

Manuale di Urbanistica
Consiglio Comunale

ALLEGATO G ~~bis~~ TER



COMUNE DI PIACENZA

3ª edizione

PROGETTO DI AGGIORNAMENTO AL
**PIANO REGOLATORE
GENERALE**

adottato dal Consiglio Comunale
con delibera N. 122/b in data 13-7-1967



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

COMUNE DI PIACENZA

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

**VISTO: Come da Decreto del
Presidente della Repubblica
in data odierna**

Roma, li

9 DIC 1969

IL MINISTRO PER I LL. PP.


M. P. V. P. P.

I N D I C E

PARTE PRIMA

Disposizioni Generali

- Art. 1 - Oggetto del Piano Regolatore Generale
ed elaborati di progetto pag. 1
- Art. 2 - Suddivisione del territorio comunale pag. 2

PARTE SECONDA

Mezzi di attuazione del Piano Regolatore Generale

- Art. 3 - Piani particolareggiati - Piani di lottizzazione - licenza edilizia pag. 4-9

PARTE TERZA

Prescrizioni e vincoli di zona

- Art. 4 - Destinazione d'uso degli edifici nelle
zone residenziali pag. 10
- Art. 5 - Zone di particolare valore o storico, o
artistico, od ambientale pag. 11
- Art. 6 - Zona di valore ambientale pag. 14
- Art. 7 - Zona residenziale intensiva interna alla
cinta murata pag. 14
- Art. 8 - Zona residenziale intensiva esterna alla
cinta murata pag. 17
- Art. 9 - Zona residenziale intensiva Z₁ pag. 18
- Art. 10 - Zona residenziale semintensiva alta pag. 19
- Art. 11 - Zona residenziale semintensiva bassa pag. 21
- Art. 12 - Zona residenziale estensiva pag. 23
- Art. 13 - Zona mista (artigianato e piccola indu=
stria) pag. 24
- Art. 14 - Zona a verde agricolo pag. 25
- Art. 15 - Zona ultraestensiva pag. 25

Art. 16 - Centro Direzionale	pag. 27
Art. 17 - Zona industriale	pag. 28
Art. 18 - Zona portuale industriale	pag. 28
Art. 19 - Zona portuale commerciale	pag. 29
Art. 20 - Zone per grandi ricoveri di automezzi	pag. 29
Art. 21 - Zone speciali destinate a spazi liberi, edifici, attrezzature od impianti d'u= so od interesse pubblico	pag. 30
Art. 22 - Zone vincolate a verde privato	pag. 31
Art. 23 - Zone di rispetto alle strade	pag. 32
Art. 24 - Edifici ed aree attualmente adibite ad usi e scopi di interesse collettivo.....	pag. 34
Art. 25 - Aree industriali da trasformare.....	pag. 34
Art. 26 - Criteri per la determinazione della altezza dei fabbricati	pag. 35
Art. 27 - Edifici prospettanti su spazi di diversa larghezza	pag. 36
Art. 28 - Determinazione della larghezza stradale ...	pag. 37
Art. 29 - Determinazione delle distanze dei fabbrica= ti dai confini di proprietà	pag. 37
Art. 30 - Indici di fabbricabilità	pag. 37
Art. 31 - Percentuale di area edificata - rapporto fra area coperta ed area del lotto	pag. 38
Art. 32 - Rettifiche di allineamenti stradali	pag. 39
Art. 33 - Volumi tecnici emergenti sulle costruzioni.	pag. 39
Art. 34 - Spazi per sosta autoveicoli	pag. 39
Art. 35 - Spazi per i bambini	pag. 40
Art. 36 - Costruzioni accessorie a servizio dei fab= bricati	pag. 40
Art. 37 - Muri di cinta	pag. 40
Art. 38 - Porticati di uso pubblico	pag. 40
Art. 39 - Disposizioni	pag. 41

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.

OGGETTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE ED ELABORATI DI
PROGETTO -

Tutto il territorio del Comune di Piacenza si intende sottoposto alla disciplina del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Capo dello Stato in data 13/12/1957 modificato così come risulta dai seguenti allegati che sostituiscono integralmente quelli del precedente Piano Regolatore Generale:

A) Planimetria nel rapp. 1:300.000 riguardante la posizione del Comune nell'ambito interregionale;

B) Planimetria nel rapp. 1:100.000 riguardante la posizione del Comune nell'ambito interprovinciale con i Comuni vicini;

C bis) Planimetria nel rapp. 1:10.000 riguardante la viabilità principale del Comune e le relazioni delle frazioni col capoluogo;

D) bis) Planimetria nel rapp. 1:10.000 comprendente l'intero territorio comunale;

E bis) Planimetria nel rapp. 1:5.000 comprendente il solo capoluogo;

F bis) Planimetria in scala 1:2.000 comprendente il centro urbano (storico) contenuto entro la cinta murata;

G bis) Norme tecniche di attuazione;

H bis) Relazione.

Queste zone sono individuate nelle Tavole Allegato D bis ed E bis del Piano Regolatore Generale con contorno a tratti marcati a punto e linea.

II^ CATEGORIA -

ZONE DI TRASFORMAZIONE comprendono aree già urbanizzate, in cui le previsioni del piano comportano una radicale trasformazione edilizia ed urbanistica rispetto alla situazione esistente.

Queste zone sono individuate nelle Tavole Allegati D bis - E bis - F bis - del Piano Regolatore Generale, con contorno marcato a due punti e linea.

Fanno parte della II^ Categoria anche se non indicate nelle tavole di Piano Regolatore Generale le aree di cui ai successivi art.li 24 e 25.

III^ CATEGORIA -

ZONE DI SATURAZIONE comprendono aree già urbanizzate in cui il Piano prevede una tipologia edilizia ed una destinazione ed una sistemazione urbanistica simile a quelle già esistenti, che sono dotate di strade, ed impianti pubblici adeguati.

Tali zone non sono indicate da simboli particolari ma risultano nelle Tavole Allegati D bis ed E bis del Piano Regolatore Generale per esclusione rispetto alle due precedenti Categorie.

IV^ CATEGORIA -

ZONE ULTRAESTENSIVE E VERDE AGRICOLO -

- 4 -

PARTE SECONDA

MEZZI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE -

Art. 3.

Ai sensi della Legge Urbanistica 17/8/1942 n° 1150 i mezzi di attuazione del Piano Regolatore Generale possono essere: i piani particolareggiati, i piani di lottizzazione, le licenze edilizie.

- PIANI PARTICOLAREGGIATI -

L'attuazione del Piano Regolatore Generale, mediante i piani particolareggiati, riguarderà specialmente le seguenti zone:

~~1) Zone di I^a Categoria (espansione) di cui al precedente art. 2 con particolare riguardo a:~~

~~"Zona portuale commerciale" delimitata negli Allegati D bis e E bis del Piano Regolatore Generale con linee a tratti e punti e contrassegnata con lettera A maiuscola;~~

~~"Zona portuale industriale" delimitata negli Allegati D bis e E bis del Piano Regolatore Generale con linee a tratti e punti e contrassegnata con lettera B maiuscola.~~

~~2) Zone di II^a Categoria (trasformazione) di cui al precedente art. 2 con particolare riguardo alla zona del~~

~~"Centro direzionale" delimitata negli Allegati D bis e E bis e F bis del Piano Regolatore Generale con linee a tratti e due punti e contrassegnata con lettera C maiuscola.~~

L'ordine di successione verrà stabilito dal Comune salvi altri interventi stabiliti dalla Legge Urbanistica.

DDIVISI

territ
art. 7
e seguer
ne di pa
orientale
na di va
na resid
na resid
na resid
na resid
na resid
na resid
na mista
na a ver
na ultra
na centr
na indus
na portu
na portu
na per g
na speci
ure ed
e vincol
e di ri
zone o
in una

CATEGOR

DI ESPAI

ecessita
impian
iconee
arie vig

zie salvo quanto disposto successivamente dal presente articolo.

5

2 3 4 5

Nelle zone di III^a e IV^a Categoria, ove il Piano Regolatore consenta di realizzare edifici con volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile ovvero con altezze superiori a 25 metri, non potranno essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti se non previa approvazione di apposito Piano Particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi all'intera zona e contenenti la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa.

- PIANI PARTICOLAREGGIATI -

L'attuazione del Piano Regolatore Generale, mediante piani particolareggiati, ^c conformi alla vigente Legge Urbanistica, riguarderà specialmente le seguenti zone, ^f di I^a e II^a Categoria.

L'ordine ⁸ con il quale verrà data attuazione alle previsioni sarà ^g stabilito dal Comune salvo altri interventi di cui alla Legge Urbanistica.

PARTE SECONDA

MEZZI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 3.

