 - SOTTOZONA C1: INTENSIVO

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

La concessione delle licenze edilizie per edifici ricadenti nell'ambito della sottozona C1 sarà subordinata alla preventiva approvazione, nei modi o termini di legge, dei PP.PP. di iniziativa comunale, ovvero dei Piani plano-volumetrici convenzionati ai termini di quanto stabilito all'art. 8 delle presenti norme.

L'edificazione sarà in ogni caso attuata secondo l'altezza massima di ml. 27,5 (8 piani) e la densità di fabbricazione territoriale non superiore a 2,0 mc/mq corrispondente alla densità di fabbricazione fondiaria di 3,0 mc. per mq. di lotto.

ART. 17 - SOTTOZONA C2: SEMINTENSIVO

Riguarda aree libere destinate alla edificazione di nuovi quartieri di espansione.

Ferme restando le norme ed i limiti stabiliti per la sottozona C1 l'edificazione sarà attuata secondo le altezze massime indicate dalle tavole di P.R.G. e con la densità di fabbricazione territoriale non superiore a 1,5 mc/mq, corrispondente alla densità di fabbricazione fondiaria di 2,5 mc. per mq. di lotto.

Nell'ambito delle zone C2, che eventualmente cadono al di fuori dei Centri Urbani di Aprilia, la concessione di licenze edilizie per singoli fabbricati potrà essere eccezionalmente concessa, anche prima dell'approvazione del relativo PP. o piano plano-volumetrico da convenzionare, alle seguenti condizioni:

A) Che il lotto interessato sia già dotato dei servizi primari (acqua, luce, fognatura) e servito da strade efficienti ed adeguate.

B) Che nell'ambito dell'isolato, nel quale ricade il lotto interessato, risulti già soddisfatta, per ogni 100 mc. di costruzione realizzabili nell'ambito dell'isolato stesso, secondo la densità di fabbricazione fondiaria di 2,5 mc/mq., la disponibilità di aree per attrezzature comuni nella proporzione minima di 2 mq. e di aree per parcheggi pubblici nella proporzione minima di 2,5 mq., ovvero che tale disponibilità venga garantita mediante atto d'obbligo, regolarmente trascritto, e stipulato a cura del richiedente.

ART. 18 - SOTTOZONA C3: ESTENSIVO

Riguarda aree libere destinate alla edificazione di nuovi nuclei edilizi formati da abitazioni singole a carattere unitario o bifamiliare, isolate e dotate di giardini privati e circondati da ampie zone di rispetto che dovranno restare inedificate.

Ferme restando le norme ed i limiti stabiliti per le sottozone C1 e C2 l'edificazione sarà attuata secondo i seguenti indici:

a) La densità di fabbricazione territoriale non potrà superare l'indice di 0,30 mc/mq e quella fondiaria l'indice di 0,90 mc/mq.

b) La superficie fondiaria non potrà superare il 33% di quella

territoriale: il restante 67% dovrà essere destinato per il 20% alla viabilità e ai parcheggi pubblici, per il 7% ai servizi privati (scuola materna e asilo) e per il 40% alle zone di verde pubblico e privato non edificabile che dovranno circondare il nucleo edificato.

c) I singoli lotti non potranno avere superficie minore di 1500 mq., la superficie coperta non potrà superare il 15% di quella fondiaria e in ogni caso mq. 250.

La superficie libera dovrà essere sistemata a giardino.

d) L'altezza dei fabbricati non potrà superare i ml. 7,5 (due piani).

e) Saranno ammessi accessori **non abitabili** nella proporzione massima del 2,5% di superficie rispetto alla superficie fondiaria e con una altezza massima fuori terra di ml. 3.

Gli accessori dovranno risultare arretrati dalle strade secondo quanto disposto dagli artt. 3 e 33 e in ogni caso non meno di ml. 5 dal confine del lotto verso la strada.

ART. 19 - SOTTOZONA C4: VILLETTE RESIDENZIALE

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

L'edificazione avverrà mediante il rilascio di licenze edilizie per singoli fabbricati in tutti i casi nei quali sarà garantita la disponibilità, ovvero la contemporanea esecuzione delle strade e dei servizi di acqua, luce e fognature.

