

1^o P.R.G. 1

MELONI 1970

D.C.C. NR. 54

del 21.04.1970

— Norme tecniche di attuazione —

CAP. I°

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1

APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Il piano regolatore generale si applica ai sensi dell'art.7 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150, a tutto il territorio comunale secondo i criteri e le prescrizioni contenute nelle planimetrie allegate.

Art. 2CONTENUTO DELLE NORME

Le norme di attuazione disciplinano l'uso del suolo e le iniziative edilizie secondo gli orientamenti programmatici e le linee dei P.R.C. e nell'ambito di queste finalità, forniscono indicazioni e prescrizioni per la sua attuazione.

Art. 3EDIFICABILITA' ED USO DEL SUOLO

L'edificazione e le trasformazioni d'uso del territorio sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali in quanto compatibili.

La semplice destinazione di zona prevista dal P.R.G. non conferisce il titolo di edificabilità alle aree sfornite delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art.31 della legge Urbanistica in riferimento alla legge 29.9.1964 n.847, e specificata nell'articolo 4 del presente testo.

L'espansione dell'abitato e la creazione di nuovi nuclei e quartieri urbani è condizionata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria prevista dall'art.28 della legge urbanistica.

Gli edifici esistenti, in contrasto con le determinazioni delle tavole di azionamento e le prescrizioni dettate dalla presente norma, non potranno subire modificazioni coattive nella loro ubicazione e consistenza attuale, sempre che siano conformi ai progetti autorizzati dall'autorità comunale. Per tali edifici sono consentite solo opere manutentorie e di adeguamento alle determinazioni e prescrizioni di P.R.G.

Art. 4URBANIZZAZIONE PRIMARIA DELLE AREE

Per urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle opere a servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area.

In particolare sono:

- 1°) le strade al servizio del lotto edificabile idonee al transito veicolare e fornito di adeguate impermeabilizzazioni della carreggiata e con i relativi spazi accessori (marcia piedi, area di sosta, aiuola, spartitraffico, ecc. ecc.);
- 2°) le condotte per lo scolo delle acque chiare e luride e le relative opere accessorie (caditoie, pozzetti ecc. ecc.);
- 3°) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere accessorie;
- 4°) le condotte per l'erogazione del gas domestico qualora esiste nel Comune tale servizio;
- 5°) la rete e gli impianti di illuminazione pubblica delle aree stradali;
- 6°) le aree attrezzate a verde con alberi al servizio delle abitazioni comprese le alberature stradali e i relativi spazi;
- 7°) le aree per il parcheggio delle autovetture al servizio delle abitazioni.

Art. 5URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Per urbanizzazione secondaria si intende l'insieme delle opere, servizi e aree atti a rendere edificabili e lottizzabile un comprensorio destinato alla creazione di nuovi nuclei e quartieri urbani.

Tali opere, servizi e aree riguardano:

- 1°) La rete della viabilità principale prevista dalla tavola dei P.R.G. Interessante il comprensorio e le relative aree di servizio;
- 2°) L'istruzione di base (asili, scuola materna e dell'obbligo);
- 3°) gli allacciamenti alle reti principali dei servizi tecnologici ed al potenziamento dei medesimi;
- 4°) I parcheggi pubblici di quartiere;
- 5°) I parchi, i giardini ed il verde al servizio del quartiere per lo sport, la ricreazione ecc.;
- 6°) le attrezzature sanitarie, annonarie, culturali e sociali;
- 7°) aree per attrezzature religiose.

CAP. II. - ATTUAZIONE DEL P.R.G.Art. 6MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua per mezzo di opere edilizie, opere d'urbanizzazione e infrastrutturali di iniziativa pubblica e privata.

Tali interventi attuativi si realizzano sulla base di Piani esecutivi preventivi e sulla base di singoli progetti di esecuzione diretta.

Art. 7INTERVENTI PREVENTIVI

Gli interventi attuativi preventivi hanno lo scopo di predisporre in modo organico lo sviluppo e la ristrutturazione urbanistica degli abitati e dotare le aree dei servizi e delle opere di urbanizzazione previsti dalle L.U. e degli articoli precedenti.

Essi sono:

- a) il Piano particolareggiato di esecuzione di cui agli articoli 13,14,15,16,17 della L.U.
- b) il Piano di Edificazione e Urbanizzazione (lottizzazione) di competenza privata da autorizzarsi dal Comune nel modo e nelle forme previste dall'art. 28 della Legge Urbanistica e delle presenti norme.

I P.P. di cui al punto a) sono facoltativi e potranno applicarsi in ogni zona del territorio; i Piani di Esecuzione e Urbanizzazione di cui al punto b) sono obbligatori per tutti i comprensori di espansione del P.R.G. e per l'edificazione delle seguenti zone e aree:

- di espansione
- per centri di quartieri e commerciali
- per insediamenti artigianali e di piccola industria
- a verde attrezzato

Inoltre il Comune richiederà alle proprietà interessate il piano di E. e U. (lottizzazione) anche per le aree non precedentemente indicate tutte le volte che:

- le disposizioni di legge lo prescrivono;
- le disposizioni dei P.P. Le prevedano;
- particolari ragioni di ristrutturazione urbanistica lo impongono.

Le singole opere edilizie e d'urbanizzazione di iniziativa privata contenute sia nel P.P. sia nel Piano di Edificazione e Urbanizzazione dovranno essere sempre autorizzate dall'autorità Comunale competente prima di essere eseguite.

Art. 8INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

L'intervento edilizio diretto consiste nella edificazione delle singole opere edilizie e d'urbanizzazione e si realizza mediante:

- a) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e di altri Enti Pubblici nei modi e nelle forme previsti dalle leggi in materia;
- b) l'esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte di privati dietro rilascio di apposita "licenza edilizia" comunale sia che le opere facciano parte di Piani d'intervento preventivi di cui all'articolo precedente, sia che esse possono essere eseguite, in base alle presenti norme, anche in assenza di tali Piani.

In ogni caso il rilascio della licenza edilizia è subordinato al verificarsi delle seguenti condizioni:

- 1) l'area in oggetto sia fornita dalle opere di urbanizzazione primaria indicata dall'art. 4;
- 2) siano osservati tutti gli indici e le prescrizioni di P.R.G. dei piani di intervento preventivo e degli altri Regolamenti comunali in materia:

- 3) sia dimostrato da parte del richiedente l'autorizzazione al godimento dei diritti di proprietà o di superficie del lotto minimi prescritti.

Quando particolari ragioni di ristrutturazione urbanistica lo impongono, la licenza edilizia potrà essere subordinata alla presentazione di un piano planivolumetrico interessante la zona ove è ubicata l'area edificanda.