2 3
Ai sensi della Legge Urbanistica 17/8/1942
n° 1150 ¹ e successive modificazioni i mezzi di
attuazione del Piano Regolatore Generale posso
no essere: i piani particolareggiati, i piani
di lottizzazione, le licenze edilizie.

2
Nelle zone di I[^] e II[^] Categoria, l'attua-
zione delle previsioni di Piano dovrà avvenire
esclusivamente mediante l'adozione a termine
di Legge di piani particolareggiati o di piani
di lottizzazione.

3
Nelle zone di I[^] e II[^] Categoria, sarà con-
sentita la costruzione mediante rilascio della
semplice licenza edilizia soltanto quando il
relativo progetto riguardi il restauro, la si-
stemazione o la modificazione degli edifici
esistenti nei limiti delle dimensioni planivo-
lumetriche preesistenti.

4
Nelle zone di III[^] e IV[^] Categoria, l'at-
tuazione delle previsioni di Piano avverrà me-
diate semplice rilascio delle licenze edili-

- PIANI DI LOTTIZZAZIONE -

10

I piani di lottizzazione a scopo edilizio che dovranno essere conformi alle disposizioni di cui all'art. 28 della vigente Legge Urbanistica dovranno rispettare le seguenti norme:

a) nelle zone residenziali di II^a Categoria e nelle zone del Centro Direzionale entro la cerchia delle antiche mura, i piani

11

di lottizzazione debbono interessare uno o più isolati. Il piano di lottizzazione può anche interessare parte di un isolato. In tale caso la parte di isolato considerata dal piano di lottizzazione e quella che rimane esclusa non debbono avere ciascuna una superficie inferiore a 5.000 mq..

13

Per isolati inclusi parte in zone di II^a Categoria e parte in zone di III^a e IV^a Categoria, il piano di lottizzazione sarà ammesso anche di superficie inferiore a 5.000 mq. purchè interessi e comprenda tutta l'area prevista dal Piano Regolatore Generale come di II^a Categoria;

b) nelle zone residenziali, miste ed industriali di I^a Categoria, i piani ¹⁴ di lottizzazione debbono interessare una superficie minima di mq. 10.000;

c) nelle zone del Centro Direzionale di II^a Categoria esterne alla cerchia delle antiche mura, i piani ¹⁵ di lottizzazione debbono interessare per intero almeno uno degli isolati previsti nel Piano Regolatore Generale;

d) nelle zone portuali commerciale ed industriale di I^a Categoria, i piani ¹⁶ di lottizzazione debbono interessare una superficie di almeno mq. 100.000.

I Piani di Lottizzazione debbono contenere l'individuazione delle aree da destinare alla edificazione privata e delle aree da destinare: a strade, posteggi, spazi di vicinato (aree verdi, campi di gioco per bambini).

La distribuzione delle aree fabbricabili e delle aree stradali dovrà essere studiata in modo da garantire agli altri spazi pubblici, ubicazione, forma e dimensioni

La distribuzione delle aree fabbricabili e delle aree stradali dovrà essere studiata in modo da garantire agli altri spazi pubblici, ubicazione, forma e dimensioni adeguate alle esigenze particolari del piano ed a quelle generali della zona, in relazione cioè ai quartieri circostanti.

(17)

La percentuale ~~del terreno lottizzato~~, destinabile alla edificazione privata, non potrà superare:

- il 57% nelle zone intensive ed intensive Z₁ e centro direzionale;
- il 62% nelle zone semintensive;
- il 70% nelle zone estensive e miste;
- l'85 % nelle zone industriali, portuali commerciali e portuali industriali.

In ogni caso dovrà essere garantita, oltre alle aree per strade e posteggi, una superficie destinata a spazi di vicinato al servizio della lottizzazione come sarà precisato nella convenzione, pari:

- al 20% per le zone intensive e Z₁ (e centro direzionale)
- al 16% per le zone semintensive;
- all'8% per le zone estensive e miste;
- al 5% per le zone industriali, portuali commerciali e portuali industriali.

~~Nel calcolo delle predette percentuali si comprenderanno anche quelle aree facenti parte della proprietà lottizzanda, vincolate dal Piano a scuola materna e campi giochi per ragazzi.~~

Non sono da considerarsi aree verdi le strade e piazze alberate, nè eventuali aiuole spartitraffico.

(18)

Nelle zone di II^a Categoria di cui al precedente art.2, ~~nel calcolo per la determinazione della superficie delle aree edificabili, saranno incluse le strade private preesistenti, le strade pubbliche e di Piano Regolatore con=~~

adeguate alle esigenze particolari del piano ed a quelle generali della zona, in relazione cioè ai quartieri circostanti.

La percentuale ¹⁴ delle aree lottizzate, destinabile alla edificazione privata, non potrà superare:

- il 57 % nelle zone intensive ed intensive Z₁ e centro direzionale;
- il 62 % nelle zone semintensive;
- il 70 % nelle zone estensive e miste;
- il 85 % nelle zone industriali, portuali commerciali e portuali industriali.

In ogni caso dovrà essere garantita, oltre alle aree per strade e posteggi, una superficie destinata a spazi di vicinato al servizio della lottizzazione come sarà precisato nella convenzione, pari:

- al 20 % per le zone intensive Z₁ (e centro direzionale)
- al 16 % per le zone semintensive
- all' 8 % per le zone estensive e miste
- al 5 % per le zone industriali, portuali commerciali e portuali industriali.

Non sono da considerarsi aree verdi le strade e piazze alberate, nè eventuali aiue

Il Comune ha facoltà di imporre modifi-
che distributive ai Piani di Lottizzazio-
ne, presentati dai privati, in relazione
ad un più vasto progetto unitario di siste-
mazione urbanistica delle zona studiato
dall'Ufficio Tecnico Comunale ed in rappor-
to ad altri piani di lottizzazione approva-
ti ed in via di approvazione.

Ove il progetto generale di cui sopra
non sia ancora stato studiato alla data
della presentazione della domanda di un
Piano di Lottizzazione, esso dovrà essere
approntato dall'Ufficio competente entro
60 giorni.

L'approvazione del Piano di Lottizza-
zione sarà concessa ove detto piano possa
essere inserite nel sopradetto "progetto
unitario" ed ove sia dimostrata la possi-
bilità di raccordo, senza ulteriore onere
per il Comune, degli impianti e dei servi-
zi interni di quartiere (strade, fognatu-
re, illuminazione stradale, acquedotto)
con gli impianti di servizi generali.

In base a quanto disposto dall'art. 28

a,

in

=

ni

io

a

an

ron

es

o

tà

i

o=

m=

ne

la

te=

st=

sci

20

della Legge Urbanistica gli oneri di urbanizzazione primaria sono a totale carico del lottizzante. La quota parte degli obblighi relativi alle opere di urbanizzazione secondaria o di quelli relativi alle opere necessarie per l'allacciamento della zona ai pubblici servizi sarà determinata sulla base di criteri di carattere generale che il Comune determinerà ai sensi della Legge Urbanistica.

²¹ Se nel Piano di Lottizzazione risultano incluse aree private vincolate ad uso pubblico o interesse collettivo od aree destinate a sedi stradali di viabilità primaria, il lottizzante potrà cedere al Comune ove questa, nell'ambito dei suoi poteri discrezionali ritenga di aderire alla proposta ai soli fini di cui al n° 2 dell'articolo 28 della Legge Urbanistica a scomputo della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, poste a suo carico dell'Amministrazione Comunale.

a,
:
:
:
in
=
ni
io
a
an
ron
es
o
tà
i
'o=
m=
ne
-la
ee=
ot=
isci

Per quanto non previsto dal presente articolo ¹² e dalle vigenti norme urbanistiche ¹³ che la lottizzazione di aree destinate agli insediamenti residenziali e produttivi sono disciplinate da apposito Regolamento Comunale.

Per quanto riguarda le zone miste, industriali, portuali commerciali e portuali industriali, saranno applicate le norme ed i criteri stabiliti dal predetto Regolamento per la zona estensiva; mentre per il centro direzionale saranno applicate le norme ed i criteri stabiliti dal detto Regolamento per la zona intensiva.

- LICENZA EDILIZIA -

Il rilascio della licenza edilizia per l'attuazione del Piano Regolatore Generale è regolato dalle seguenti norme:

- nelle zone di cui al precedente art. 2 classificate di I^a e II^a Categoria sarà rilasciata ¹⁴ solamente dopo la approvazione a termine di legge di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Lottizzazione e sarà subordinata all'impegno del

a,
:
L
in
=
ni
io
a
an
ron
es
io
tà
i
o=
m=
me
= la
pe=
ot=
isci

- / -

finanti con i terreni lottizzati sino all'asse stradale per una profondità massima non superiore a mt. 5,00 fatta eccezione per le strade pubbliche e di Piano Regolatore Generale di viabilità primaria di cui alla tavola Allegato C bis.