Nell'ambito della sottozona C4 dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti:

a) La densità di fabbricazione fondiaria non potrà superare l'indice di 1,00 mc. per mq. di lotto.

b) I singoli lotti non potranno avere superficie minore di 600 mq., la superficie coperta non potrà superare il 25% di quella fondiaria e la superficie libera dovrà essere sistemata e mantenuta a giardino.

c) L'altezza massima non potrà superare i ml. 7,5 (2 piani).

d) Verrà sempre rispettata, salvo i limiti di distanza dalle strade e dai confini di cui agli artt. 3 e 33, la distanza minima di ml 5 da tutti i confini del lotto.

e) Non saranno ammessi accessori, anche se non abitabili, al di fuori dei limiti di cubatura e dei distacchi minimi dalle strade e dai confini.

ART. 20 - ZONA D

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

Nella zona D sono anche compresi centri per servizi privati ed attività commerciali e distributive.

La zona D si distingue nelle seguenti sottozone:

ART. 21 - SOTTOZONA D1: CENTRI COMMERCIALI E SERVIZI PRIVATI

Riguarda le aree destinate ad accogliere insediamenti per le principali attività economiche, commerciali, distributive e i nuovi centri d'affari d'interesse territoriale e cittadino, nonché i servizi privati di interesse collettivo (motels, autoasili, autoporti, autostazioni etc.) e le attrezzature tecnologiche private ivi comprese le piccole officine annesse alle rappresentanze o punti di vendita.

Nella sottozona D1, non sarà consentita la fabbricazione di nessun tipo di residenza.

Gli insediamenti da realizzare nella sottozona D1 dovranno essere attuati mediante interventi unitari ed omogenei, previa l'approvazione del relativo P.P. d'iniziativa comunale da attuarsi mediante interventi privati ovvero pubblici come previsti dall'art. 8.

Qualora non intenda procedere alla formazione del P.P. il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, compresi in ogni complesso unitario, a presentare, entro sei mesi dall'invito, un piano plano-volumetrico di esecuzione da convenzionare che sarà redatto ed approvato secondo le modalità e l'iter amministrativo stabiliti dall'art. 8.

Nell'ambito della sottozona D1 dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti:

a) la densità di fabbricazione territoriale non potrà superare lo indice di 1,50 mc. su ogni metro quadrato di area territoriale e quella fondiaria l'indice di 2,75 me. su ogni metro quadrato di area fondiaria.

b) La superficie fondiaria non potrà superare il 55% della superficie territoriale; il restante 45% sarà destinato per il 25% a strade e parcheggi e per il 20% a verde pubblico.

c) :L'altezza massima degli edifici non potrà superare i ml. 12.

ART. 22 - SOTTOZONA D2: INDUSTRIALE

Riguarda le aree già occupate da insediamenti industriali, ovvero destinate all'ampliamento dei complessi industriali esistenti, raggruppate in modo tale da formare dei nuclei isolati e distinti per poter usufruire dei contributi finanziari del Consorzio per l'area industriale Roma-Latina.

Nell'ambito dei suddetti nuclei sarà consentita anche l'installazione di nuovi complessi industriali di limitata estensione alle condizioni appresso specificate:

a) Ogni nucleo dovrà essere oggetto di un piano di lottizzazione, da convenzionare ai termini di quanto specificato dall'art. 8; in tale piano dovranno essere chiaramente specificate ed indicate le aree da destinare ai servizi locali privati (asili e scuole materne, centri culturali, ricreativi e culturali, centri commerciali e distributivi, impianti tecnologici privati etc.) nella proporzione minima del 5% della area del nucleo, nonché le aree destinate a verde attrezzato e sportivo, nella proporzione minima del 10% dell'area del nucleo, nonché le necessarie aree di rispetto e di distacco tra le varie installazioni e tra queste e le strade e quelle destinate alla viabilità e ai parcheggi comuni nella proporzione minima del 15% dell'area nucleo.

