

# COMUNE DI PONTERERA

PROV. DI PISA

Ufficio Urbanistica

## ORIGINALE

Adottato con Delibera del Consiglio  
Comunale N. 137 del 11 GIU. 1966

N. 8572 Reg. Gen.  
Div. IV<sup>a</sup>  
N. 3951 Reg. Spec.  
Visto ed approvato dalla G. P. A.  
nella Seduta del 27 SET. 1966

### piano regolatore generale 1966

### norme di attuazione

arch. Eugenio Arzelà •• arch. Salvatore Dierna  
avv. Emilio Lo Pane

COMUNE DI PONTEDERA

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME di ATTUAZIONE



000

C A P O I° - PARTE GENERALE -

Art. 1 - Finalità delle norme -

Le presenti norme costituiscono lo strumento per l'organizzazione del territorio comunale secondo i lineamenti e gli orientamenti programmatici del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), e nel quadro di queste finalità, forniscono indicazioni e prescrizioni, sia per la stesura dei piani particolareggiati esecutivi da redigersi ai sensi dell'art.13 e segg. della legge 17 agosto 1942, n°1150 (legge Urbanistica), sia, in mancanza di questi, per la disciplina delle iniziative private tendenti allo sviluppo edilizio e alla trasformazione d'uso del terreno a scopi edificatori.

Art. 2 - Norme generali -

In base all'art.7 della legge Urbanistica il P.R.G. si applica all'intero territorio del Comune secondo le suddivisioni in zone nei modi indicati dalle corrispondenti planimetrie: in scala 1/5000 tav. n° 6a - 6b - 6c - ed in scala 1/2000 tav. n° 7a - 7b - 7c - 8 - 9 - 10a - 10b - 11a - 11b - 12a - 12b.

Per eventuali discordanze grafiche tra elaborati a diversa scala riguardanti la stessa zona, si intendono valide le indicazioni del grafico in scala maggiore.

Con l'adozione del decreto di approvazione del P.R.G., la concessione di ogni licenza edilizia dovrà essere subordinata alle prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli elaborati grafici del Piano oltre a quelle relative ad altre leggi e regolamenti vigenti in materia.

Fin tanto che non sia intervenuto tale provvedimento, l'Amministrazione Comunale, dopo l'adozione del P.R.G. da parte del Consiglio Comunale, uniformerà le proprie determinazioni ai sensi e per i fini previsti dalla legge 3 novembre 1952, n.1902 (legge salvaguardia) e successive modificazioni.

Art. 3 - Attuazione del Piano Regolatore Generale -

Il Piano si attua attraverso Piani particolareggiati di esecuzione oppure attraverso piani di iniziativa privata secondo quanto specificato nel Capo IV° delle presenti norme.

Ogni progetto edilizio per ottenere l'autorizzazione ai sensi dell'art.31 della legge Urbanistica e dell'art.200 del T. U. de



La legge Sanitaria deve essere inserito in un piano particolareggiato di esecuzione o in un piano di iniziativa privata, salvo i casi particolari specificati nelle presenti norme.

C A P O II° - INDICI EDILIZI -

Art. 4 - Descrizione degli indici edilizi -

L'edificazione delle varie zone del territorio comunale è caratterizzata dai seguenti indici edilizi:

- a)- indice di fabbricabilità di zona "Iz" = V/Sz  
rapporto nel quale V rappresenta in mc. il volume massimo costruibile e Sz la superficie in mq. della zona destinata omogeneamente dal P.R.G. alle diverse possibilità edificatorie.
- b)- indice di utilizzazione edilizia di zona "Q" = Sf/Sz  
rapporto nel quale Sf rappresenta in mq. la parte di superficie della zona utilizzabile alla edificazione (superficie fondiaria) e Sz la superficie in mq. dell'intera zona.
- c)- indice di utilizzazione residenziale di zona "Uz" = Sr/Sz  
rapporto nel quale Sr rappresenta in mq. la superficie lorda complessiva adibita ad abitazione costruibile nella zona e Sz la superficie in mq. della intera zona.
- d)- indice di fabbricazione fondiaria "if" = v/sl  
rapporto nel quale v rappresenta in mc. il volume massimo costruibile e sl la superficie in mq. del lotto edificatorio.
- e)- indice fondiario di utilizzazione residenziale "uf" = sr/sl  
rapporto nel quale sr rappresenta in mq. la superficie lorda complessiva adibita ad abitazioni dell'edificio costruibile e sl la superficie in mq. del lotto.
- f)- rapporto di copertura "K" = sc/sl  
rapporto nel quale sc rappresenta la superficie in mq. coperta dal fabbricato e sl la superficie in mq. del lotto. Per alcune destinazioni esso viene distinto in due diversi indici (K1- K2)
- g)- superficie minima del lotto edificatorio "Sm" -  
misurata in metri quadri.
- h)- altezza massima "H" - misurata in metri lineari.
- i)- rapporto tra altezza e distacchi -
  - 1°- su strada "Rs" = H/ds (rapporto nel quale H rappresenta la altezza dell'edificio e ds la larghezza della strada intergrata da eventuali arretramenti dell'edificio);
  - 2°- su spazi interni "Ri" = H/di (rapporto nel quale H rappresenta l'altezza dell'edificio e di il distacco dai confini interni del lotto);
  - 3°- tra corpi prospicienti di uno stesso complesso edilizio:



"Rf" =  $\frac{H1 + H2}{df}$  (rapporto nel quale (H1+H2) rappresenta la somma delle altezze dei due fabbricati prospicienti e df il loro distacco).

1)- distacco minimo dell'edificio -

- 1°- su strada "Ds" - (misurato in ml. dal bordo stradale);
- 2°- dai confini interni "Di" - (misurato in ml. dai confini interni).

Art. 5 - Computo degli indici edilizi -

Per il computo degli indici edilizi di cui al precedente articolo, valgono le seguenti specificazioni:

- a)- per la determinazione dell'indice "Iz" di fabbricabilità di zona va considerata la cubatura complessiva degli edifici esistenti e di quelli di progetto a prescindere dalla loro destinazione d'uso;
- b)- la superficie di zona "Sz" comprende anche le strade assistenti o previste dal P.R.G. che la delimitano, computate fino alla mezzzeria;
- c)- nella determinazione dell'indice "Q" la differenza tra le due superfici Sz e Sf rappresenta la quota parte di area della zona da utilizzarsi per la viabilità interna e per le superfici da destinarsi a verde pubblico o privato;
- d)- la superficie "Sr" va calcolata mediante la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra destinati nella edificazione della zona ad uso residenziale;
- e)- l'indice "if" va calcolato escludendo dalla determinazione della superficie sl le aree destinate alla viabilità interna della zona o adibite a destinazione diversa da quella edificatoria, sia per uso pubblico che privato, anche se questa, al momento della richiesta della licenza di costruzione, fanno parte del lotto.  
A questo fine la superficie utilizzata per il computo dell'indice if non potrà essere considerata nel computo degli indici edilizi per eventuali costruzioni adiacenti, oppure in caso di successivo frazionamento per la proprietà dell'area;
- f)- nel calcolo del volume v vanno compresi tutti quei corpi edilizi in aggetto, i volumi tecnici a qualsiasi uso locati (cantine idriche, lavatoi, stenditoi, corpi scolia, cabine ascensore), il volume dell'eventuali chiostrine o pozzi di escavazione regolamentari, gli accessori anche se distaccati dalla abitazione; il volume sarà cioè determinato computando tutte le parti edificate emergenti dal terreno nella sua sistemazione definitiva, vanno invece escluse dal computo le parti destinate a porticato adibito ad uso pubblico;
- g)- l'altezza massima "H" dei fabbricati si misura nel prospetto