I Piani di Lottizzazione debbono essere corredati di un progetto volumetrico che precisi, in sede urbanistica, le dimensioni planimetriche e l'altezza dei fabbricati da costruire, studiato in relazione all'ambiente circostante.

Il Comune ha facoltà di imporre modifiche distributive ai Piani di Lottizzazione, presentati dai privati, in relazione ad un più vasto progetto unitario di sistemazione urbanistica della zona studiato dall'Ufficio Tecnico Comunale ed in rapporto ad altri piani di lottizzazione approvati od in via di approvazione.

Ove il progetto generale di cui sopra non sia ancora stato studiato alla data della presentazione della domanda di un Piano di Lottizzazione, esso dovrà essere approvato dall'Ufficio competente entro 60 giorni.

L'approvazione del Piano di Lottizzazione sarà concessa ove detto piano possa essere inserito nel sopradetto "progetto unitario" ed ove sia dimostrata la possibilità di raccordo, senza ulteriore onere per il Comune, degli impianti e dei servizi interni di quartiere (strade, fognature, illuminazione stradale, acquedotto) con gli impianti di servizi generali.

²¹ ~~La costruzione delle suddette opere di urbanizzazione primaria è a carico del privato lottizzante, così pure la attrezzatura degli spazi di vicinato, con esclusione però di quelli destinati a scuola materna.~~

Per quanto non previsto dal presente articolo ²² la lottizzazione di aree destinate ²³ ~~alla edificazione~~ sono disciplinate da apposito Regolamento Comunale.

Per quanto riguarda le zone miste, industriali, portuali commerciali e portuali industriali, saranno applicate le norme ed i criteri stabiliti dal predetto Regolamento per la zona estensiva; mentre per il centro direzionale saranno applicate le norme ed i criteri stabiliti dal detto Regolamento per la zona intensiva.

LICENZA EDILIZIA -

Il rilascio della licenza edilizia per l'attuazione del Piano Regolatore Generale è regolato dalle seguenti norme:

- nelle zone di cui al precedente art. 2 classificate di I^ e II^ Categoria sarà rilasciata ⁽²⁴⁾ ~~ove esistono le opere di urbanizzazione primaria indispensabili per creare le condizioni richieste dalle disposizioni igienico-sanitarie vigenti.~~

~~La domanda per l'autorizzazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, acquedotto ed illuminazione stradale) nelle predette zone dovrà essere corredata dei relativi progetti inquadrati in un Piano di Lottizzazione da redigersi nelle forme e nei modi previsti dal precedente art. 3.~~

- ~~In difetto delle condizioni richieste dalla norme igieniche sanitarie, nelle zone di II^ Categoria sarà consentita la costruzione mediante rilascio della semplice licenza edilizia soltanto quando il relativo progetto riguardi il restauro o la modificazione degli edifici nei limiti delle dimensioni planivolumetriche esistenti.~~

~~Nelle zone classificate di I^ Categoria è ammessa anche la costruzione di edifici di abitazione secondo le prescrizioni relative per le case d'abitazione nella zona ultraestensiva.~~

⁽²⁵⁾ ~~Per le zone di III^~~ ⁽²⁶⁾ ~~Categoria,~~ ⁽²⁷⁾ ~~la~~ ⁽²⁸⁾ ~~licenza edilizia sarà rilasciata sotto l'osservanza delle relative prescrizioni di zona ed ove:~~

di urbanizzazione primaria relative al
lotto stesso, salvo quanto previsto dal
3° comma del presente art. 3;

⁽²⁵⁾ - nelle zone di III⁽²⁶⁾ e IV⁽²⁷⁾ Categoria, ⁽²⁸⁾ il ri-
lascio della ⁽²⁹⁾ licenza edilizia sarà subor-
dinato alla esistenza delle opere di urba-
nizzazione primaria o alla previsione co-
munale di realizzare dette opere nel suc-
cessivo triennio o infine all'impegno del
privato costruttore di eseguire a proprie
spese le opere stesse. Inoltre le costru-
zioni dovranno avvenire sotto l'osservan-
za delle relative prescrizioni di zona.

⁽³⁰⁾ Il lotto fabbricabile ⁽³¹⁾ dovrà essere servi-
to direttamente da una strada di uso pub-
blico o privato ⁽³²⁾ e si dovrà garantire un
razionale collegamento dei servizi, stra-
de comprese, con altri lotti liberi, in
modo da non lasciare aree edificabili in-
tercluse e non servite di fognature, ac-
quedotto, energia elettrica.

La eventuale domanda per l'autorizzazio-
ne alla costruzione delle opere ⁽³³⁾ di urba-
nizzazione primaria dovrà essere correda-

(25)
7

ta da progetti relativi. ³³ L'impegno del privato a costruire le opere di urbanizzazione mancanti potrà essere sostituito dal pagamento al Comune di una somma commisurata al costo presumibile delle opere;

- Per le zone di IV^a Categoria, la licenza edilizia sarà rilasciata sotto l'osservanza delle relative prescrizioni di zona.

ni di zona.

a=
i

ti
la
a=
=
da
rà
zio

./.

- 10 -

PARTE TERZA

1) Le zone di cui agli art.li 5-6-7-8-9-10-11-12 sono destinate alla costruzione di ³⁴ insediamenti residenziali.

³⁵ E' anche ammessa la costruzione di negozi, locali di uso commerciale, uffici privati, banche, sedi di giornali, tipografie, locali di pubblico spettacolo e ritrovo, autorimesse, ³⁶ locali per associazioni culturali, assistenziali o religiose.

2) Sono ammessi anche Uffici Pubblici specie se destinati a:

- servizi di tutela interna ed internazionale dello Stato
- uffici giudiziari
- servizi tecnici ad eccezione Uffici Ispettorato della Motorizzazione
- servizi sociali
- istituti pubblici per l'istruzione e la formazione professionale
- enti pubblici per la Previdenza ed Assistenza Sociale
- enti pubblici di assistenza
- enti pubblici con finalità culturali, artistiche e scientifiche
- enti pubblici con finalità economiche
- amministrazioni provinciali
- amministrazioni comunali.

3) Inoltre sono ammesse attività artigianali con massimo di 5 addetti, sempre che non siano ragioni di disturbo per l'emissione di rumori ed odori, specie se destinate a:

- stabilimenti per la panificazione;
- stabilimenti per la fabbricazione di tappeti da terra (esclusi quelli di cocco);
- stabilimenti per la fabbricazione di passamanerie, t^{rec}ce, stringhe, di tulli, veli, merletti, pizzi di nastri o simili, di ricami a macchina e guepieres;
- stabilimenti per la preparazione del pelo per cappelli, fabbricazione feltri per cappelli e berretti (esclusi cappelli di paglia);
- laboratori di modisteria;
- laboratori per la confezione di vestiario;
- laboratori per la confezione di pellicce;
- laboratori per la confezione di biancheria;
- stabilimenti per la fabbricazione guanti in pelle;
- laboratori confez. di guarnizioni per abiti, fiori artificiali ed oggetti di ornamento ed arredamento;
- laboratori per confezioni varie od accessorie per vestiario ed affini;
- laboratori di materassaio, tappezziere in stoffa e laboratorio di confezioni di vele, bandiere e simili;
- laboratorio confezioni e riparazioni a mano di calzature;
- stabilimento per la fabbricazione di articoli di cuoio, pelli e loro succedanei;
- stabilimento fabbricazione mobili ed arredamento in legno;
- stazioni di servizio.

Art. 5.

ZONE DI PARTICOLARE VALORE O STORICO, OD ARTISTICO OD AMBIENTALE -

Nella Città compresa entro la cinta murata vengono individuate le zone e gli edifici di particolare valore storico, artistico ed ambientale.

In dette zone, delimitate nella tavola Allegato F bis in scala 1:2.000 gli edifici esistenti di valore artisti

co od ambientale, vengono classificati come segue:

1) Monumenti - individuati nell'All. F bis del Piano Regolatore Generale con campitura nera, da rispettare ai sensi di Legge.

2) Fabbricati di preminente valore architettonico - individuati nell'Allegato F bis del Piano Regolatore Generale con quadrettature a linee marcate, che ammettano solo interventi di restauro conservativo e sostituzioni limitate a quelle parti di essi che siano prive di valore storico od artistico.

In sede di progetto di restauro o di modifica dovrà essere prodotta una analisi filologica del fabbricato in base alla quale il Sindaco su parere della Commissione Edilizia decida quali dovranno essere le eventuali parti da demolire, quali da ripristinare, quali da restaurare.

3) Fabbricati di preminente valore ambientale - individuati nell'Allegato F bis del Piano Regolatore Generale con linee marcate verticali che richiedono la essenziale conservazione di facciate esterne od interne di particolare valore, e possono consentire, per quelle parti prive di valore, anche la demolizione e la ricostruzione. Queste ultime saranno concesse a condizione che il progetto sia accompagnato da una analisi filologica in base alla quale il Sindaco su parere della Commissione Edilizia decida quali dovranno essere le parti da poter demolire, quali da ripristinare, quali da ricostruire.