b) Nella convenzione da stipulare tra il Comune e tutte le proprietà ricadenti entro il nucleo dovranno essere specificati gli impegni, e la relativa ripartizione pro-quota, nonché le relative cauzioni, necessari alle opere di nazionalizzazione e attrezzatura funzionale del nucleo le quali dovranno in ogni caso essere eseguite senza aggravio finanziario per il Comune, nonché i contributi che le singole proprietà verseranno al Comune in sgravio delle spese per le opere di urbanizzazione primaria e per il funzionamento dei pubblici servizi.

c) Venga assicurata, mediante progetti tecnici dettagliati e mediante il versamento di una congrua cauzione, l'adozione di adeguate precauzioni per:

- 1) evitare l'inquinamento dell'aria e delle acque;
- 2) assicurare lo smaltimento dei rifiuti;
- 3) garantire la disponibilità di acqua ed energia elettrica.

Nell'ambito della sottozona D2 dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti:

a) I singoli lotti non potranno avere una superficie minore di 5000 mq.

b) Il rapporto massimo tra area coperta e area di ogni singolo lotto non dovrà superare il 30%.

c) L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i ml 15 e da tale altezza potranno derogare solo le eventuali attrezzature tecniche strettamente necessarie all'esercizio delle attività produttive (ciminiere, elevatori, ponti e gru, serbatoi, torri di raffreddamento etc.).

d) La distanza minima dei fabbricati dai confini dovrà essere maggiore o uguale a ml. 8, salvo i maggiori arretramenti stabiliti dall'art. 3 e dalle tavole del P.R.G.

e) In sede di formazione dei Piani di lottizzazione di cui al punto a) del presente articolo ed allo scopo di sanare situazioni documentate in modo certo come preesistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale potranno essere previsti rapporti ed indici eventualmente diversi da quelli fissati ai precedenti punti a) b) c) d).

ART. 23 - ZONA E

Comprende le parti del territorio destinate ad uso agricolo.

Oltre ai fabbricati destinati alla residenza dei coltivatori sarà consentita, in eccesso al volume stabilito dall'indice di fabbricazione fondiaria, la costruzione di eventuali fabbricati **non abitabili** ed attrezzature tecnologiche necessari alla conduzione agricola dei fondi (stalle, porcilaie, silos, granai, magazzini e depositi, forni, tettoie e rimesse per

macchine agricole etc.) Sarà pertanto necessario che la destinazione dei locali venga chiaramente specificata nei progetti e vincolata a tale uso.

Eventuali impianti di tipo industriale potranno essere eccezionalmente autorizzati nella zona E2 purché destinati unicamente alla raccolta, immagazzinamento, trasformazione, lavorazione e distribuzione dei prodotti agricoli locali (caseifici, oleifici, cantine sociali, mulini, etc.). Per tali eventuali impianti industriali di tipo agricolo sarà ammesso un indice, di fabbricabilità fondiario max $I_f = 0,5$ mc./mq., con un lotto minimo pari a mq. 30.000.

Nell'ambito delle sottozone appresso elencate sarà consentito lo accorpamento di più lotti di diversi proprietari per realizzare il lotto minimo richiesto, alle condizioni stabilite dall'art. 26.

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

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

ART. 24 - SOTTOZONA E1: AGRICOLA

Comprende le parti del territorio destinato ad uso agricolo zootecnico ed avicolo e nelle quali sarà consentita la costruzione di fabbricati destinati alla residenza dei coltivatori ovvero alla residenza stagionale secondo i limiti e le caratteristiche stabilite dallo art. 26 relativo ai nuclei edilizi organizzati. Sono ammesse eventuali attrezzature tecnologiche ed industriali per l'immagazzinamento, trasformazione, lavorazione e distribuzione dei prodotti agricoli locali.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

Densità di fabbricazione fondiaria residenziale:	mc.	0,03/mq.
Densità di fabbricazione per attrezzature agricole:	mc.	0,07/mq.
Lotto minimo:	mq.	15.000
Numero dei piani:	n.	2
Distanza minima dai confini:	ml.	10

ART. 25 - SOTTOZONA E2: AGRICOLA VINCOLATA

Comprende le parti del territorio destinato unicamente alla produzione agricola, avicola e zootecnica nelle quali sarà consentita la costruzione di fabbricati destinati alla residenza dei coltivatori e alla conduzione agricola dei fondi e delle eventuali attrezzature tecnologiche ed industriali per l'immagazzinamento, trasformazione, lavorazione e distribuzione dei prodotti agricoli locali.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