alla quota prevista dalla sua sistemazione definitiva e, su strada, dal marciapiede sino alla quota della linea di gronda del tetto, ovvero alla quota di calpestio della terrazza di copertura, quota comprendente anche eventuali piani ritirati. Qualora la strada, la piazza o il terreno, siano in pendenza, l'altezza sarà misurata in corrispondenza del punto di quota media. Per edifici costruiti fra due strade o piazze di larghezza diversa, è consentito mantenere l'altezza competente al prospetto di maggiore altezza, anche per il prospetto di minore altezza per uno sviluppo pari alla larghezza della strada di minor larghezza e comunque non superiore a ml. 12 (dodici);

a)- nel computo dell'indice "af", sr sarà determinato dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra adibiti, nell'edificio costruibile, ad abitazioni;

i)- nel computo dell'indice "K" la superficie costruibile se va determinata:

1°- sul piano orizzontale corrispondente alla quota media del lotto per l'indice "K1";

2°- sul piano orizzontale corrispondente all'altezza di ml. 9 (nove) sulla quota media del lotto, per l'indice "K2";

l)- al fine della determinazione dell'indice "Sm", riferito ad un lotto unitario, possono considerarsi edificabili lotti di superficie inferiore a quella prevista nelle diverse zone a condizione che trattisi di lotti contigui con superficie complessiva rientrante nei limiti indicati e a condizione che i fabbricati costituiscano una soluzione edilizia unitaria;

n)- per gli indici "Rs" - "Ri" - "Rf" - i valori ds - di - di vanno misurati al livello stradale o del terreno, sulla normale di distanza minima rispettivamente: dal ciglio stradale opposto al fabbricato, dai confini del lotto, dal corpo dell'edificio prospiciente.

#### Art. 6 - Dimensionamento degli spazi interni agli edifici - uso della ventilazione indiretta.

Nelle zone dove è ammessa l'edilizia chiusa, come precisato al successivo art.8, per il dimensionamento degli spazi vuoti interni all'edificio, valgono le seguenti norme:

a)- cortili - l'area dei cortili, anche se pensili, deve avere una superficie minima pari ad 1/4 (un quarto) della somma delle superfici delle pareti che la delimitano, l'altezza minima di tali pareti dovrà essere pari a 3/2 (tre quarti) della distanza minima, misurata sulla normale, tra pareti opposte. Sono vietati all'interno di essi: aggetti, sporganze e balconi e zioni accessorie.

La normale condotta da ogni finestra di apertura deve avere una dimensione minima di ml. 1,20 (120 cm).



b) -chiostrine - è permessa l'utilizzazione di chiostrine a servizio di bagni, W.C., scale, corridoi, la loro superficie non dovrà essere inferiore ad 1/8 (un ottavo) della somma delle superfici delle pareti che la delimitano; sono vietati aggetti o sporgenze interne, e dovranno essere areate dal basso e rialzare in diretta comunicazione con l'esterno.

Per cortili o chiostrine da costruire su confine di altra proprietà devono essere soddisfatti tutti i limiti indicati nei punti precedenti.

Per gli edifici ad uso residenziale può essere concessa la ventilazione indiretta a servizio di WC, adibiti come secondo servizio in edifici destinati ad albergo, uffici od esercizi pubblici, solo ove non esistano possibilità di un adeguato uso della aereazione diretta; in tali casi la concessione della licenza è subordinata al parere favorevole dell'Ufficio d'Igiene del Comune, cui spetta valutare la necessità dell'impianto e le loro caratteristiche, nonché operarne il collaudo ed operazioni avvenute.