Nel caso che l'area, interessata dalla richiesta di licenza, non sia fornita dalla totalità delle opere di urbanizzazione primaria, la proprietà richiedente se ne dovrà assumere tutti gli oneri per la loro realizzazione nei modi e nelle forme che il Comune stabilirà in base alle condizioni di infrastrutturazione esistente nella zona.

Art. 9PRESENTAZIONE E CONTENUTO DEL P. di E. e U. (lottizzazione)

I piani di edificazione e urbanizzazione dovranno essere redatti da un architetto o ingegnere o altro tecnico abilitato alla professione e dovranno interessare almeno un'area pari ai minimi previsti dalle norme particolari di zona.

Qualora il Comune richieda tali Piani in forza di quanto dispone l'art.7 l'area interessata dovrà essere quella che il Comune preventivamente indicherà alle proprietà interessate.

Gli elaborati da allegare alla richiesta dovranno comprendere:

- A) Planimetria dell'area in scala non inferiore a 1:2000, contenente i dati di misurazione, riferimento, intestazione catastale, nonché i dati di verifica della misurazione sul terreno con tutti gli elementi atti al controllo delle dimensioni (capisaldi, quote ecc.) ed il calcolo della volumetria edificabile in base alle norme di zona;
- B) Planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:2000 contenente la suddivisione in lotti (ove si prevede il frazionamento) con le singole dimensioni e per ogni lotto la tipologia, il volume edificabile, il rapporto di copertura R_C , l'altezza massima H.
- L La sommatoria dei volumi edificabili dovrà essere contenuta entro il rapporto di densità territoriale l_t , prescritto per la zona.

L'indicazione degli indici edilizi dei singoli lotti potrà essere sostituita per le zone residenziali dalla rappresentazione grafica quotata dei volumi edificabili. Inoltre dovrà essere chiaramente rappresentata la destinazione degli edifici e del suolo coperto e scoperto (rete stradale di accesso ai lotti e collegamenti con la rete esistente, percorsi pedonali, marciapiedi, portici, aree di parcheggio, aree verdi e giardini, piazzali, spazi destinati ad attrezzature ed edifici pubblici, ecc.) con la destinazione degli spazi pubblici o aperti all'uso pubblico e di quelli privati. La planimetria dovrà contenere ancora la misura delle aree richieste per la urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 4 e 5 non inferiore all'entità minima, richiesta per ciascuna zona dell'art.15

- C) La rappresentazione generale e particolareggiata delle opere di urbanizzazione primaria a tutti gli elaborati tecnici per la loro esecuzione;
- B) la relazione tecnica generale illustrante i criteri urbanistici e le modalità esecutive del Piano;
- E) Impegnativa del privato registrata in atti pubblici, nella quale il proprietario e i proprietari dell'Area dichiarino di assumersi gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di loro spettanza e si impegnino alla cessione gratuita delle aree relative, secondo le disposizioni contenute nell'articolo seguente.

L'approvazione di tali Piani in base all'art. 28 della L.U. è subordinata alla stipula fra il Comune e le proprietà in

teressate di una convenzione riguardante i modi e i tempi di attuazione della medesima e l'assunzione dei relativi oneri.

L'approvazione, a termini di legge, di tali piani, determinerà il rilascio da parte del comune di specifica "autorizzazione alla lottizzazione" che costituisce il presupposto sia per gli atti di trapasso del terreno e sia per le successive singole "licenze edilizie".

- 1) l'assunzione di tutti gli oneri derivanti dalla lottizzazione, con particolare riferimento all'assunzione della spesa di urbanizzazione primaria e secondaria, e alla garanzia di congrua garanzia finanziaria per la parte di competenza;
- 2) l'adempimento delle obbligazioni previste dal regolamento comunale e dalla legge di urbanizzazione, e in particolare dei relativi oneri di urbanizzazione;
- 3) l'assunzione di tutti gli oneri derivanti dalla lottizzazione, con particolare riferimento all'assunzione della spesa di urbanizzazione secondaria, e alla garanzia di congrua garanzia finanziaria per la parte di competenza;
- 4) l'assunzione di tutti gli oneri derivanti dalla lottizzazione, con particolare riferimento all'assunzione della spesa di urbanizzazione secondaria, e alla garanzia di congrua garanzia finanziaria per la parte di competenza;
- 5) congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Art. 10C O N V E N Z I O N I

Le convenzioni di cui al penultimo capoverso dell'articolo precedente sono approvate dal Consiglio Comunale nei modi e nelle forme di legge e sono parte integrante dei Piani di E. e U. (lottizzazioni).

Esse in particolare dovranno provvedere:

- 1) l'esecuzione in tempi prestabiliti entro un termine minimo non superiore a 10 anni a cura e spese della proprietà delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle medesime con le loro aree di competenza;
- 2) le modalità per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria e i relativi tipi di frazionamento;
- 3) l'assunzione a carico delle proprietà private delle rispettive quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria prevista dal P.R.G. e comunque indispensabili a norma dell'art.5;
- 4) i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- 5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Alla Convenzione dovranno inoltre essere allegati:

- a) l'intero piano di E. e U. come descritto dall'articolo precedente;
- b) nel caso che il piano comprende diverse proprietà, il ripar*to degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate, che dovrà operarsi in proporzione diretta alla edificabilità spettante a ciascuna di esse in base al progetto.

Il dimensionamento e le caratteristiche esecutive delle opere di urbanizzazione sarà determinato dal Comune in relazione agli usi e metodi locali, alle condizioni di infrastrutturazione della zona interessata, alle previsioni di P.R.G. e ai propri programmi d'attuazione.

Le aree da cedersi al Comune per la urbanizzazione sono indicate come standarda urbanistici minimi dal successivo articoli 15.

La quota parte di urbanizzazione secondaria a carico delle proprietà sarà commisurata dall'entità in volume o superficie utili degli edifici di uso privato previsti o prevedibili della lottizzazione e riguarderà le opere di cui ai punti 1,2,3, 4,5,6 dell'articolo 5 e potrà anche essere globalmente indirizzata all'esecuzione di una sola di tali opere.

Il valore di tale quota parte di oneri per le opere di urbanizzazione secondaria potrà anche essere forfettizzata in una entità non inferiore al 5% del costo degli edifici di uso privato che potranno essere edificati nella lottizzazione?

Si assumerà come costo di costruzione quello determinato per l'imposta sui materiali edilizi.

Art. 11MONETIZZAZIONE DEGLI ONERI D'URBANIZZAZIONE

Tutti o parte degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (opere ed aree) potranno essere valutate nel loro costo o valore di mercato od essere monetizzati.