Densità di fabbricazione fondiaria residenziale:	mc.	0,03/mq.
Densità di fabbricazione per attrezzature agricole:	mc.	0,07/mq.
Lotto minimo:	mq.	10.000
Numero dei piani:	n.	2
oltre le attrezzature tecnologiche:		
Distanza minima dai confini:	ml.	10

ART. 26 - NUCLEI EDILIZI ORGANIZZATI

Nell'ambito della sottozona E1 - con l'assoluta esclusione delle aree sottoposte a vincolo, paesistico, archeologico, ambientale o funzionale - potrà essere consentita, dopo l'approvazione dei P.R.G., la costruzione di un massimo di 20 nuclei edilizi organizzati.

Tali centri, accentrando l'edificabilità di un vasto comprensorio nell'ambito di una parte ristretta del comprensorio medesimo, dovranno rendere possibile l'edificazione su lotti più ridotti mediante la concentrazione della densità di edificazione e la conservazione a verde della massima parte del comprensorio interessato.

A tale scopo è consentito il trasferimento di aliquote di cubatura tra diverse proprietà ricadenti nel medesimo comprensorio alle condizioni stabilite dallo articolo 9.

La costruzione di nuclei edilizi organizzati potrà essere autorizzata dopo l'approvazione del relativo Piano piano-volumetrico di esecuzione e la stipula della relativa convenzione a norma dell'art. 8 tra il Comune e i proprietari interessati.

I nuclei edilizi organizzati potranno essere autorizzati alle seguenti condizioni:

a) Essi potranno essere autorizzati solo alla condizione che la loro localizzazione non interrompa la continuità del verde naturale, non richieda l'abbattimento delle alberature esistenti e non modifichi l'attuale consistenza e struttura culturale e agricola della zona.

L'Amministrazione dovrà stabilire un programma decennale per l'attuazione dei nuclei organizzati, e le relative autorizzazioni verranno concesse tenendo conto di eventuali precedenti amministrativi aventi data certa (approvazione di lottizzazioni da parte della C.E., accoglimento di eventuali osservazioni al P.R.G.).

c) Ogni nucleo dovrà essere disposto all'interno di un comparto avente una superficie continua di almeno 30 ha di sottozona E1, potrà estendersi su una aliquota di detta superficie non superiore al 20% dell'area del comparto, con una consistenza non superiore a 20.000 MC.

Rispetto a detta aliquota sarà consentito un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,30 mc/mq., fermo restando che, nella cubatura risultante da detto indice, devono essere compresi tutti i manufatti, anche accessori e pur non destinati alla residenza (negozi, autorimesse, servizi etc.) da realizzare nel nucleo.

d) In ogni caso nessun nucleo potrà essere autorizzato qualora non venga assicurata una distanza minima di almeno ml. 600 in linea d'aria tra i fabbricati del nucleo stesso e quelli di altri nuclei ovvero di altre zone abitate di qualsiasi tipo.

e) I nuclei dovranno essere progettati unitariamente mediante piani piano-volumetrici precisi e vincolanti che formeranno oggetto di convenzione ai sensi dell'art. 8, e tale convenzione e il Piano piano-volumetrico dovranno essere trascritti e allegati a tutti gli atti di vendita a favore dei singoli e successivi proprietari compresi nel comparto. Nella convenzione, oltre agli obblighi assunti dai proponenti per l'urbanizzazione primaria e secondaria, saranno esplicitamente sanciti gli impegni relativi alla conservazione e al potenziamento dell'unità paesistica e culturale dell'intero comparto e al rimboschimento nella proporzione di un albero, del tipo che sarà prescritto dall'Amministrazione, per ogni 50 metri cubi di costruzione da realizzare.

g) I nuclei potranno essere eccezionalmente realizzati in non più di 3 sottonuclei (relativi a sub-comparti di corrispondente superficie) purché stralciati da un piano piano-volumetrico unitario per tutto il nucleo e purché tale piano sia esplicitamente accettato con regolare atto di obbligo (e diventi quindi vincolante) anche per tutti gli altri proprietari compresi nell'ambito del comparto avente la superficie minima di 30 ha.

h) Le abitazioni (la cui altezza non potrà in nessun caso superare quella stabilita per la zona E,) saranno disposte nella maniera il più possibile raggruppata. Non sarà ammessa la costruzione di opere accessorie e di sistemazione esterna (muri di sostegno e di recinzione, sterri o riporti, sbancamenti e pavimentazioni) tali da modificare l'andamento naturale dei luoghi.