Nelle facciate di particolare valore non si potranno formare nuove aperture di negozi o di autorimesse o simili.

Nelle zone, all'interno della cerchia delle antiche mura, contraddistinte nell'Allegato F bis del Piano Regolatore Generale con quadrettatura a linee sottili, valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

1) l'altezza complessiva delle nuove costruzioni non

pub superare una volta e mezzo la larghezza dello spazio pubblico antistante con un massimo assoluto di mt. 15,= (4 piani fuori terra);

2) non sono ammessi piani arretrati verso strada;

3) salvo quanto disposto per gli edifici di cui ai n.ri 1); 2); 3) del presente articolo, è permessa la ricostruzione dei fabbricati esistenti con un'altezza pari a quella esistente, anche se superiore al limite sopra stabilito purchè sia conservato lo stesso numero dei piani;

4) i fabbricati in dette zone devono essere costruiti solo sui fili stradali salvo che vengano richiesti dalla Amm.ne Com.le arretramenti per rettifica di allineamenti. In ogni caso deve essere rispettata la continuità e la contiguità esistente dei fabbricati sui fronti stradali;

5) la copertura del lotto non deve superare il 60%. Per i lotti posti in angolo fra due strade, quando non sia possibile rispettare l'indice di copertura del lotto, il Sindaco potrà concedere una maggior copertura di area, fermo restando l'indice di fabbricabilità di cui al seguente numero 6); è ammessa anche la copertura dell'area del 100% per fabbricati adibiti ad autorimesse multipiani della capienza minima di 100 autovetture con indice di fabbricabilità anche eccedente quello stabilito al numero 6) del presente articolo;

6) l'indice di fabbricabilità fondiario applicato secondo le disposizioni di cui all'art. 30 delle presenti norme non deve essere maggiore di 6 mc/mq.;

7) per le distanze dai confini ed i distacchi fra gli edifici valgono le norme di cui ai n.ri 5 - 6 - 7 del seguente art. 7;

8) nel caso di restauro o comunque di sistemazione di edifici esistenti che superino i limiti di cubatura o di area coperta o di altezza di cui alle norme precedenti,

non verranno autorizzate opere di trasformazione che comportino aumento del 20% della superficie utilizzabile di locali.

Art. 6.

ZONA DI VALORE AMBIENTALE -

Le zone individuate nell'Allegato F bis del Piano Regolatore Generale con linee sottili in senso verticale sono soggette alle stesse norme della precedente zona con la sola possibilità per i fabbricati di raggiungere la altezza massima assoluta di mt. 18, = (5 piani fuori terra).

E' ammesso verso la pubblica via la costruzione di un solo piano arretrato fuorchè nei casi previsti dal n° 3 comma 7) del precedente articolo.

Art. 7.

ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA ESISTENTE INTERNA ALLA CINTA MURATA -

Salvo le particolari disposizioni che riguardano il centro storico e le limitazioni relative agli ambienti di speciale interesse o storico, od artistico, od ambientale di cui agli art.li 5 - 6, le norme che regolano la fabbricazione nella zona intensiva interna alla cinta murata sono le seguenti:

1) gli edifici devono comprendere non meno di 3 e non più di 6 piani fuori terra, con altezza corrispondente variabile da mt. 11, = a mt. 21, =. Eccezione vien fatta per chiese, campanili ed edifici pubblici che esigessero condizioni speciali di maggiore altezza, per i quali verrà fissata caso per caso dal Comune sentita la Commissione Edilizia.

4
r
l
d.
na
fi
do
dei
ml.
3, =
con
risi
dere

2) La copertura dell'area del lotto non deve superare il 60%.

3) L'indice di fabbricabilità fondiario non deve essere maggiore di 7 mc/mq. applicato secondo le disposizioni

4) **E' ammessa la copertura dell'area del 100 % per fabbricati adibiti ad autorimesse collettive, ⁽³⁷⁾ impianti pubblici o di interesse pubblico.**

è computato agli effetti della massima volumetria ammissibile. E' consentita una maggiorazione della massima volumetria pari a 2 mc/mq. della superficie destinata a portici.

5) E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà.

In caso contrario la distanza dei fabbricati dai confini deve essere di almeno mt. 0,33 per ogni ml. di altezza del fabbricato con un minimo assoluto di mt. 3,=.

6) Gli edifici non contigui devono essere distaccati in ragione di mt. 0,33 per ogni ml. di altezza dell'uno e dell'altro fabbricato sommati insieme con un minimo assoluto di mt. 6.

7) Chi costruisce per primo su uno di due fondi confinanti ha facoltà di estendere la costruzione fino al confine oppure di tenerla distaccata dal confine, rispettando però, in tal senso, la distanza stabilita dal numero 6) del presente articolo (in ragione cioè di mt. 0,33 ogni ml. di altezza del fabbricato con un minimo assoluto di mt. 3,=);

nel primo caso (costruzione fino al confine) l'altro confinante, quando intenda costruire, ove lo possa con il rispetto dei precostituiti diritti dei terzi, dovrà estendere la sua costruzione fino al confine onde evitare la

formazione o la permanenza di muri nudi di frontespizio visibili dagli spazi pubblici.

nel secondo caso (costruzione in arretrato dal confine) l'altro confinante, quando intenda costruire, dovrà a sua volta arretrare la costruzione dal confine e rispettare le distanze stabilite dai n.ri 5) e 6) del presente articolo (in ragione cioè di mt. 0,33 per ogni ml. di altezza dell'uno e dell'altro fabbricato sommati insieme, con un minimo assoluto di mt. 6,=).

8) Le costruzioni sorgeranno di norma lungo gli allineamenti stradali fissati dal Piano Regolatore Generale. Eventuali arretramenti dal filo stradale potranno essere consentiti, sentito il parere delle competenti Commissioni, quando siano sufficientemente garantite le ragioni del decoro urbano e della difesa ambientale. Può venir consentito di arretrare l'allineamento dell'edificio parallelamente al margine stradale per tutto il lato di una via o almeno per un tronco che vada da una trasversale all'altra. Il vincolo di arretramento dovrà risultare da una convenzione stipulata fra tutti i frontisti interessati, da trascrivere, a norma di Legge, anche a favore del Comune.

9) E' ammessa la costruzione di un solo piano arretrato.

10) Nel caso di nuove costruzioni o di ricostruzioni di edifici esistenti, questi dovranno avere un fronte stradale minimo di mt. 15,=.

11) Fermo restando tutte le norme relative ai rapporti fra altezze di fabbricati ed ampiezza degli spazi pubblici, nonché ai rapporti di confinanza. è autorizzata la co-

st

30

le
sulti non maggiore di quello computabile in base a quanto stabilito dal numero 3 del presente articolo decurtato del

(23)

"corrispondente a nove piani fuori terra"

10%. Si deve in ogni caso evitare la formazione di muri nudi di frontespizio.

Art. 8.

ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA ESTERNA ALLA CINTA MURATA -

Le costruzioni nelle zone residenziali intensive esterne alla cinta murata sono regolate dalle seguenti norme:

1) gli edifici devono comprendere non meno di tre e non più di sei piani fuori terra, con altezza corrispondente variabile da mt. 10,50 a mt. 21,00.

2) E' ammessa la copertura di non oltre il 60% della area.

3) L'indice di fabbricabilità territoriale non deve superare i 3,99 mc/mq. applicato secondo le disposizioni dell'art. 30 delle presenti norme. Nel caso di costruzione di portici di uso pubblico, il volume del portico non è computato agli effetti della massima volumetria ammissibile. E' consentita una maggiorazione della massima volumetria pari a 2 mc/mq. della superficie destinata a portici.

4) Per le distanze dai confini ed i distacchi fra gli edifici valgono le norme di cui ai n.ri 5), 6), 7) del precedente art. 7.

5) Le costruzioni devono distare almeno mt. 3,= dal confine stradale. Può essere fatta eccezione per quei tratti di strada in cui esiste una situazione precostituita.

6) Fermo restando tutte le norme relative ai rapporti fra altezza di fabbricati ed ampiezza degli spazi pubblici,

(39)

"corrispondente a nove piani fuori terra"

esigenze del decoro urbano il volume di costruzione risultanti non maggiore di quello computabile in base a quanto stabilito dal numero 3 del presente articolo decurtato del 10%. Si deve in ogni caso evitare la formazione di muri nudi di frontespizio.

7) Per particolari situazioni creatisi in seguito a lottizzazioni autorizzate prima della delibera di approvazione dell'aggiornamento al Piano Regolatore Generale, l'Amministrazione Comunale potrà derogare ai punti 4) e 5) del presente articolo secondo le disposizioni del Regolamento Comunale d'Igiene.