In tal caso la convenzioni specificherà le forme e i tempi per il versamento al Comune delle somme così valutate.

Il Comune userà tali fondi nelle forme di Legge per l'attuazione delle opere di urbanizzazione.

Art. 12DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni degli articoli precedenti.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle licenze di costruzione, di abitabilità e di esercizio.

Qualunque cambiamento della destinazione di uso è subordinata alla autorizzazione della variante del Comune e della relativa approvazione nell'osservanza della modalità di legge, da parte degli organi competenti.

In caso di abusivo mutamento di destinazione sarà revocata la licenza edilizia e del caso saranno revocate anche le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali.

Art. 13DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

Quando per effetto dell'attuazione del Piano Regolatore, anche una sola parte di edificio venga ad essere esposta alla pubblica vista e ne derivi un deturpamento dell'ambiente urbano, sarà facoltà del Comune di imporre ai proprietari di eliminare o modificare le facciate esposte alla pubblica vista, secondo progetto da approvarsi dal Comune medesimo, in base alle disposizioni di Legge e dei Regolamenti municipali.

Il Comune, in caso di rifacimento, potrà fissare i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, In caso di rifiuto o di mancato inizio, o di mancata esecuzione dei termini stabiliti, il Comune potrà procedere d'ufficio alla esecuzione dei lavori addossandone gli oneri alla proprietà interessata.

CAP. III.- INDICI DI UTILIZZAZIONE DI TERRITORIOArt. 14NORME GENERALI PER LE ZONE EDIFICABILI: DESCRIZIONE DEGLI
INDICI

L'edificazione sulle aree ricadenti nelle zone edificabili è regolata dai seguenti indici:

- D_t - densità territoriale
- L_t - di fabbricabilità territoriale
- l_f - di fabbricabilità fondiaria
- A_{sp} - rapporto minimo tra spazi pubblici e riservati alle attività collettive e le singole zone territoriali omogenee
- K - rapporto di copertura
- B - distanza minima del filo stradale
- d) - distanza minima dei coànfini
- H) - altezza massima e minima di zona.

Art. 15DENSITA' TERRITORIALE E DOTAZIONE DELLE AREE PER ABITANTI

Per densità territoriale D_t si intende la quantità massima di abitanti, distribuiti per ettaro, che possono essere in sediati nella zona C di espansione residenziale.

Nelle zone residenziali, ai fini enunciati dall'ottavo comma dell'art.41 quinquies della legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150, la dotazione minima su abitante è di mq. 12.

in particolare:

- mq. 4.00 riservati all'istruzione, per asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- mq. 1 riservati ad opere di interesse collettivo; per attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi ecc.;
- mq.5.50 riservati a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport escluso le aree destinate e fasce verdi lungo la strade;
- mq. 2.50 per parcheggi, in aggiunta alle superfici destinate al medesimo fine dell'art. 41 sexias della legge 17 agosto 1962 - 1150.

113 x 5,5
 565
 565
 681,5

Art. 16INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

L'indice di fabbricabilità territoriale l_t esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni ha. di superficie territoriale, al loro delle superfici che debbono essere riservate per spazi pubblici e attività collettive.

Art. 17RAPPORTO MINIMO TRA SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE E LE SINGOLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.

L'indice A_{sp} esprime in percentuale gli standards urbanistici di cui al precedente art. 15 e stabilisce la percentuale minima inderogabile di superficie, che nei piani particolareggiati di attuazione e piani di lottizzazioni convenzionati, deve essere riservata al netto delle aree da destinare a sedi varie, a spazi pubblici e ad attività collettiva.

Art. 18INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

L'indice di fabbricabilità fondiaria l_f esprime il volume massimo, in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria, ed è dato dal rapporto $l_f = V/A$; in cui A è dato dall'area del lotto disponibile, al netto delle aree e spazi pubblici, comprese quelle destinate alla viabilità; e V della somma dei prodotti delle superfici utili su ogni piano per le altezze lorde misurate da pavimento a pavimento. In particolare la cubatura deve comprendere quella relativa;

- a) ai balconi coperti e circondati da pareti (Bow-Windows) e alle costruzioni in oggetto che hanno lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazione;
- b) alle costruzioni accessorie e di servizio, limitatamente al volume compreso tra il piano di riferimento, di cui all'articolo 21, ed il piano di imposta al livello più alto della loro copertura;
- c) all'eventuale intercapedine compresa tra il piano di riferimento, di cui all'art.13 e l'introdosso del solaio del piano terreno e rialzato, se soprastante al suddetto piano.

Nel calcolo della cubatura vanno compresi anche i locali ricorrenti dei terreni in pendenza o terrazzi, sempre che

tali locali abbiano il requisito dell'abitabilità unitamente alla muratura che li delimita, con inclusione dei corridoi e dei disimpegni di accesso.

Dal calcolo della cubatura sono escluse:

- a) le rientranze dei balconi, delle terrazze e delle pensiline;
- b) le terrazze coperte, purchè non eccedenti il 50% della superficie coperta dall'edificio;
- c) i porticati;
- d) i vani delle scale, dei pianerottoli, degli ascensori e relativi locali macchinari e rinvii, del serbatoio delle acque, compreso lo spessore della muratura di separazione di detti vani e locali del resto dell'edificio, limitatamente ai soli edifici plurifamiliari;
- e) i locali interrati;
- f) le parti libere di piano terreno degli edifici su "pilotis" purchè queste siano di altezza non inferiore a m. 2,80 del piano di calpestio della zona d'uso all'intradosso delle travature. I volumi delle parti a "pilotis" saranno valutati come segue:
 - 1°) - saranno esclusi dal calcolo quando le realizzazioni siano destinate ad uso pubblico;
 - 2°) - saranno computati con la riduzione del 60% quando le realizzazioni, pur non essendo destinate ad uso pubblico, siano destinate ad uso collettivo.

I volumi che eventualmente interrompessero la continuità dei "pilotis" (negozi ed altro) saranno compresi integralmente nel calcolo, del volume generale.

Nel caso di sopraelevazione od ampliamento di edifici esistenti dovrà essere conteggiata anche la cubatura già esistente.

Per le proprietà fondiariе intestate a singolo diritto allo atto dell'adozione del P.R.G. e quindi con esclusione assoluta di quelle proprietà fondiariе che verranno trasferite di proprietà dopo l'adozione del P.R.G., viene fissato un aumento dell'indice di fabbricabilità pari al 25% quando due o più dette proprietà vengono accoppiate in unità fondiaria e per queste venga presentata una progettazione architettonica che realizzi in unico edificio la volumetria consentita. ||| 10

Tali accorpamenti non potranno però superare la superficie complessiva (data dalla somma delle superfici della proprietà che la compongono di mq. 3.000 (tremila).