ART. 27 - ZONA F

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

Ai fini della formazione dei PP-PP. e dei piani di lottizzazione o piano-volumetrici da convenzionare dovranno essere riservate in ogni nuovo insediamento residenziale quantità minime di spazio destinato ad attrezzature, servizi ed impianti di interesse pubblico (oltre ai 9 mq. di aree verdi di cui al D.I. n. 1444 del 2-8-1968) nella seguente misura minima per ogni abitante insediato o da insediare:

mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole elementari.

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

mq. 2,5 di aree per parcheggi: (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 5 oltre agli spazi destinati alle sedi viarie).

Totale mq. 9 per abitante, oltre mq. 9 per aree verdi.

Per i nuovi insediamento residenziali la cui densità fondiaria non superi 1 mc/mq., eventualmente ricadenti nelle sottozone C3 e C4, le quantità minime di spazio (oltre al 6 mq di aree verdi) saranno stabilite nelle seguenti misure minime per ogni abitante insediato o da insediare:

mq. 4 di aree per l'infanzia

mq. 2 di aree per parcheggi pubblici.

ART. 28 - SOTTOZONA F1: SERVIZI LOCALI

Comprende le aree destinate ai servizi locali di quartiere.

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

1) Scuole materne e asili (S.A.), scuole elementari (S.E.) e medie inferiori (S.M.).

2) Centri di culto e relativi annessi (C.C.).

3) Mercati e centri commerciali locali (C.M.).

4) Centri locali destinati ad attività sociali, sanitarie assistenziali e amministrative (C.S.).

Indice fabbricabilità fondiario: 2 mc./mq.

ART. 29 - SOTTOZONA F2: SERVIZI GENERALI

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

1) Scuole superiori (S.S.)

2) Centri destinati ad attività culturali e ricreative (C.R.).

3) Complessi sanitari ed ospedalieri (C.H.).

4) Attrezzature ed impiantiannonari e tecnologici, Magazzini Generali (C.T.).

5) Centri amministrativi (C.A.).

6) Installazioni per trasporti e attività speciali (autoveicolari, ferroviarie, aereoportuali, telecomunicazioni, militari, cimiteriali, per la produzione di energia elettrica etc.) (I.T.).

Indice di fabbricabilità fondiario: 2,5 mc./mq.

ART. 30 - ZONA G: VERDE PUBBLICO E SPORTIVO

E' destinata alla creazione di parchi pubblici di interesse locale e cittadino e di zone verdi per attrezzature sportive.

In questa zona pertanto potranno essere previste costruzioni per impianti sportivi pubblici e attrezzature ricreative di uso pubblico in precario direttamente connesse con la funzione del parco e della sua godibilità.

Tali costruzioni non dovranno arrecare nessun pregiudizio alla continuità e al godimento e agibilità del parco da parte dei cittadini, né danneggiare le alberature esistenti ed avere comunque altezze limitate ad un solo piano e volumetria ridotta e in ogni caso non eccedente i mc. 0,10 su ogni mq. di area pertinente.

ART. 31 – R1 VINCOLO ARCHEOLOGICO

Nessun intervento di edificazione o modificazione edilizia o fondiaria sarà ammesso all'interno delle aree di rispetto indicate dalle tavole del Piano ed in ogni caso ad una distanza minore di 30 metri da ogni monumento, rudere o altro elemento di interesse storico-archeologico, anche se non visibile o non indicato nelle tavole del piano e comunque in altro modo individuato o reperito.