Art. 9.

ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA Z₁

Le costruzioni nella zona residenziale Z₁ sono regolate dalle seguenti norme:

1) gli edifici devono comprendere un minimo di tre piani fuori terra ed altezza variabile da mt. 10,50 a mt.30,=.

2) Le costruzioni non possono coprire più del 60% della superficie complessiva del lotto.

3) L'indice di fabbricabilità territoriale non deve essere maggiore di 6,27% mc/mq. applicato secondo le disposizioni dell'art. 30 delle presenti norme. Nel caso di costruzione di portici di uso pubblico il volume del portico non è computato agli effetti della massima volumetria ammissibile. E' consentita una maggiorazione della massima volumetria pari a 2 mc/mq. della superficie destinata a portici.

4) E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà, in caso diverso la distanza dei fabbricati dai confini deve essere di almeno mt. 0,33 per ogni ml. di altezza del fabbricato con un minimo assoluto di mt. 3,00.

5) Gli edifici non contigui devono essere distaccati in ragione di mt. 0,33 per ml. di altezza dei due fabbricati sommati insieme, con un minimo assoluto di mt. 6,00.

6) Le costruzioni confinanti possono essere contigue o distaccate le une dalle altre.

Chi costruisce per primo su uno di due fondi confinanti ha facoltà di estendere la costruzione fino al confine

oppure tenerla distaccata dal confine rispettando però in tal caso la distanza stabilita al numero 4) del presente articolo (in ragione cioè di mt. 0,33 ogni ml. di altezza del fabbricato con un minimo assoluto di mt. 3,00).

Nel primo caso (costruzione fino al confine) l'altro confinante, quando intenda costruire, ove lo possa con il rispetto dei precostituiti diritti dei terzi, deve estendere la sua costruzione fino al confine onde evitare la formazione o la permanenza di muri nudi di frontespizio visibili dagli spazi pubblici.

Nel secondo caso (costruzione in arretrato dal confine) l'altro confinante, quando intenda costruire, deve a sua volta arretrare la costruzione dal confine e rispettare le distanze stabilite dai numeri 4) e 5) del presente articolo (in ragione cioè di mt. 0,33 ogni ml. di altezza dell'uno e dell'altro fabbricato sommati insieme, con un minimo assoluto di mt. 6,00).

Art. 10.

ZONA RESIDENZIALE SEMINTENSIVA ALTA -

Le costruzioni nella zona residenziale semintensiva alta sono regolate dalle seguenti norme:

1) Gli edifici devono comprendere non meno di due e non più di cinque piani fuori terra, con altezze corrispondentemente variabili da mt. 7,50 a mt. 17,50.

2) La superficie del lotto non deve essere minore di mq. 500 salvo per le lottizzazioni autorizzate prima della delibera di approvazione dell'aggiornamento al Piano Regolatore Generale.

3) Le costruzioni non possono occupare più del 45% della superficie complessiva del lotto.

4) L'indice di fabbricabilità territoriale non deve superare i 3,1 mc/mq. applicato secondo le disposizioni dell'articolo 30 delle presenti norme. Nel caso di costruzione di portici di uso pubblico il volume del portico non è

le. E' consentita una maggiorazione della massima volumetria pari a 2 mc/mq. della superficie destinata a portici.

5) Ogni fabbricato deve sorgere ad almeno 3 metri dal filo stradale.

6) Gli edifici devono sorgere ad almeno 5 metri dai confini di proprietà.

7) Gli edifici non contigui devono essere distaccati di almeno mt. 10,00.

8) Le costruzioni su lotti confinanti possono essere contigue su un solo lato o distaccate le une dalle altre.

Chi costruisce per primo su uno di due fondi confinanti ha facoltà di estendere la costruzione fino al confine su di un solo lato, oppure di tenerla distaccata dal confine, rispettando però, in tal caso, la distanza stabilita dal numero 6) del presente articolo (in ragione di almeno 5 metri);

nel primo caso (costruzione fino al confine) l'altro confinante, quando intende costruire, ove lo possa con il rispetto dei precostituiti diritti dei terzi, deve estendere la sua costruzione fino al confine onde evitare la formazione e la permanenza di muri nudi di frontespizio visibili dagli spazi pubblici;

nel secondo caso (costruzione in arretrato dal confine) l'altro confinante quando intenda costruire, deve a sua volta arretrare la costruzione dal confine e rispettare la distanza stabilita dai numeri 6) e 7) del presente articolo (in ragione cioè di almeno 5 metri dal confine e 10 metri dall'altro fabbricato).

9) La lunghezza massima delle fronti è di norma limitata a mt. 25,= per edifici con un lato in confine ed a mt. 50,= per edifici completamente isolati. L'accettazione di misure diverse potrà essere ammessa a seguito della presentazione ed autorizzazione di studi planivolu

metrici riguardanti più unità, per una estensione di almeno 5.000 mq.

10) Per particolari situazioni creatisi in seguito a lottizzazioni autorizzate prima della delibera di approvazione dell'aggiornamento al Piano Regolatore Generale, l'Amministrazione Comunale potrà derogare ai punti 6) - 7) - 8) - 9) - del presente articolo, secondo le disposizioni del Regolamento Comunale d'Igiene.

11) Fermo restando tutte le norme relative ai rapporti fra altezze di fabbricati ed ampiezza degli spazi pubblici, nonché ai rapporti di confinanza, è autorizzata la co

40

"corrispondente a sette piani fuori terra"

mt.

rate

le esigenze del centro urbano, il volume di costruzione risulti non maggiore di quello computabile a quanto stabilito dal numero 4) del presente articolo decurtato del 10%.

In tal caso per la maggiore altezza del fabbricato, le distanze dai confini o tra i fabbricati di cui al presente articolo, saranno aumentate in ragione di mt. 0,33 per ogni ml. di maggiore altezza.

Si dovrà inoltre evitare la formazione di muri nudi di frontespizio.

Art. 11.

ZONA RESIDENZIALE SEMINTENSIVA BASSA -

Le costruzioni nella zona residenziale semintensiva bassa sono regolate dalle seguenti norme:

1) Gli edifici devono comprendere non più di tre piani fuori terra, con altezza corrispondentemente variabile da metri 4,00 a mt. 11,00.

2) La superficie del lotto non deve essere minore di mq. 400, = salvo per le lottizzazioni autorizzate prima della delibera di approvazione dell'aggiornamento al Piano Regolatore Generale.

3) Le costruzioni non possono occupare più del 45% della superficie complessiva del lotto.

4) L'indice di fabbricabilità territoriale non deve superare i 3,1 mc/mq. applicato secondo le disposizioni dell'articolo 30 delle presenti norme.

5) Ogni fabbricato deve sorgere ad almeno 3 metri dal filo stradale.

6) Gli edifici devono sorgere ad almeno 3 metri dai confini di proprietà.

7) Gli edifici non contigui devono essere distaccati di almeno mt. 6,00.

8) Le costruzioni su lotti confinanti possono essere contigue su un solo lato o distaccate le une dalle altre.

Chi costruisce per primo su uno di due fondi confinanti ha facoltà di estendere la costruzione fino al confine su di un solo lato, oppure di tenerla distaccata dal confine, rispettando però, in tal caso, la distanza stabilita dal numero 6) del presente articolo (in ragione di almeno 3 metri).

Nel primo caso (costruzione fino al confine) l'altro confinante, quando intende costruire, ove lo possa con il rispetto dei precostituiti diritti dei terzi, deve estendere la sua costruzione fino al confine onde evitare la formazione e la permanenza di muri nudi di frontespizio visibili dagli spazi pubblici.

Nel secondo caso (costruzione in arretrato dal confine) l'altro confinante quando intenda costruire, deve a sua volta arretrare la costruzione dal confine e rispettare la distanza stabilita dai numeri 6) e 7) del presente articolo (in ragione cioè di almeno 3 metri dal confine e 6 metri dall'altro fabbricato).

9) La lunghezza massima delle fronti è limitata a mt. 25,00 per edifici con un lato in confine ed a mt. 50,00 per edifici completamente isolati.

10) Per particolari situazioni createsi in seguito a lottizzazioni autorizzate prima della delibera di approvazione dell'aggiornamento al Piano Regolatore Generale, l'Amministrazione Comunale, potrà derogare ai punti 6) - 7) - 8) - 9) del presente articolo, secondo le disposizioni del Regolamento Comunale d'Igiene.

Art. 12.

ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA -

Le costruzioni nella zona residenziale estensiva sono regolate dalle seguenti norme:

1) Gli edifici devono comprendere da uno a due piani abitabili fuori terra con altezza corrispondentemente variabile da mt. 4,00 a mt. 9,00 (E' ammessa la costruzione dello scantinato fuori terra).

2) La superficie minima dei lotti è di mt. 300,=.

3) La superficie coperta non può superare il 35% della superficie complessiva del lotto.