La costituzione dell'accorpamento ai fini dell'ottenimento della maggiore edificabilità dovrà essere preventivamente e di volta in volta autorizzata dal Sindao e dovrà essere confermata a mezzo di atto notarile da consegnare al Comune in uno con la richiesta della licenza di costruzione.

Art. 19RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura "K" indica la frazione di terreno A_C che è consentito coprire con l'edificio in confronto di quella pertinente A di cui all'art. 18 ed è data dal rapporto $R_C = A_C/A$.

L'area A_C è data dalla proiezione orizzontale massima dell'edificio fuori terra, escluse le eventuali costruzioni accessorie.

Saranno incluse nel conteggio le proiezioni delle eventuali costruzioni in oggetto che hanno lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazione, i balconi chiusi da pareti (bow-windows).

I balconi aperti, le pensiline, le terrazze, le tettoie, ecc. non saranno conteggiate, se la loro proiezione orizzontale non supera $1/5$ dell'area copribile in funzione del rapporto di copertura, altrimenti saranno conteggiati per le misure eccedente.

Art. 20AREA A CORREDO DEGLI EDIFICI

L'utilizzazione degli indici l_f l_t corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta, successiva di altre licenze di costruzione sulle medesime superficie salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento - passaggio di proprietà. Tali superfici debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

Comunque, l'area di intervento minimo, può essere costituita anche da più proprietà. In tal caso la concessione della licenza a costruire, sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati da apposita convenzione da trascriversi alla conservatoria immobiliare.

Qualora l'area disponibile consenta una cubatura od una superficie coperta maggiore di quella realizzata la residua parte di cubatura e di superficie coperta, o di una sola di esse, potrà essere realizzata sulla area limitrofa previa convenzione da trascriversi nei modi e nelle forme previste nel comma che precede.

Art. 21ALTEZZA DEGLI EDIFICI IN RAPPORTO ALLA STRADA

Il profilo prospiciente la strada di ogni sezione dell'edificio normale alla medesima, sia che trattasi di edifici di nuova costruzione, che da rialzare o ampliare, dovrà essere contenuto nell'inclinata minima avente per ascissa la larghezza stradale, valutata con le modalità di cui allo art. 25 o per ordinata la stessa misura valutata sulla mezzaria del fronte dell'edificio.

Entro detta inclinata dovranno essere compresi parapetti pieni e (gli abbaini) di soffitte quando complessivamente occupino più di un terzo della lunghezza del fronte stradale del lotto, i cornicioni, le eventuali costruzioni in arretrato (piani attici), nonché quando siano consentite dalla larghezza stradale e con le limitazioni di cui all'art. 26, le costruzioni in oggetto, che hanno per scopo di aumentare le dimensioni dei vani utili di abitazione, delle cucine, dei bagni, latrine, ecc., i balconi coperti e chiusi da pareti ed infissi (bow-windows), le pensiline, le tettoie.

Non saranno invece compresi i balconi aperti frontalmente e le gronde, con le limitazioni di cui all'art. 26, nonché gli elementi decorativi a giorno ed i terrini delle scale, degli ascensori e dei serbatoi d'acqua.

Se il profilo longitudinale della strada è in pendenza, le

altezza riferite all'asse delle ascisse per l'estremo a valle del fronte stradale del lotto, non dovranno essere superiori a m.1,50 le stesse altezze riferite all'asse delle ascisse per la mezzaria; qualora la pendenza della strada e la lunghezza del fronte del lotto fossero tali che ne derivi un dislivello maggiore a m.1,50, il fronte potrà essere suddiviso in sezioni tali che la suddetta norma possa essere soddisfatta.

Per i lotti compresi fra le due strade di ineguale livello o larghezza, il profilo delle sezioni normali alla strada dovranno essere contenuti nelle inclinate corrispondenti al livello o alla larghezza delle relative strade.

Si precisa inoltre che l'altezza degli edifici viene misurata sopra il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e i tetti dovranno avere una pendenza non superiore al 30%, senza obblighi di qualsiasi tipo e forma.

Art. 22LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI

Le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

- 1) Zona A: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, la distanza tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico, ambientale ;
- 2) nuovi edifici ricadenti in altre zone; è prescritta in tutti i casi la distanza minima di m.10 tra pareti finestrate di edifici antistanti;
- 3) Zona C :è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari alla altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12.

Le distanze minime tra i fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singolo edificio o di insediamenti - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml. 5 per lato, per la strada di larghezza inferiore a ml. 7;

ml. 7,50 per lato, per le strade di larghezza compresa tra i ml. 7 e ml. 15;

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

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computata, 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 piani particolareggiati e lottizzazioni convenzionate con previsioni planometriche.

Art. 23ALTEZZA MASSIMA E MINIMA DELLA ZONA

Qualunque sia l'altezza che potrebbe essere raggiunta in rapporto alla strada o al piano di campagna, non potrà essere superata l'altezza massima ammessa per la zona nella quale è ubicato il lotto da edificare o l'edificio da rialzare o ampliare, nè essere realizzata una altezza inferiore alla minima.

Qualsiasi costruzione situata su un terreno in pendio non può sviluppare un volume abitabile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; qualora la differenza di quota fra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfaldamento dei livelli dei piani, la costruzione può svilupparsi a gradoni secondo l'andamento del terreno nel modo opportuno, a condizione di non superare mai, nei fronti a monte e a valle, la massima altezza consentita e semprechè la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

Le altezze saranno misurate dal piano di riferimento di cui all'art. (13) fino all'imposta della copertura alla quota più alta. 24

Qualora la copertura alla quota più alta sia realizzata a terrazza ed il parapetto verso strada sia piano ed occupi complessivamente più di 1/3 della fronte stradale del lotto, l'altezza sarà misurata fino alla copertura di detto

parapetto.

Analogamente quando siano realizzati degli abbaini, prospicienti la strada, che occupino complessivamente più di $\frac{1}{3}$ della fronte stradale dal lotto, l'altezza sarà misurata fino all'intersezione dell'imposta della copertura dell'abbaino con il manto della copertura di cui fa parte. Non sono coànsiderati nell'altezza massima i parapetti pieni prospicienti i cortili ed i passaggi laterali, gli elementi decorativi a giorno ed i torrini delle scale, degli accessori e le cabine idriche.

X Art. 24PIANO DI RIFERIMENTO

Vedere delib. C.C. N° 108
del 24.6.1979 e della
G.R. N° 1825 del 20-2-1980

E' il piano orizzontale corrispondente all'intersezione della verticale condotta per la mezzera del fronte stradale del lotto con il retromarciapiede e, in mancanza di questo, con il suolo stradale rialzato di cm.10.