Tutti gli interventi di edificazione o modificazione edilizia o fondiaria al di fuori delle aree di rispetto e ricadenti in lotti comprendenti monumenti, ruderi o altri reperti storico-archeologici ovvero in altre aree immediatamente contigue ai suddetti o adiacenti alle aree di rispetto, dovranno essere sottoposti all'approvazione delle competenti

autorità del Ministero della P.I. In sede di esame dei progetti relativi ai suddetti interventi potranno essere prescritti limiti e vincoli particolari anche più restrittivi di quelli previsti dalla normativa delle relative zone.

In deroga ai limiti minimi di distanza sopra indicati e nei limiti di quanto sarà concesso dalle competenti autorità del Ministero della P.I. e dal Comune, potranno eventualmente essere autorizzati interventi di edificazione e modificazione edilizia o fondiaria anche all'interno delle aree di rispetto solo nel caso in cui accurate indagini, ricerche e documentazioni svolte sotto la responsabilità di esperti abbiano chiaramente individuato la forma e la natura dei reperti archeologici e dimostrato, a giudizio dei competenti organi del Ministero della P.I. e del Comune, la possibilità di attuare i suddetti interventi edilizi senza danneggiare o alterare il valore e la godibilità dei reperti stessi.

ART. 32 - R2 VINCOLO PAESISTICO E AMBIENTALE

Nelle aree interessate dal presente vincolo non sarà consentita la costruzione dei nuclei edilizi organizzati né di altri insediamenti di qualsiasi tipo, con la sola eccezione dei fabbricati isolati relativi alla sottozona E., e non sarà in particolare ammesso alcun intervento che comporti la modificazione dell'assetto e dell'andamento naturale dei luoghi, quale l'abbattimento o la sostituzione con diverse essenze delle alberature esistenti, l'esecuzione di sbancamenti e spianamenti, scavi o reinterri, la costruzione di alti muri di sostegno o di recinzioni, la apertura o lo sfruttamento di cave etc.

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

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

ART. 33 - R3 VINCOLO DI NON EDIFICAZIONE

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

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

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

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

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

Per quanto invece riguarda il secondo motivo il vincolo interessa aree già vincolate agli effetti della vigente legislazione e per le quali dovranno in ogni caso essere rispettate le relative norme speciali di protezione.

Salve le maggiori distanze eventualmente indicate dalle tavole del P.R.G. dovranno osservarsi nella edificazione le distanze minime indicate dal presente articolo per manufatti di qualsiasi tipo adiacenti a ferrovie, a strade, acquedotti, metanodotti, cimiteri o altri servizi pubblici.

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

Nel caso di sedi ferroviarie, tranviarie o di altre attrezzature (cimiteri etc.) le suddette distanze sono riferite al limite della zona pertinente all'attrezzatura ivi inclusi eventuali argini, rilevati, stradelli di servizio, etc.

Per le nuove infrastrutture di progetto le distanze sono fissate dalle tavole dei Piano.

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

A) Autostrade: autostrade di qualunque tipo (legge 7 febbraio 1961, n. 59, art. 4)-, raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade ed aste di accesso fra le autostrade e la rete viaria della zona (legge 19 ottobre 1965, n. 1197 e legge 24 luglio 1961, n. 729, art. 9): distanza minima ml. 60.

B) Strade di grande comunicazione o di traffico elevato Strade statali comprendenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956, n. 371, allegato i); strade statali di grande comunicazione (legge 24 luglio 1961, n. 729, art. 14); raccordi autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce (in applicazione della legge 26 giugno 1965, n. 717, art. 7): distanza minima ml. 40.

C) Strade di media importanza: strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50: distanza minima ml. 30.

D) Strade di interesse locale: strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente: distanza minima ml. 20.

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

Distanze in corrispondenza di incroci

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dalla area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia eguale al doppio delle distanze stabilite nei precedenti commi afferenti alle rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

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

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

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

Distanze da acquedotti, elettrodotti, metanodotti, oleodotti etc.

Salve le eventuali maggiori distanze stabilite dalle norme specifiche di difesa, sarà prescritta una distanza minima di ogni nuovo manufatto pari a ml. 8 per parte rispetto all'asse della condotta.