4) L'indice di fabbricabilità territoriale non può essere maggiore di 1,75 mc/mq. applicato secondo le disposizioni dell'art. 30 delle presenti norme.

5) Tutte le costruzioni devono essere arretrate di almeno 3 metri dai fili stradali.

6) Dai confini di proprietà gli edifici devono distare mt. 4,00 e mt. 8,00 dai fabbricati.

E' ammesso l'abbinamento fra due proprietà su di un solo lato, previa approvazione di un progetto unitario dei due fabbricati, purchè disciplinato da apposita convenzione da trasciversi a termine di Legge fra le parti interessate. E' ammessa anche la costruzione a schiera fra più edifici purchè disciplinata da apposito Piano di lottizzazione da approvarsi preventivamente dagli organi competenti, interessante almeno 5 lotti, nel quale piano de=

vono essere chiaramente distinti i fabbricati con la indicazione esatta della ubicazione, della superficie occupata e dell'altezza. I fronti non possono avere una lunghezza effettiva superiore a ml. 60,00 (per lunghezza si intende la sommatoria dei fronti di ogni singolo fabbricato).

7) Per particolari situazioni createsi in seguito a lottizzazioni autorizzate prima della delibera di approvazione dell'aggiornamento al Piano Regolatore Generale, l'Amministrazione Com.le potrà derogare ai punti 5) - 6) del presente articolo secondo le disposizioni del Regolamento Comunale di Igiene.

Art. 13.

ZONA MISTA - (ARTIGIANATO E PICCOLA INDUSTRIA)

Nelle zone miste è consentita la costruzione di capannoni per artigianato e piccole industrie con annesse abitazioni, purchè tali impianti non siano in contrasto con le norme di Legge e dei Regolamenti vigenti in materia.

Nelle costruzioni devono essere osservate le seguenti norme:

- 1) L'altezza dei fabbricati non deve superare i mt. 12,00.
- 2) La distanza dai confini di proprietà deve essere di almeno mt. 3,00.
- 3) I fabbricati non contigui devono essere distaccati di mt. 6,00.
- 4) Nessuna costruzione può sorgere a meno di mt. 6,00 dal filo stradale.
- 5) L'indice di fabbricabilità territoriale non deve superare i 2,8 mc/mq. applicato secondo le disposizioni dell'articolo 30 delle presenti norme.
- 6) E' consentito destinare un quinto del volume edificabile ad abitazione. In ogni caso però non si potranno costruire più di 2 appartamenti per ogni laboratorio artigiano o piccola industria.

7) E' ammessa la costruzione di quartieri adibiti esclusivamente ad abitazione purchè interessino una superficie di almeno due ettari. Si applicano in questo caso, le norme dell'art. 12. Oltre alle aree di uso pubblico previste dalle norme relative ai Piani di Lottizzazione dovrà essere prevista e resa disponibile un'area che la Amm.ne Com.le potrà destinare alla costruzione di centri scolastici, culturali, ricreativi, assistenziali e sportivi, Detta area dovrà avere una estensione pari al 5% dell'intera superficie.

Art. 14.

ZONA A VERDE AGRICOLO -

Nella zona a verde agricolo è consentita solo la costruzione di edifici per uso agricolo adeguati alle necessità del fondo in cui insistono sotto l'osservanza delle seguenti norme:

- 1) distanza dai confini di proprietà non inferiore
- 2) **arretramento dai cigli delle strade pubbliche non inferiore a mt. 15,00 salvo maggiori distanze ^(h1) in relazione al Decreto Ministeriale 1° aprile 1968.**

3) altezza massima mt. 8,00 (salvo costruzioni per le quali sia necessaria per ragioni tecnico-produttive una maggiore altezza, quali silos, serbatoi idrici ecc.).

Sono escluse altre attività produttive anche se di lavorazione e conservazione di prodotti agricoli nonché gli allevamenti di bestiame industrializzati.

Art. 15.

ZONA ULTRAESTENSIVA -

Nella zona ultraestensiva è consentita la costruzione di edifici e complessi per uso agricolo, adeguati alla necessità del fondo in cui insistono, sotto l'osservanza

dell'art. 14 delle presenti norme.

Sono consentiti inoltre edifici:

- per l'allevamento di bestiame anche se industrializzati;
- per la prima lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli;
- per le industrie estrattive e per le industria insalubri nel rispetto delle norme di Legge o Regolamenti vigenti e sotto l'osservanza delle seguenti altre norme:

- dimensioni minime dei lotti: mq. 5.000 per gli edifici destinati alla prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricolo, mq. 10.000 per gli altri edifici;

- massima superficie coperta del lotto: 20% per gli edifici destinati alla prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli; 10% per gli altri edifici;

- altezza massima: mt. 8,00 (salvo costruzioni per le quali sia necessario per ragioni tecnico-produttive una maggiore altezza, quali silos, mulini, serbatoi idrici ecc.);

- distanza dalle strade pubbliche e dai confini di

- distanza dai confini di proprietà:

= mt. ¹²300,= per le industrie nocive;

= mt. 50,= per gli allevamenti di bestiame industrializzato;

= mt. 15,= per le altre costruzioni.

limiti di zona residenziale, miste ed industriali. navi=

13) ¹³ - distanza dalle strade pubbliche:

= mt. 300,= per le industrie nocive;

= mt. 50,= per gli allevamenti di bestiame industrializzato;

= mt. 15,= per le altre costruzioni.

Restano comunque salve eventuali maggiori distanze imposte per le zone di rispetto stradale, ¹⁴ in relazione al Decreto Ministeriale 1° aprile 1968.

- 3) **Gli edifici devono distare non meno di mt. 15,00 dai confini di proprietà e mt. 15,00 dai cigli delle strade, salvo maggiori distanze imposte per le zone di rispetto stradale dal Decreto Ministeriale 1° aprile 1968.**

Art. 16.

CENTRO DIREZIONALE -

Nelle aree vincolate all'attuazione del centro direzionale contrassegnate dalla lettera C maiuscola nelle Tavole Allegati E bis - F bis - D bis, l'attività edilizia, in relazione alla loro particolare destinazione, è così regolata:

Nelle aree contrassegnate P.P. (Piani Particolareggiati) non potranno essere approvati Piani di lottizzazioni prima della approvazione del relativo Piano Particolareggiato e della attuazione delle opere di urbanizzazione principali.

In ogni isolato dovranno essere previsti, spazi di uso pubblico coperti o scoperti per una superficie pari al 20% dell'intero isolato.

In ogni isolato è consentita la fabbricabilità fondiaria massima di 9 mc/mq. applicata secondo le disposizioni dell'art. 30 delle presenti norme.

L'altezza massima dei fabbricati è consentita di metri 30,00.

Per i rapporti fra altezze di fabbricati ed ampiezza degli spazi pubblici, nonché per i rapporti di confinanza valgono le disposizioni stabilite dalle presenti norme per le zone a carattere intensivo Z₁ (art. 9).

Le zone vincolate all'attuazione del centro direzionale sono destinate ad attrezzature collettive pubbliche o private, possono essere destinate anche alla residenza in misura non superiore al 30% del volume totale ammissibile.

Dalla zona sono escluse tutte le industrie, le attivita-

tà artigianali non di servizio ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere direzionale della zona.

Art. 17.

ZONA INDUSTRIALE -

Nella zona industriale è consentita la costruzione di qualsiasi impianto industriale fatti salvi i poteri demandati al Sindaco dagli art.li 216 e 217 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R. Decreto in data 27/7/1934 n°1265.

Nella zona industriale sono ammesse, oltre alle costruzioni inerenti ed accessorie al processo produttivo (magazzini, depositi, silos, ecc.) anche le costruzioni destinate al soggiorno di persone che per necessità di lavori debbono risiedere entro i limiti del complesso industriale (alloggio del personale di custodia e sicurezza) servizi collettivi quali mense, dormitori, locali di ritrovo per operai ecc..

L'area coperta dai fabbricati non deve superare i 2/3 della superficie di terreno disponibile. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, viste le particolari esigenze dei cicli industriali, può concedere l'ampliamento di impianti esistenti elevando il rapporto fino a 4/5 sempre che non vi sia possibilità di acquisire altri terreni circostanti.

Art. 18.

ZONA PORTUALE INDUSTRIALE -

La zona portuale industriale la cui attività è connessa con i trasporti fluviali, è quella che si trova ad est dell'Autostrada del Sole, compresa tra la Strada Statale n° 10 ed il Po.

Il piano particolareggiato od il progetto generale di sistemazione urbanistica di cui all'art. 3 deve indicare i canali navigabili, le attrezzature portuali, i raccordi stradali e ferroviari ed indicare le aree ad uso pubblico e quelle da destinare a costruzioni che si ritengono necessarie al servizio della zona industriale.