Per il lotto edificabili aventi il piano di campagna in pendenza a terrazzata, anche se artificialmente, che siano a mente della strada o comunque a livello più alto di questa, se l'edificio sarà rialzato in arretrata rispetto all'allineamento stradale, sarà fatto riferimento al piano marciapiede di rigiro dell'edificio, alla quota più bassa, anziché al piano come sopra determinato, perchè l'arretramento non sia inferiore alla larghezza della strada prospiciente il fronte ed al doppio dell'arretramento minimo di zona se prescritto.

Per i lotti a valle della strada o comunque a livello più basso di questa, sarà fatto riferimento al piano del marciapiede di rigiro dell'edificio, alla quota più alta, qualunque sia l'arretramento dell'edificio; purchè detto piano non sia a quota superiore di quello che si avrebbe se l'edificio fosse a filo stradale.

Quando un edificio prospetti su una o più strada di ineguale livello, sarà determinato il piano di riferimento corri-

spondente a ciascun fronte e sarà assunto quello alla quota più alta purchè la differenza con quello alla quota più bassa non superi m.3,00, altrimenti esso sarà abbassato di una misura pari alla eccedenza oltre i m.3,00.

Nei terrazzamenti artificiali i muri di sostegno non potranno superare l'altezza di m.3,00, misurata per le fronti degli edifici.

La maggiore altezza oltre i m.3,00 andrà in ^{di}minuzione dell'altezza dell'edificio.

Art. 25DETERMINAZIONE DELLA LARGHEZZA STRADALE

Per l'applicazione delle norme degli artt. 21 e 23 per larghezza della strada sarà assunta la media della larghezza stradale all'inizio e al termine del fronte verso la strada dell'area pertinente l'edificio costruendo o da rialzare o da modificare, misurate perpendicolarmente al detto fronte stradale, comprendendo in dette misure la larghezza degli eventuali marciapiedi.

Per le strade esistenti, dette misure saranno rilevate sul posto mentre per quelle da realizzare saranno stabilite dal P.R.G., del P.P. di esecuzione o dai piani di lottizzazione.

Qualora il fronte stradale dell'edificio sia suddiviso in sezioni, potrà assumersi la media delle larghezze all'inizio ed al termine di ciascuna sezione.

Qualora il fronte stradale dell'area sia in corrispondenza della confluenza di due o più vie, si considererà la strada ideale delimitata dalle congiungenti gli spigoli che terminano le confluenze stesse.

Nel caso che il fronte stradale dell'area, pur essendo in corrispondenza della confluenza di due o più vie, sia prospiciente una piazza, per la larghezza della strada del tratto di fronte corrispondente alla piazza, sarà assunta la larghezza della piazza stessa.

Nel caso che un edificio sorga all'angolo di due vie o di una via e di una piazza e sia progettato o concesso uno smusso o una rientranza, la larghezza stradale verrà determinata come se lo smusso e la rientranza non esistessero; qualora invece lo smusso fosse determinato dagli allineamenti stradali, sarà considerata la larghezza stradale pertinente a ciascun tratto del lotto.

Art. 26AGGETTI E SPORGENZE DEGLI EDIFICI

- a) i terrazzini, le pensiline, le tettoie, i balconi, scoperti o coperti, e circondati da pareti (bow-aindows) semplici o multipli, sporgenti del filo dell'allineamento stradale oltre cm.20. Saranno consentiti solamente nelle piazze e nelle strade larghe almeno 15 m. e potranno sporgersi di una misura pari a $1/10$ della larghezza stradale, tale misura non dovrà superare i m.1,50. Le costruzioni in oggetto che hanno lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani, non potranno superare complessivamente, in ciascun piano, $2/3$ della larghezza del fronte stradale dell'area disponibile relativa al costruendo edificio. Gli aggetti eccedenti i cm. 20 non potranno essere realizzati ad altezze inferiori ai m.3,50 se la via o la piazza è munita di marciapiedi e l'aggetto stesso è contenuto entro il limite di cm.30 all'interno del filo del marciapiedi; altrimenti l'altezza dovrà essere non minore di m.4,50. Qualora l'aggetto non sporga neppure in parte del filo dell'allineamento stradale, la massima altezza potrà essere ridotta a m.2.20.
- b) le suddette norme valgono tanto per le vie o piazze pubbliche che quanto per quelle private.

Art. 27EDIFICI CON FRONTE TOTALMENTE O PARZIALMENTE
ARRETRATO

Salvo diverse norme, stabilite nelle prescrizioni di zona, ogni edificio potrà essere costruito in arretrato dal filo stradale, purchè:

- a); l'arretramento non sia inferiore a m. 2,00;
- b) il fronte che viene arretrato non sia inferiore a ml. 12,00, comprendendo in detta misura gli eventuali arretramenti dei confini laterali (passaggi laterali o zone di distacco);
- c) venga assicurata la decorazione delle eventuali pareti cieche, prospettanti la zona arretrata.

Il fronte stradale dell'edificio arretrato dovrà essere parallelo all'allineamento stradale, ma potrà anche non esserlo, quando ciò sia giustificato da ragioni architettoniche o dalla planimetria del lotto edificabile; in tal caso l'arretramento di m.2,00 o quello maggiore stabilito dalle prescrizioni di zona, sarà misurato in corrispondenza del punto più vicino al filo stradale.

Art. 28LOCALI ACCESSORI

Nelle zone ove sono prescritti i distacchi dai confini, anche gli edifici accessori dovranno osservare tale norma; potranno essere costruiti sul confine solo se ciò è espressamente consentito dalle prescrizioni di zona, con l'osservanza delle modalità che saranno ivi fissate. I locali accessori debbono avere carattere di dipendenza dell'edificio primario e non possono essere destinati che a servizio di detto edificio.

L'altezza di detti locali, dovrà essere compresa tra i m. 2,50 e m.4,50 misurati dal marciapiede di rigiro all'edificio principale, alla quota più bassa, fino al più alto dei piani di imposta della copertura; il colmo della copertura non potrà superare di oltre cm.70,00 il suddetto piano di imposta.

Saranno consentiti locali interrati o seminterrati purchè non sia superata l'altezza massima consentita.

Nelle strade ampie almeno 10,00 metri e munita di marciapiede, quando il fronte su strada di un lotto sia costituito da una scarpata, l'edificio accessorio potrà essere ricavato in corrispondenza del fronte stradale come opera di sostegno della scarpata stessa, purchè l'altezza della scarpata sia tale da contenerlo interamente.