ART. 34 - NORME TRANSITORIE: SOPPRESSO.

ART. 35 - DEROGHE

In conformità di quanto stabilito dall'art. 16 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357, potrà esercitare i poteri di deroga limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

ALLEGATO A

REGIONE DEL LAZIO

ASSESSORATO

URBANISTICA - ASSETTO DEL TERRITORIO - PROGRAMMAZIONE E SVILUPPO ECONOMICO -
CONSORZI INDUSTRIALI - PROBLEMI DELLA CASA DI CONCERTO CON
L'ASSESSORATO AI LAVORI PUBBLICI

Prot. n. 6249

Roma, li 16 Novembre 1972

OGGETTO: Criteri da seguire per il computo dei volumi in applicazione della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con legge 6-8-1967, n. 765, art. 17.

**A TUTTE LE AMMINISTRAZIONI
COMUNALI DEL LAZIO**

Sono pervenute alla Sezione Urbanistica Regionale, da parte di taluni Comuni, diverse richieste di pareri e quesiti relativi ai criteri da seguire per la valutazione delle parti di strutture da considerarsi, ai fini dei computo di volumi consentibili per le nuove costruzioni, a norma delle disposizioni urbanistico-edilizie vigenti.

Si fa presente, ad integrazione e parziale rettifica di quanto già rappresentato in varie note della Sezione predetta, quanto appresso:

- la circolare ministeriale n. 1501 del 14-4-1969, al punto 3, comma 2) precisa testualmente: - ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra - nonché la parte << di volume interrato eventualmente destinato a residenze, ad uffici e ad attività produttive - con la sola esclusione dei volumi tecnici >>.

In merito si precisa che debbono intendersi << volumi tecnici >> - i quali possono essere non conteggiati ai fini del calcolo del volume ammissibile secondo le norme urbanistiche - i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A maggior chiarimento e a titolo esemplificativo si precisa che possono essere considerati << volumi tecnici >>, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, i volumi occorrenti per contenere: l'extra corsa degli accessori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarle e di ventilazione.

Non sono, invece da considerare come << volumi tecnici >>., sempre a titolo esemplificativo: i sottotetti, il vano scala e il vano ascensore per le loro parti situate al di sotto della linea di gronda, gli stenditoi coperti, i bucatoi, i locali di sgombero, i locali per la caldaia e per il deposito dei combustibili relativi all'impianto di riscaldamento o condizionamento.

Si precisa, inoltre, che i << volumi tecnici >> non possono essere alloggiati in corpi di fabbrica separati dall'edificio a meno di conteggiare il relativo volume agli effetti dei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

E' il caso di sottolineare poi, che i << volumi tecnici >> dovranno essere commisurati, in equa proporzione, alle caratteristiche e all'entità degli edifici cui gli stessi si riferiscono, e che la sistemazione di detti volumi non dovrà costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme.

In merito ai criteri di valutazione dei volumi degli edifici, fermo restando il principio generale stabilito dalla circolare ministeriale, sopracitata - si precisa che potranno escludersi dal conteggio ai fini del rispetto delle norme urbanistiche:

- i sottotetti - Intendendo per tali i volumi compresi entro le falde del tetto, aventi altezza utile interna non superiore a m. 2,20 e purché i locali in essi contenuti non siano destinati o comunque utilizzati per residenze, uffici o attività produttive;

- i porticati;

- I balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri aggetti o elementi a carattere ornamentale.

Si precisa, infine, che i volumi degli edifici debbono misurarsi rispetto alla superficie del terreno circostante dopo la sua sistemazione secondo il progetto approvato.

Ai criteri sopra descritti debbono adeguarsi tutte le Amministrazioni Comunali del Lazio.

Per i Comuni già provvisti di un Regolamento edilizio l'adeguamento dovrà avvenire mediante una revisione del Regolamento medesimo.

Si invitano, invece, i Comuni sprovvisti di Regolamento Edilizio ad adottare al più presto tale strumento urbanistico inserendo nel medesimo i criteri sopra descritti.

Nel frattempo i criteri stessi dovranno, comunque, essere rispettati.

L'ASSESSORE
(Giullo Santarelli)