La costruzione di impianti, ed opere che portino ad una qualsiasi trasformazione dello stato di fatto (strade, opere di bonifica, elettrodotti, gasdotti, ecc.) è condizionata alla autorizzazione del Sindaco che può impedirne la costruzione ed imporre varianti e modifiche qualora ritenga che dette opere possano ostacolare e rendere più gravoso lo studio e l'attuazione di un piano particolareggiato.

La stessa norma è applicabile agli impianti ed opere da eseguirsi nella zona portuale commerciale di cui al successivo articolo.

Art. 19.

ZONA PORTUALE COMMERCIALE -

La zona commerciale che il piano prevede lungo il Po, a monte ed a valle del ponte dell'Autostrada del Sole, è destinata prevalentemente all'impianto di grandi magazzini e depositi di merci e materiali pel servizio del porto fluviale.

Art. 20.

ZONA PER GRANDI RICOVERI DI AUTOVEICOLI -

Sono zone speciali destinate esclusivamente alla costruzione di edifici con attrezzature destinate al ricovero di autoveicoli.

E' consentito in queste zone l'occupazione totale dell'area per una altezza massima di mt. 8,00 e la costruzione in elevazione del 70% della superficie fino ad una altezza massima complessiva di mt. 20,00.

Debbono essere garantiti:

- adeguati percorsi per lo smaltimento del traffico;
- adeguati impianti anti-incendio e di aspirazione dei gas di combustione, giuste le prescrizioni delle Leggi vigenti;
- adeguata ambientazione architettonica alla zona circostante.

In sede di attuazione, previo studio di un progetto volumetrico generale unitario, il Comune una volta soddisfatte le esigenze di parcheggio potrà consentire la costruzione di edifici con destinazione residenziale o commerciale, aventi caratteristiche semintensive, purchè questi edifici siano distinti da quelli destinati al ricovero pubblico degli automezzi. In ogni caso dovrà essere garantito per posteggio pubblico almeno un posto macchina per ogni 8 mq. di area vincolata a parcheggio.

Art. 21.

ZONE SPECIALI DESTINATE A SPAZI LIBERI, EDIFICI, ATTREZZATURE OD IMPIANTI DI USO OD INTERESSE PUBBLICO -

Sono zone speciali quelle destinate in genere ad uso pubblico, al di fuori delle aree stradali.

Dette zone sono distinte in: aree a verde pubblico per giardini od altri spazi verdi di interesse e carattere pubblico (aiuole, alberature e simili); aree sportive (campi sportivi, campi di gioco, ecc.); aree per edifici od impianti di uso od interesse pubblico (centri civici, chiese, scuole di vario ordine e grado, mercati, ecc.).

Nelle tavole di progetto dette aree sono indicate con grafie e simboli distinti.

In dette zone, è vietata ogni e qualsiasi costruzione anche di carattere provvisorio: esse quindi sono da considerarsi vincolate, a tutti gli effetti, come le aree destinate a sedi stradali.

Tutte le zone speciali di cui al presente articolo debbono essere acquisite, attrezzate ed edificate dallo Ente Pubblico. Si potrà fare eccezione per le zone che recano il simbolo di chiesa, ospedale, università, che potranno essere acquisite, attrezzate ed edificate da parte degli Enti Pubblici, degli Enti Morali che gestiscono le attrezzature suddette.

Nelle aree indicate come centri civici si potranno costruire Uffici Pubblici come delegazioni comunali, poste e telegrafi, ambulatori, sale di lettura ecc. ed anche locali di uso od interesse pubblico con caratteristiche commerciali, quali negozi, cinema, ecc.

La destinazione dei locali dovrà essere precisata all'atto esecutivo dal Comune, mediante studio urbanistico o volumetrico particolareggiato.

Dopo lo studio suddetto, una volta precisata la ubicazione e l'entità degli edifici pubblici ed eseguite le opere di urbanizzazione, potrà essere concesso al privato, di realizzare locali di uso od interesse pubblico con caratteristiche commerciali.

Art. 22.

ZONE VINCOLATE A VERDE PRIVATO -

Le zone verdi di proprietà privata segnate nel piano sono quelle che per pregio intrinseco (giardini o parchi) o per particolare funzione panoramica o paesaggistica o di protezione a salvaguardia di monumenti ed ambienti urbani (orti, giardini e cortili) richiedono speciali provvedimenti di tutela.

L'eventuale parziale sfruttamento edilizio che venis

se concesso non deve superare la densità prevista per la zona ultraestensiva per le case di abitazione.

Art. 23.

ZONE DI RISPETTO ALLE STRADE -

Lungo le strade ed in particolare in corrispondenza di incroci, di attrezzature stradali, sono stabilite zone di rispetto contrassegnate nel Piano Regolatore Generale ⁴⁶ con campitura a cerchietti, con profondità variabile secondo le varie esigenze.

Le zone di rispetto e qualsiasi costruzione intendendosi comprese anche le recinzioni, possono essere poste limitazioni speciali anche per quanto riguarda le

⁴⁷ Entro il perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal Piano Regolatore Generale è consentita la edificazione di stazioni di servizio comprendenti anche attività connesse con le esigenze del traffico purchè rispettino le seguenti disposizioni:

- postì;
- distanza dal ciglio stradale mt. 20,00;
- distanza da incroci stradali mt. 75,00;
- siano dotate di adeguate aree di parcheggio;
- altezza massima del fabbricato mt. 5,00 con un solo piano;
- superficie coperta del lotto non superiore al 10%.

Il Comune quando riscontri la necessità di realizzare un gruppo di impianti ed attrezzature al servizio della viabilità (stazioni di servizio - motel e similari) in una particolare posizione, potrà consentire la costruzione ⁴⁸ nelle fasce di rispetto stradale ⁴⁹ entro il perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal Piano Regolatore Generale, previo studio

di stradali principali, le strade minori di accesso alle attrezzature a servizio della strada, il tipo e la ubicazione di dette attrezzature e la sistemazione delle aree verdi. In questi casi, fermi restando i limiti di altezza di area coperta, di distanza dal ciglio stradale delle attrezzature stesse, si potrà derogare per

E' consentita inoltre ⁽⁵⁰⁾ nelle zone di rispetto stradale entro il perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal Piano Regolatore Generale, la costruzione di fabbricati per servizio di manutenzione stradale

sposizioni previste per le stazioni di servizio.

Nelle grandi zone di rispetto stradale previste dal Piano, in corrispondenza degli incroci fra le strade statali ed in corrispondenza dei caselli autostradali, una volta che siano costruite ed ultimate le nuove strade ed i raccordi previsti dal Piano Regolatore, Il Comune potrà studiare, di concerto con gli Enti proprietari delle strade, un progetto unitario per la realizzazione di particolari attrezzature a servizio della viabilità. In questo caso si potrà prescindere dalle disposizioni impartite dal presente articolo salvo parere favorevole delle Autorità competenti in materia di viabilità.

Lungole strade esistenti o di progetto, che sono fiancheggiate da zone di rispetto, gli accessi ai terreni privati sono consentiti solamente mediante strade laterali, a traffico lento, parallele alla strada principale, adiacenti alla stessa od anche distanziate purchè le immissioni sulla strada principale suddetta siano tra loro distanti almeno 300 metri.

La stessa disposizione dovrà essere applicata per la strada di circonvallazione nord nonchè per la strada pre

i in=
e è
io
enze
sizio

vista al servizio del Centro Direzionale esterno alle mura (sede ferroviaria Piacenza-Bettola) compresa la sua prosecuzione in zona commerciale portuale.

Art. 24.

EDIFICI ED AREE ATTUALMENTE ADIBITE AD USI E SCOPI
DI INTERESSE PUBBLICO O COLLETTIVO -

Gli immobili di proprietà di enti pubblici, pubbliche amministrazioni, amministrazione militare ecc. attualmente adibiti ad uso e scopi di interesse pubblico o collettivo, in caso siano dismessi potranno essere adibiti a scopi diversi dagli attuali.

La trasformazione della destinazione d'uso delle aree suddette dovrà avvenire a termini di legge, tenuto conto delle indicazioni contenute nella relazione generale del Piano Regolatore Generale, sentiti gli enti interessati.

Art. 25.

AREE INDUSTRIALI DA TRASFORMARE -

Tutte le industrie di cui al R.D. 12/7/1912 e successive modifiche e precisamente le così dette industrie di prima classe, non potranno essere, in alcun modo, ampliate o potenziate nelle zone residenziali previste dall'art. 2, al di fuori delle zone ultra estensive.

Nelle zone residenziali entro la cerchia delle antiche mura, ove esistono zone industriali, queste verranno mantenute fino alla loro spontanea eliminazione e non potranno essere ulteriormente ampliate e potenziate.