E' vietato destinare gli edifici accessori, ad uso di abita

zione e per ricevere di animali, nonchè a deposito di materiali maleodoranti e infiammabili, anche se gli edifici predetti non hanno carattere stabile.

Nelle zone a carattere esclusivamente residenziale, gli edifici accessori non potranno essere destinati ad uso industriale o di laboratorio artigiano o di rimessa di autocarri e scuderie.

Art. 29ZONE A DISTACCO

Si definiscono zone a distacco le aree che per le prescrizioni di zona debbono essere interposte tra i fabbricati in modo che essi risultino completamente isolati una dall'altra; esse vengono determinate stabilendo la distanza minima dalle costruzioni dei confini di proprietà.

Qualora si debbano applicare i disposti dall'art. 30, si farà riferimento ai confini che risultino dalla lottizzazione. Tuttavia in tal caso gli edifici potranno essere costruiti a distanza, dai confini, minore di quella stabilita, purchè la distanza tra gli edifici sia almeno pari al doppio di quella stabilita per la distanza dai confini.

CAP. IV. - ZONIZZAZIONEArt. 30SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

Ai fini dell'attuazione del P.R.G. il territorio del Comune si suddivide in aree, zone e comprensori e comarti entro i quali la edificazione potrà avvenire secondo le destinazioni d'uso del suolo - gli indici edilizi particolari prescritti degli articoli seguenti.

Le aree, le zone, i comprensori e i comarti sono indicati e individuati nelle tavole di piano allegato.

In particolare il territorio comunale si suddivide nelle seguenti zone:

- A : di conservazione o risanamento;
- B : di ridimensionamento edilizio o completamento;
- C : di espansione residenziale;
- D : industria;
- E : agricoltura;
- F : servizi e impianti di interesse generale;
- G : parco privato
- H : parco pubblico
- I : zone vincolate.

Art. 31ZONA A - CONSERVAZIONE E RISANAMENTO

1°) Tutta la zona di cui al titolo è sottoposta al vincolo di conservazione dello stato attuale in tutte le parti che la compongono (case, strade, piazze, edifici pubblici ecc.) per mantenere il carattere dell'ambiente architettonico ed urbanistico. Gli unici interventi ammessi sono quelli diretti al miglioramento delle condizioni di abitabilità del vecchio centro attraverso il risanamento delle costruzioni malsane.

In tale zona gli interventi saranno attuati sulla base di indagini tendenti a individuare parti dell'antico tessuto urbano, nelle quali siano possibili operazioni di conservazione e di risanamento, organiche ed unitarie.

I progetti esecutivi di intervento devono essere sottoposti preventivamente all'esame della Soprintendenza ai Monumenti e riportarne il benessere.

2°) Gli edifici inclusi nei complessi di carattere storico, artistico o monumentale (A_1) e, in particolare tutti gli edifici che abbiano interesse monumentale e storico, siano essi vincolati e da vincolare ai sensi della Legge 1° giugno 1949, n.1089, devono essere conservati nella forma, nel volume e nelle strutture originarie esterne ed interne ove queste siano connesse con il carattere dell'edificio, Per

essi sono ammessi unicamente interventi diretti al consolidamento, al restauro, al ripristino ed alla bonifica igienico-edilizia, con esclusione di qualsiasi opera che possa alterare le caratteristiche architettoniche ed ambientali.

Art. 32ZONA B - COMPLETAMENTO E RIDIMENSIONAMENTOEDILIZIO

Tale zona riguarda le aree del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove la superficie coperta degli edifici supera il 12,5% della superficie fondiaria della zona stessa e la densità territoriale è superiore a mc. 1,5/mq.

Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici.

Tipo edilizio : ristrutturazione e completamento della edilizia esistente con tipologia edilizia libera.
Tutte le fronti dovranno essere risolte architettonicamente;

Nella zona B gli indici $D_t : I_t$ ed il rapporto A, non vengono espressi poichè trattandosi di zone ormai sature, se ne prevede il completamento e la ristrutturazione urbanistica, mediante un'operazione di collegamento funzionale con il nuovo sistema urbano di progetto. Pertanto per quanto riguarda gli indici D_t e I_t si assimilano alla densità esistente nelle singole sottozone.

Il rapporto A_{sp} viene assicurato con le soluzioni di F. di F. mediante il reperimento delle aree necessarie nelle zone immediatamente adiacenti.

Tale zona si suddivide in tre sottozone:

~~a) - Sottozona B₁~~

b) - Sottozona B₂

~~c) - Sottozona B₃~~

b) Sottozona B₂

$$I_f = 2,5$$

$$K = 50 \%$$

$$\text{Altezza massima} = \text{m. } 10,50$$

$$\text{Altezza minima} = \text{m. } 6,50$$

distacco minimo dai confini = m. ~~3,50~~^{3,50} in ogni caso, tale distacco non potrà essere inferiore a $\frac{1}{3}$ dell'altezza massima dell'edificio

distacco minimo dal filo strada = m. 3; tale distacco può essere ridotto sino a zero se l'ampiezza della strada è uguale o maggiore di m. 18.

distacco minimo tra pareti finestrate = m. 10

locali accessori: ne è ammessa la costruzione in misura del 10 % della superficie coperta.

c) Sottozona B₃

Stessa nomenclatura della sottozona B₂.

$$I_f = 3,5$$

$$K = 40 \%$$

$$\text{Altezza massima} = \text{m. } 17,00$$

$$\text{altezza minima} = \text{m. } 7,50$$

distacco minimo dai confini = m. 5; in ogni caso, tale distacco non potrà essere inferiore ad $1/2$ dell'altezza massima dell'edificio.

distacco dal filo strada = m. 3; tale distacco può essere ridotto sino a zero se la ampiezza della strada è uguale o maggiore di m. 18.00

distacco minimo tra gli edifici = m. 10.00

locali accessori, ne è ammessa la costruzione in misura del 10 % della superficie coperta.

Art. 33ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

Appartengono alla zona C le aree destinate alla nuova zona di espansione residenziale.

Destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici.

Tipo edilizio : edifici isolati con composizioni libere.

Tale zona di suddivise in quattro sottozone

- a) Sottozona C₁
- b) sottozona C₂
- c) sottozona C₃
- d) ~~sottozona C~~₄

a) Sottozona C₁

Tipo edilizio: Case singole, ville.

~~Società di edilizia residenziale~~

Dt = 80 ab/ha

It = 0,8

Asp = 20 %

If = 1

K = 20 %

Altezza massima = m. 7,50

Altezza minima = m. 3,50

Distacco minimo dai confini = m. 5,00

Distacco minimo tra gli edifici = m. 10,00

Distacco minimo dal filo strada = m. 3,50

Locali accessori: ne è ammessa la costruzione nella misura del 5% dalla superficie coperta.

b) Sottozona C₂

Tipo edilizio: Case plurifamiliari in edifici singoli o associati in serie continua.

Dt = 150 ab/ha

It = 1,5

Asp = 27 %

If = 2

K = 25 %

Altezza massima = m. 8,50

Altezza minima = m. 4,00

Distacco minimo dai confini = m. 5,00

Distacco minimo tra gli edifici = m. 10,00

Distacco minimo dal filo strada = m. 3,00

Locali accessori: ne è ammessa la costruzione nella misura del 5% della superficie coperta.

c) Sottozona C₃

Tipo edilizio: Case plurifamiliari in edifici singoli o associati in serie continua

Dt = 200 ab/ha

It = 2

Asp = 36 %

If = 3

K = 40 %

Altezza massima m. ~~19,00~~ 15,00

Altezza minima m. 7,50

Distacco minimo dai confini m. 7,00

Distacco minimo tra gli edifici m. 14,00

Distacco minimo dal filo strada m. 5,00 ; tale distacco può essere ridotto sino a zero se l'ampiezza della strada è uguale o maggiore a m.20,00

locali accessori: ne è ammessa la costruzione nella misura del 10% della superficie coperta.

~~d) Sottozona C₄~~

~~stessa nomenclatura della sottozona C₃.~~

~~Tipo edilizio : case plurifamiliari in edifici singoli o associati in serie continua~~

~~Dt = 300 ab/ha~~

~~It = 3~~

~~Asp = 54 %~~

~~If = 4,5~~

~~K = 30 %~~

~~Altezza massima = m. 25,50~~

~~Altezza minima = m. 9,50~~

~~Distacco minimo dai confini = m. 5,00; tale distacco può essere ridotto sino a zero se l'ampiezza della strada è uguale o maggiore a m. 30,00.~~

~~locali accessori: ne è ammessa la costruzione nella misura del 10% della superficie coperta.~~

Art. 34ZONA D - INDUSTRIA

Appartengono alla zona D le zone destinate all'artigianato ed agli insediamenti industriali in genere.

Destinazione edilizia: E' consentita la costruzione di stabilimenti ed impianti industriali in genere, sale per mostre, magazzini, spazi coperti per autoveicoli, serbatoi, ecc.

Non é ammesso in genere la costruzione di case per abitazioni; sono ammesse eccezionalmente le abitazioni per il personale di custodia e per i dirigenti.

Tale zona si divide in tre sottozone:

a) Sottozona D_1

b) sottozona D_2

e) ~~sottozona D_3~~

a) Sottozona D₁

$$A_{sp} = 10 \% \rightarrow$$

$$K = \cancel{50 \%} 40 \%$$

Superficie minima del lotto	= mq. 2.000
Altezza massima	= md. 10,50 9,50
Altezza minima	= ml. 3,50
Distanza minima dai confini	= ml. 6,00
Arretramento minimo dal filo stradale della via pubblica o privata	= ml. 7,00

b) Sottozona D₂A_{sp} = 10 %K = ~~45%~~ 30 %

Superficie minima del lotto = mq. 5.000

Altezza massima = ml. ~~45,00~~ 9,50

Altezza minima = ml. 3,50

Distanza minima dai confini = ml. 8,00

Arretramento minimo dal filo stradale della via pubblica o privata = ml. 10,00

c) Subzona D₃

Asp = 10 %

K = 25 %

Superficie minima del lotto	= mq.	10.000
Altezza massima	= m.	9,50
Altezza minima	= m.	3,50
Distanza minima dai confini	= m.	10,00
Arretramento minimo dal file stradale della via pubblica privata	= m.	15,00

Art. 35ZONA E - AGRICOLTURA

Appartengono alla zona E le parti del territorio destinate ad usi agricoli.

Destinazione edilizia: costruzioni inerenti all'attività dell'agricoltura, costruzioni isolate che possono essere viste singolarmente o associate in nuclei mediante una concentrazione dell'indice di fabbricabilità. In tale caso è consentita la realizzazione di impianti o villaggi turistici che dovranno essere convenzionati con piani di lottizzazioni secondo le modalità del precedente art. 30.

Tipo edilizio : case coloniche, edilizia rurale, villette, per le costruzioni è obbligatoria la copertura con falde inclinate e sovrastante manto di tegole.

I_f = m. ~~0,08~~ 0,03

Altezza massima = m. ~~9,00~~ 7,50

ART. 35 Bis.

SOTTOZONA E/2 AGRO - ARGILLOSA.

La sottozona E/2 quale zona agro-argillosa non è ammesso alcun indice di edificabilità mentre è ammessa la coltura delle argille necessarie alla produzione dei laterizi ed affini.

Tale possibilità di estrazione delle argille è condizionata da un accurato ripristino dei terreni sottoposti ad escavazione, mediante livellamenti e disposizioni a coltura del ^usolo.

L'autorizzazione alla estrazione delle argille dovrà essere condizionata dalla stipula di un atto d'obbligo o di una convenzione con cui l'operatore industriale s'impegna a ripristinare o quanto meno a riqualificare a livello agricolo i terreni soggetti a scavo.

Art. 36ZONA F - SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

1°) Le aree della zona F sono destinate alle attrezzature di servizio e la zona si divide in due sottozone:

Sottozona F_1 : le cui aree sono destinate a servizi generali pubblici e gestiti di enti pubblici:

Sottozona F_2 : le cui aree sono destinate a servizi generali o locali di proprietà privata.

2°) Il volume delle costruzioni realizzabili nelle aree compresa in zona F è il seguente:

a) sottozona F_1 $if = 2$

b) sottozona F_2 $if = 0,5$

La distribuzione dei volumi architettonici deve essere tale da consentire all'interno dei lotti la sistemazione di ampi spazi alberati.

Le installazioni che saranno ubicate in dette aree sono quelle relative alle seguenti attrezzature:

- 1°) - scolastiche
- 2°) - culturali
- 3°) - religiose
- 4°) - sanitarie
- 5°) - assistenziali
- 6°) - sportive
- 7°) - ricreative

- 8°) commerciali
 - 9°) amministrative
 - 10) trasportuali
 - 11) annonarie
 - 12) turistiche
 - 13) coabitative
 - 14) verde pubblico attrezzato per il giuoco
 - 15) Impianti tecnologici (acquedotti, elettrodotti, impianti di depurazione, ecc.)
 - 16) Installazioni speciali (autoveicolari, ferroviarie, telecomunicazioni, militari, cimiteriali, N.U. ecc.).
- 3°) - Appartengono alla sottozona F_1 le maggiori installazioni relative al punto 2° quali gli impianti principali dei gruppi 15° e 16° e:
- gli impianto ospedalieri
 - le scuole e gli istituti di istruzione media inferiore e superiore;
 - gli uffici comunali di circoscrizione;
 - gli impianti sportivi;
 - le biblioteche, i musei, gli edifici comunali per lo spettacolo.
- 4°) - Appartengono alla sottozona F_2 le attrezzature corrispondenti alle esigenze fondamentali della popolazione, non necessariamente pubbliche quali: culturali, turistiche, alberghiere, commerciali, direzionali, per lo spettacolo, religiose, sanitarie e assistenziali, trasportuali.