Nelle zone residenziali fuori dalla cerchia delle antiche mura ove esistono industrie non insalubri nè moleste o nocive per fumi, odori, o rumori, queste ver

ranno mantenute fino alla loro spontanea eliminazione e potranno essere ampliate e potenziate nei limiti dei seguenti rapporti:

- indice di copertura: 50% della superficie netta del lotto;
- altezza massima dei fabbricati: mt. 8,00;
- distanza dai confini: mt. 4,00.

Quando una industria è destinata a trasferirsi in altra località, spetterà al Comune nei modi di legge, fissare la nuova destinazione da conferire alla zona che si rende libera. In via di massima la trasformazione di una zona industriale in zona residenziale si effettuerà secondo la tipologia e la densità delle zone residenziali circostanti.

Art. 26.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'ALTEZZA DEI FABBRICATI -

L'altezza dei fabbricati si misura conteggiando la distanza intercorrente tra il marciapiede e l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile. Entro la cerchia delle antiche mura, tale altezza non potrà superare una volta e mezzo la larghezza della strada su cui il fabbricato prospetta. ~~L'imposta del tetto in gronda dovrà essere costruita sul muro esterno che co-~~

La sagoma limite della sezione dei tetti, dovrà essere contenuta entro la congiungente retta fra i punti di gronda e di colmo, ⁵¹ che non dovranno superare comunque rispettivamente mt. 1,00 e mt. 4,00 di altezza misurata dall'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile.

tezza da raggiungere in caso di arretramento del fabbricato dal ciglio stradale e per eventuali piani arretrati.

Nelle zone sterne, fermi restando i massimi limiti fissati dalle norme precedenti, l'altezza dei fabbricati non può essere maggiore di due volte la larghezza dello spazio pubblico esistente dalle fronti alla mezzeraia stradale.

Nel caso di strade aventi larghezze insufficienti per consentire le altezze massime di zona, si potrà raggiungere la suddetta altezza usufruendo di congruo spazio di arretramento dal confine stradale.

Tale spazio però dovrà avere sempre la dimensione pertinente alla massima altezza raggiungibile in modo da non presentare per la stessa strada soluzioni di continuità.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di disporre un diverso rapporto in brevi tratti stradali dove per la esistenza di edifici già costruiti si rende necessario un raccordo architettonico tra la nuova e le vecchie dificazioni.

Nel caso di strade non orizzontali, l'altezza dell'edificio deve essere misurata partendo da una quota media tra la quota minima e la quota massima del marciapiede rilevata in corrispondenza della facciata. LO steso criterio vale nel caso di edifici di facciate prospicienti due strade a quote diverse.

Art. 27.

EDIFICI PROSPETTANTI SU SPAZI DI DIVERSA LARGHEZZA -

Quando un fabbricato prospetta su vie e piazze di diversa larghezza, è consentito il risvolto sulla via di minor larghezza, per una profondità di mt. 12,00, con la stessa altezza raggiunta dal fronte prospiciente la strada e piazza più ampia.

Art. 28.

DETERMINAZIONE DELLA LARGHEZZA STRADALE -

La larghezza stradale è la larghezza media del tronco di strada fronteggiante l'edificio.

Ove l'edificio prospetti su un tratto di strada costituito da più tronchi aventi diverse larghezze medie, come larghezza stradale si assume la media ponderata dalla larghezza dei singoli tronchi.

Art. 29.

DETERMINAZIONE DELLE DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETA' -

Per determinare la distanza dei confini di proprietà si segue lo stesso criterio usato per la determinazione della larghezza stradale (al precedente art. 28).

Art. 30.

INDICI DI FABBRICABILITA'

L'indice territoriale di fabbricabilità è il rapporto fra il volume costruito, compreso il volume delle costruzioni accessorie che sporge oltre mt. 1,00 dal piano stradale ed una superficie convenzionale che dovrà essere calcolata nei seguenti modi:

a) Nei Piani di Lottizzazione la superficie convenzionale è costituita dalla interna superficie del terreno lottizzato al netto delle aree di uso pubblico e delle strade di viabilità primaria di cui alla tavola Allegato C.

b) Nel caso di costruzione su singoli lotti, la superficie convenzionale è costituita dalla superficie del lotto maggiorato di una parte delle superfici stradali adiacenti, le quali sono calcolate moltiplicando la larghezza delle fronti stradali per metà larghezza stradale

In ogni caso tale maggiorazione non potrà superare il 50% della superficie netta del lotto.

L'indice fondiario di fabbricabilità è il rapporto tra il volume costruito, compreso il volume delle costruzioni accessorie che sporge oltre mt. 1,00 dal piano stradale e la superficie netta del lotto edificabile.

L'altezza da assumere per il calcolo del volume è quello dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile rispetto al marciapiede.

Onde evitare che, attraverso cessioni di aree, uno stesso appezzamento venga computato due volte ai fini della determinazione dell'indice di fabbricabilità di un lotto, nel calcolare l'indice appunto di fabbricabilità, si deve escludere quella parte del lotto che, eventualmente, fosse già servita, in precedenza a calcolare l'indice di fabbricabilità di altro lotto.

Art. 31.

PERCENTUALE DI AREA EDIFICATA - RAPPORTO FRA AREA COPERTA ED AREA DEL LOTTO -

La percentuale di area coperta rispetto all'area del

(52) Ai fini del computo della percentuale dell'area coperta rispetto all'area del lotto, non sarà considerata l'area interessata da piccole costruzioni accessorie che non sporgono oltre mt. 1,00 dal piano stradale.

si dovrà escludere quella parte del lotto che, eventualmente, fosse già servita, in precedenza, a tale scopo.

Art. 32.

RETTIFICHE DI ALLINEAMENTI STRADALI -

In caso di nuova costruzione di edifici, il Comune può, anche senza ricorrere all'adozione di un Piano Regolatore particolareggiato, prescrivere arretramenti o rettifiche di allineamenti per una profondità non superiore ai mt. 3,00 della vecchia linea di fabbrica o dalla recinzione già esistente sulla linea stessa.

Art. 33.

VOLUMI TECNICI EMERGENTI SULLE COSTRUZIONI -

Ogni progetto di nuova costruzione deve essere completo anche delle opere previste per i cosiddetti "volumi tecnici" emergenti al di sopra delle costruzioni, comprendenti corpi in scala, cabina di ascensori, canne fumarie, depuratori di fumo, ecc. affinché risulti convenientemente disciplinato il loro aspetto estetico nei riguardi di tutti i possibili punti di vista.

Art. 34.

SPAZI PER SOSTA AUTOVEICOLI -

(53)

"Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni, deve essere lasciato uno spazio scoperto o coperto adibito esclusivamente a sosta privata di autoveicoli in ragione di un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione salvo il caso di edifici a destinazioni speciali (uffici, cinema, empori, alberghi ed edifici similari) ove si deve provvedere a spazi di sosta in ragione di cinque metri quadrati ogni venti metri cubi di costruzione".

~~rere dell'Ufficio Tecnico potrà in tutto ed in parte derogare alla detta prescrizione.~~

Art. 35.

SPAZI PER I BAMBINI -

Quando si realizzano volumi edilizi per abitazione superiori a 2.000 mc., si deve lasciare uno spazio libero opportunamente unificato e protetto da ogni sorta di pericoli, da destinare esclusivamente ai bambini, in ragione di almeno mq. 15 per ogni 100 mq. di superficie abitabile.

Art. 36.

COSTRUZIONI ACCESSORIE A SERVIZIO DEI FABBRICATI -

Nelle zone a fabbricazione residenziale è concessa la edificazione di piccole costruzioni accessorie di altezza non superiore a mt. 3,20 fuori terra contigui al fabbricato principale oppure distanti da esso non meno di mt. 6,00; in tale ultimo caso possono essere anche in confine.

La copertura dovrà essere piana.

Art. 37.

MURI DI CINTA -

Nelle zone a fabbricazione residenziale gli spazi privati debbono essere separati dagli spazi stradali mediante chiusure architettonicamente decorose. Si prescrive che le cancellate insistano su muretti alti non più di mt. 1,00 ed abbiano altezza complessiva non maggiore di mt. 2,20.

Art. 38.

PORTICATI DI USO PUBBLICO -

I portici di uso pubblico devono avere una larghezza minima compresi i pilastri di mt. 4,50. Di norma l'altezza dei portici deve corrispondere a quella dei locali del piano terreno.

Quando le caratteristiche ambientali dello spazio pubblico antistante lo richieda, il Sindaco, sentita la Com=

missione Edilizia può imporre una altezza minore od una altezza maggiore fino ad un massimo di mt. 7,00.

In ogni caso il Sindaco può di volta in volta impartire particolari disposizioni circa l'interesse, le dimensioni delle strutture portanti, la forma, la natura ed il tipo dei materiali da costruzione e delle finiture.

Art. 39.

Le norme del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Capo dello Stato in data 13 dicembre 1957 sono abrogate.