5°) - Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimenti di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi varie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765; tale quantità per la zona A) e 8) è ridotta alla metà, purchè siano previste adeguate attrezzature integrative.

Art. 37ZONA G - PARCO PRIVATO

In questa zona è obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti, * delle caratteristiche panoramiche *ed è fatto divieto per qualsiasi costruzione.*

~~$I_f = 0,02$~~

~~$k = 4\%$~~

~~altezza massima = m. 5,00~~

~~distacchi dai confini = m. 10,00~~

~~distacchi delle strade : valgono le norme stabilite dal~~

~~D.M. dell'1.4.1968~~

Art. 38ZONA H - PARCO PUBBLICO

Questa zona è destinata alla creazione di parchi pubblici. In sede di adozione dei piani di particolareggiati di esecuzione potrà essere prevista, in arco incluse nelle zone a parco pubblico e ritenute particolarmente idonee per le specifiche destinazioni di cui appresso: la creazione di impianti sportivi pubblici nonché costruzioni per ospitare particolari attività che rivestano contemporaneamente i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse.

Tali costruzioni non dovranno arrecare alcun pregiudizio al godimento e all'agibilità del parco, pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso.

I f.lli = ~~###~~ 0,01

Art. 39ZONA I = ZONE VINCOLATE

Indipendentemente dalla destinazione di cui agli articoli precedenti alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

- 1°) - vincolo cimiteriale
- 2°) } vincolo aeronautico
- 3°) - vincolo di protezione degli impianti di telecomunicazione
- 4°) - vincolo di rispetto a protezione delle falde idriche
- 5°) - vincolo archeologico e paesistico
- 6°) - vincolo di rispetto della viabilità principale esterna, salvo i maggiori vincoli derivanti dalle previsioni di piano, lungo le strade statali e provinciali non possono sorgere costruzioni nelle fasce laterali alle strade stesse per una profondità di:
 - m. 60,00 - per le autostrade e raccordi autostradali;
 - m. 40,00 - per le strade di grande comunicazione e traffico e levato strade statali comprendenti itinerari internazionali;
 - strade statali di grande comunicazione;
 - raccordi autostradali non riconosciuti;
 - strade a scorrimento veloce.

- m. 30,00 - per le strade di media importanza; strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o uguale a m. 10,50 strade comunali aventi larghezza della sede superiore e uguale a m. 10,50;
- m. 20,00 - per le strade di interesse locale; strade provinciali o comunali non comprese tra quella della categoria precedente - come stabilito dal D.M. 1.4.1968 in vincolo di rispetto della viabilità principale esterna vale come norma di distacco degli edifici della strada. Pertanto le aree interessate dalle fasce di rispetto della viabilità esterna possono essere computate ai fini del calcolo delle cubature.

Per tale sottozona è prescritto ~~il vincolo~~ il vincolo assolto di non edificabilità.

CAP. V. -- NORME SPECIALIArt. 40PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'Amministrazione Comunale formerà all'inizio di ogni biennio un "programma di attuazione del piano" come dovrà con tenere:

- a) le indicazioni delle opere stradali, dei trasporti e dei parcheggi, dei servizi, delle zone verdi, delle zone industriali e delle opere edilizie, delle eventuali attrezzature intercomunali, da realizzare per iniziativa del Co mune o di altri Enti pubblici;
- b) il programma dei piani particolareggiati di esecuzione che si intendono studiare ed adottare.

IL SINDACO

20
21

I N D I C E

CAP. I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Applicazione del P.R.G.	pag. 1
" 2 - Contenuto delle norme	" 2
" 3 - Edificabilità ed uso del suolo	" 3
" 4 - Urbanizzazione primaria delle aree	" 4
" 5 - Urbanizzazione secondaria	" 5

CAP. II° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 6 - Modalità di attuazione	" 6
" 7 - Interventi preventivi	" 7
" 8 - Intervento edilizio diretto	" 9
" 9 - Presentazione e contenuto del P. di E. e U. (lottizzazione)	" 11
" 10 - Convenziini	" 14
" 11 - Monetizzazione degli pneri d'urba - nizzazione	" 16
" 12 - Destinazione d'uso	" 17
" 13 - Decoro dell'ambiente urbano	" 18

CAP. III° - Indici di utilizzazione di territorio

Art. 14 - Norme generali per le zone edifica- bili: descrizione degli indici	" 19
" 15 - Densità territoriale e dotazione delle aree per abitanti	" 20
" 16 - Indice di fabbricabilità territo- riale	" 21
" 17 - Rapporto minimo tra spazi pubblici	

o riservati alle attività collettive e le singole zone territoriali omogenee.

	pag. 22
Art.18 - Indice di fabbricabilità fondiaria	" 23
" 19 - Rapporto di copertura	" 26
" 20 - Area a corredo degli edifici	" 27
" 21 - Altezza degli edifici in rapporto alla strada	" 28
" 22 - Limiti di distanza tra i fabbricati	" 30
X " 23 - Altezza massima e minima della zona	" 32 X
X " 24 - Piano di riferimento	" 34 X
" 25 - Determinazione della larghezza stradale	" 36
" 26 - Aggetti e sporgenze degli edifici	" 38
" 27 - Edifici con fronte totalmente o parzialmente arretrato	" 39
" 28 - Locali accessori	" 40
" 29 - Zone a distacco	" 42

CAP. IV. - ZONIZZAZIONE

Art.30 - Suddivisione del territorio	" 43
" 31 - Zona A - Conservazione e risanamento	" 44
" 32 - Zona B - Completamento e ridimensionamento edilizio	" 46
" 33 - Zona C - Espansione residenziale	" 51
" 34 - Zona D - Industria	" 56
" 35 - Zona E - Agricoltura	" 60

Art. 36 - Zona F - Servizi ed impianti di interesse generale	pag. 61
" 37 - Zona G - Parco privato	" 64
" 38 - Zona H - Parco pubblico	" 65
" 39 - Zona I - ZONE vincolare	" 66

CAP. V° - NORME SPECIALI

Art. 40 - Programma di attuazione del piano	" 68
---	------