### C A P O III° - ZONIZZAZIONE -

#### Art. 7 - Suddivisione in zone del territorio comunale -

Il territorio comunale è suddiviso in zone in ordine alle diverse destinazioni d'uso. Esse sono suddivise in categorie e sottocategorie e sottoclassi come di seguito riportate:

#### Categoria 1° - Zone residenziali -

- Classe A - conservazione (risanamento);
- " B - trasformazione edilizia (sottoclassi B1 - B2 - B3 - B4);
- " C - completamento;
- " D - ristrutturazione viaria ed edilizia;
- " E - nuova espansione edilizia (sottoclassi E1 - E2 - E3 - E4 - E5 - E6 - E7 - E8 - E9 - E10 - E11 - E12 - E13 - E14 - E15 - E16 - E17 - E18 - E19 - E20 - E21 - E22 - E23 - E24 - E25 - E26 - E27 - E28 - E29 - E30 - E31 - E32 - E33 - E34 - E35 - E36 - E37 - E38 - E39 - E40 - E41 - E42 - E43 - E44 - E45 - E46 - E47 - E48 - E49 - E50 - E51 - E52 - E53 - E54 - E55 - E56 - E57 - E58 - E59 - E60 - E61 - E62 - E63 - E64 - E65 - E66 - E67 - E68 - E69 - E70 - E71 - E72 - E73 - E74 - E75 - E76 - E77 - E78 - E79 - E80 - E81 - E82 - E83 - E84 - E85 - E86 - E87 - E88 - E89 - E90 - E91 - E92 - E93 - E94 - E95 - E96 - E97 - E98 - E99 - E100 - E101 - E102 - E103 - E104 - E105 - E106 - E107 - E108 - E109 - E110 - E111 - E112 - E113 - E114 - E115 - E116 - E117 - E118 - E119 - E120 - E121 - E122 - E123 - E124 - E125 - E126 - E127 - E128 - E129 - E130 - E131 - E132 - E133 - E134 - E135 - E136 - E137 - E138 - E139 - E140 - E141 - E142 - E143 - E144 - E145 - E146 - E147 - E148 - E149 - E150 - E151 - E152 - E153 - E154 - E155 - E156 - E157 - E158 - E159 - E160 - E161 - E162 - E163 - E164 - E165 - E166 - E167 - E168 - E169 - E170 - E171 - E172 - E173 - E174 - E175 - E176 - E177 - E178 - E179 - E180 - E181 - E182 - E183 - E184 - E185 - E186 - E187 - E188 - E189 - E190 - E191 - E192 - E193 - E194 - E195 - E196 - E197 - E198 - E199 - E200 - E201 - E202 - E203 - E204 - E205 - E206 - E207 - E208 - E209 - E210 - E211 - E212 - E213 - E214 - E215 - E216 - E217 - E218 - E219 - E220 - E221 - E222 - E223 - E224 - E225 - E226 - E227 - E228 - E229 - E230 - E231 - E232 - E233 - E234 - E235 - E236 - E237 - E238 - E239 - E240 - E241 - E242 - E243 - E244 - E245 - E246 - E247 - E248 - E249 - E250 - E251 - E252 - E253 - E254 - E255 - E256 - E257 - E258 - E259 - E260 - E261 - E262 - E263 - E264 - E265 - E266 - E267 - E268 - E269 - E270 - E271 - E272 - E273 - E274 - E275 - E276 - E277 - E278 - E279 - E280 - E281 - E282 - E283 - E284 - E285 - E286 - E287 - E288 - E289 - E290 - E291 - E292 - E293 - E294 - E295 - E296 - E297 - E298 - E299 - E300 - E301 - E302 - E303 - E304 - E305 - E306 - E307 - E308 - E309 - E310 - E311 - E312 - E313 - E314 - E315 - E316 - E317 - E318 - E319 - E320 - E321 - E322 - E323 - E324 - E325 - E326 - E327 - E328 - E329 - E330 - E331 - E332 - E333 - E334 - E335 - E336 - E337 - E338 - E339 - E340 - E341 - E342 - E343 - E344 - E345 - E346 - E347 - E348 - E349 - E350 - E351 - E352 - E353 - E354 - E355 - E356 - E357 - E358 - E359 - E360 - E361 - E362 - E363 - E364 - E365 - E366 - E367 - E368 - E369 - E370 - E371 - E372 - E373 - E374 - E375 - E376 - E377 - E378 - E379 - E380 - E381 - E382 - E383 - E384 - E385 - E386 - E387 - E388 - E389 - E390 - E391 - E392 - E393 - E394 - E395 - E396 - E397 - E398 - E399 - E400 - E401 - E402 - E403 - E404 - E405 - E406 - E407 - E408 - E409 - E410 - E411 - E412 - E413 - E414 - E415 - E416 - E417 - E418 - E419 - E420 - E421 - E422 - E423 - E424 - E425 - E426 - E427 - E428 - E429 - E430 - E431 - E432 - E433 - E434 - E435 - E436 - E437 - E438 - E439 - E440 - E441 - E442 - E443 - E444 - E445 - E446 - E447 - E448 - E449 - E450 - E451 - E452 - E453 - E454 - E455 - E456 - E457 - E458 - E459 - E460 - E461 - E462 - E463 - E464 - E465 - E466 - E467 - E468 - E469 - E470 - E471 - E472 - E473 - E474 - E475 - E476 - E477 - E478 - E479 - E480 - E481 - E482 - E483 - E484 - E485 - E486 - E487 - E488 - E489 - E490 - E491 - E492 - E493 - E494 - E495 - E496 - E497 - E498 - E499 - E500 - E501 - E502 - E503 - E504 - E505 - E506 - E507 - E508 - E509 - E510 - E511 - E512 - E513 - E514 - E515 - E516 - E517 - E518 - E519 - E520 - E521 - E522 - E523 - E524 - E525 - E526 - E527 - E528 - E529 - E530 - E531 - E532 - E533 - E534 - E535 - E536 - E537 - E538 - E539 - E540 - E541 - E542 - E543 - E544 - E545 - E546 - E547 - E548 - E549 - E550 - E551 - E552 - E553 - E554 - E555 - E556 - E557 - E558 - E559 - E560 - E561 - E562 - E563 - E564 - E565 - E566 - E567 - E568 - E569 - E570 - E571 - E572 - E573 - E574 - E575 - E576 - E577 - E578 - E579 - E580 - E581 - E582 - E583 - E584 - E585 - E586 - E587 - E588 - E589 - E590 - E591 - E592 - E593 - E594 - E595 - E596 - E597 - E598 - E599 - E600 - E601 - E602 - E603 - E604 - E605 - E606 - E607 - E608 - E609 - E610 - E611 - E612 - E613 - E614 - E615 - E616 - E617 - E618 - E619 - E620 - E621 - E622 - E623 - E624 - E625 - E626 - E627 - E628 - E629 - E630 - E631 - E632 - E633 - E634 - E635 - E636 - E637 - E638 - E639 - E640 - E641 - E642 - E643 - E644 - E645 - E646 - E647 - E648 - E649 - E650 - E651 - E652 - E653 - E654 - E655 - E656 - E657 - E658 - E659 - E660 - E661 - E662 - E663 - E664 - E665 - E666 - E667 - E668 - E669 - E670 - E671 - E672 - E673 - E674 - E675 - E676 - E677 - E678 - E679 - E680 - E681 - E682 - E683 - E684 - E685 - E686 - E687 - E688 - E689 - E690 - E691 - E692 - E693 - E694 - E695 - E696 - E697 - E698 - E699 - E700 - E701 - E702 - E703 - E704 - E705 - E706 - E707 - E708 - E709 - E710 - E711 - E712 - E713 - E714 - E715 - E716 - E717 - E718 - E719 - E720 - E721 - E722 - E723 - E724 - E725 - E726 - E727 - E728 - E729 - E730 - E731 - E732 - E733 - E734 - E735 - E736 - E737 - E738 - E739 - E740 - E741 - E742 - E743 - E744 - E745 - E746 - E747 - E748 - E749 - E750 - E751 - E752 - E753 - E754 - E755 - E756 - E757 - E758 - E759 - E760 - E761 - E762 - E763 - E764 - E765 - E766 - E767 - E768 - E769 - E770 - E771 - E772 - E773 - E774 - E775 - E776 - E777 - E778 - E779 - E780 - E781 - E782 - E783 - E784 - E785 - E786 - E787 - E788 - E789 - E790 - E791 - E792 - E793 - E794 - E795 - E796 - E797 - E798 - E799 - E800 - E801 - E802 - E803 - E804 - E805 - E806 - E807 - E808 - E809 - E810 - E811 - E812 - E813 - E814 - E815 - E816 - E817 - E818 - E819 - E820 - E821 - E822 - E823 - E824 - E825 - E826 - E827 - E828 - E829 - E830 - E831 - E832 - E833 - E834 - E835 - E836 - E837 - E838 - E839 - E840 - E841 - E842 - E843 - E844 - E845 - E846 - E847 - E848 - E849 - E850 - E851 - E852 - E853 - E854 - E855 - E856 - E857 - E858 - E859 - E860 - E861 - E862 - E863 - E864 - E865 - E866 - E867 - E868 - E869 - E870 - E871 - E872 - E873 - E874 - E875 - E876 - E877 - E878 - E879 - E880 - E881 - E882 - E883 - E884 - E885 - E886 - E887 - E888 - E889 - E890 - E891 - E892 - E893 - E894 - E895 - E896 - E897 - E898 - E899 - E900 - E901 - E902 - E903 - E904 - E905 - E906 - E907 - E908 - E909 - E910 - E911 - E912 - E913 - E914 - E915 - E916 - E917 - E918 - E919 - E920 - E921 - E922 - E923 - E924 - E925 - E926 - E927 - E928 - E929 - E930 - E931 - E932 - E933 - E934 - E935 - E936 - E937 - E938 - E939 - E940 - E941 - E942 - E943 - E944 - E945 - E946 - E947 - E948 - E949 - E950 - E951 - E952 - E953 - E954 - E955 - E956 - E957 - E958 - E959 - E960 - E961 - E962 - E963 - E964 - E965 - E966 - E967 - E968 - E969 - E970 - E971 - E972 - E973 - E974 - E975 - E976 - E977 - E978 - E979 - E980 - E981 - E982 - E983 - E984 - E985 - E986 - E987 - E988 - E989 - E990 - E991 - E992 - E993 - E994 - E995 - E996 - E997 - E998 - E999 - E1000 - E1001 - E1002 - E1003 - E1004 - E1005 - E1006 - E1007 - E1008 - E1009 - E1010 - E1011 - E1012 - E1013 - E1014 - E1015 - E1016 - E1017 - E1018 - E1019 - E1020 - E1021 - E1022 - E1023 - E1024 - E1025 - E1026 - E1027 - E1028 - E1029 - E1030 - E1031 - E1032 - E1033 - E1034 - E1035 - E1036 - E1037 - E1038 - E1039 - E1040 - E1041 - E1042 - E1043 - E1044 - E1045 - E1046 - E1047 - E1048 - E1049 - E1050 - E1051 - E1052 - E1053 - E1054 - E1055 - E1056 - E1057 - E1058 - E1059 - E1060 - E1061 - E1062 - E1063 - E1064 - E1065 - E1066 - E1067 - E1068 - E1069 - E1070 - E1071 - E1072 - E1073 - E1074 - E1075 - E1076 - E1077 - E1078 - E1079 - E1080 - E1081 - E1082 - E1083 - E1084 - E1085 - E1086 - E1087 - E1088 - E1089 - E1090 - E1091 - E1092 - E1093 - E1094 - E1095 - E1096 - E1097 - E1098 - E1099 - E1100 - E1101 - E1102 - E1103 - E1104 - E1105 - E1106 - E1107 - E1108 - E1109 - E1110 - E1111 - E1112 - E1113 - E1114 - E1115 - E1116 - E1117 - E1118 - E1119 - E1120 - E1121 - E1122 - E1123 - E1124 - E1125 - E1126 - E1127 - E1128 - E1129 - E1130 - E1131 - E1132 - E1133 - E1134 - E1135 - E1136 - E1137 - E1138 - E1139 - E1140 - E1141 - E1142 - E1143 - E1144 - E1145 - E1146 - E1147 - E1148 - E1149 - E1150 - E1151 - E1152 - E1153 - E1154 - E1155 - E1156 - E1157 - E1158 - E1159 - E1160 - E1161 - E1162 - E1163 - E1164 - E1165 - E1166 - E1167 - E1168 - E1169 - E1170 - E1171 - E1172 - E1173 - E1174 - E1175 - E1176 - E1177 - E1178 - E1179 - E1180 - E1181 - E1182 - E1183 - E1184 - E1185 - E1186 - E1187 - E1188 - E1189 - E1190 - E1191 - E1192 - E1193 - E1194 - E1195 - E1196 - E1197 - E1198 - E1199 - E1200 - E1201 - E1202 - E1203 - E1204 - E1205 - E1206 - E1207 - E1208 - E1209 - E1210 - E1211 - E1212 - E1213 - E1214 - E1215 - E1216 - E1217 - E1218 - E1219 - E1220 - E1221 - E1222 - E1223 - E1224 - E1225 - E1226 - E1227 - E1228 - E1229 - E1230 - E1231 - E1232 - E1233 - E1234 - E1235 - E1236 - E1237 - E1238 - E1239 - E1240 - E1241 - E1242 - E1243 - E1244 - E1245 - E1246 - E1247 - E1248 - E1249 - E1250 - E1251 - E1252 - E1253 - E1254 - E1255 - E1256 - E1257 - E1258 - E1259 - E1260 - E1261 - E1262 - E1263 - E1264 - E1265 - E1266 - E1267 - E1268 - E1269 - E1270 - E1271 - E1272 - E1273 - E1274 - E1275 - E1276 - E1277 - E1278 - E1279 - E1280 - E1281 - E1282 - E1283 - E1284 - E1285 - E1286 - E1287 - E1288 - E1289 - E1290 - E1291 - E1292 - E1293 - E1294 - E1295 - E1296 - E1297 - E1298 - E1299 - E1300 - E1301 - E1302 - E1303 - E1304 - E1305 - E1306 - E1307 - E1308 - E1309 - E1310 - E1311 - E1312 - E1313 - E1314 - E1315 - E1316 - E1317 - E1318 - E1319 - E1320 - E1321 - E1322 - E1323 - E1324 - E1325 - E1326 - E1327 - E1328 - E1329 - E1330 - E1331 - E1332 - E1333 - E1334 - E1335 - E1336 - E1337 - E1338 - E1339 - E1340 - E1341 - E1342 - E1343 - E1344 - E1345 - E1346 - E1347 - E1348 - E1349 - E1350 - E1351 - E1352 - E1353 - E1354 - E1355 - E1356 - E1357 - E1358 - E1359 - E1360 - E1361 - E1362 - E1363 - E1364 - E1365 - E1366 - E1367 - E1368 - E1369 - E1370 - E1371 - E1372 - E1373 - E1374 - E1375 - E1376 - E1377 - E1378 - E1379 - E1380 - E1381 - E1382 - E1383 - E1384 - E1385 - E1386 - E1387 - E1388 - E1389 - E1390 - E1391 - E1392 - E1393 - E1394 - E1395 - E1396 - E1397 - E1398 - E1399 - E1400 - E1401 - E1402 - E1403 - E1404 - E1405 - E1406 - E1407 - E1408 - E1409 - E1410 - E1411 - E1412 - E1413 - E1414 - E1415 - E1416 - E1417 - E1418 - E1419 - E1420 - E1421 - E1422 - E1423 - E1424 - E1425 - E1426 - E1427 - E1428 - E1429 - E1430 - E1431 - E1432 - E1433 - E1434 - E1435 - E1436 - E1437 - E1438 - E1439 - E1440 - E1441 - E1442 - E1443 - E1444 - E1445 - E1446 - E1447 - E1448 - E1449 - E1450 - E1451 - E1452 - E1453 - E1454 - E1455 - E1456 - E1457 - E1458 - E1459 - E1460 - E1461 - E1462 - E1463 - E1464 - E1465 - E1466 - E1467 - E1468 - E1469 - E1470 - E1471 - E1472 - E1473 - E1474 - E1475 - E1476 - E1477 - E1478 - E1479 - E1480 - E1481 - E1482 - E1483 - E1484 - E1485 - E1486 - E1487 - E1488 - E1489 - E1490 - E1491 - E1492 - E1493 - E1494 - E1495 - E1496 - E1497 - E1498 - E1499 - E1500 - E1501 - E1502 - E1503 - E1504 - E1505 - E1506 - E1507 - E1508 - E1509 - E1510 - E1511 - E1512 - E1513 - E1514 - E1515 - E1516 - E1517 - E1518 - E1519 - E1520 - E1521 - E1522 - E1523 - E1524 - E1525 - E1526 - E1527 - E1528 - E1529 - E1530 - E1531 - E1532 - E1533 - E1534 - E1535 - E1536 - E1537 - E1538 - E1539 - E1540 - E1541 - E1542 - E1543 - E1544 - E1545 - E1546 - E1547 - E1548 - E1549 - E1550 - E1551 - E1552 - E1553 - E1554 - E1555 - E1556 - E1557 - E1558 - E1559 - E1560 - E1561 - E1562 - E1563 - E1564 - E1565 - E1566 - E1567 - E1568 - E1569 - E1570 - E1571 - E1572 - E1573 - E1574 - E1575 - E1576 - E1577 - E1578 - E1579 - E1580 - E1581 - E1582 - E1583 - E1584 - E1585 - E1586 - E1587 - E1588 - E1589 - E1590 - E1591 - E1592 - E1593 - E1594 - E1595 - E1596 - E1597 - E1598 - E1599 - E1600 - E1601 - E1602 - E1603 - E1604 - E1605 - E1606 - E1607 - E1608 - E1609 - E1610 - E1611 - E1612 - E1613 - E1614 - E1615 - E1616 - E1617 - E1618 - E1619 - E1620 - E1621 - E1622 - E1623 - E1624 - E1625 - E1626 - E1627 - E1628 - E1629 - E1630 - E1631 - E1632 - E1633 - E1634 - E1635 - E1636 - E1637 - E1638 - E1639 - E1640 - E1641 - E1642 - E1643 - E1644 - E1645 - E1646 - E1647 - E1648 - E1649 - E1650 - E1651 - E1652 - E1653 - E1654 - E1655 - E1656 - E1657 - E1658 - E1659 - E1660 - E1661 - E1662 - E1663 - E1664 - E1665 - E1666 - E1667 - E1668 - E1669 - E1670 - E1671 - E1672 - E1673 - E1674 - E1675 - E1676 - E1677 - E1678 - E1679 - E1680 - E1681 - E1682 - E1683 - E1684 - E1685 - E1686 - E1687 - E1688 - E1689 - E1690 - E1691 - E1692 - E1693 - E1694 - E1695 - E1696 - E1697 - E1698 - E1699 - E1700 - E1701 - E1702 - E1703 - E1704 - E1705 - E1706 - E1707 - E1708 - E1709 - E1710 - E1711 - E1712 - E1713 - E1714 - E1715 - E1716 - E1717 - E1718 - E1719 - E1720 - E1721 - E1722 - E1723 - E1724 - E1725 - E1726 - E1727 - E1728 - E1729 - E1730 - E1731 - E1732 - E1733 - E1734 - E1735 - E1736 - E1737 - E1738 - E1739 - E1740 - E1741 - E1742 - E1743 - E1744 - E1745 - E1746 - E1747 - E1748 - E1749 - E1750 - E1751 - E1752 - E1753 - E1754 - E1755 - E1756 - E1757 - E1758 - E1759 - E1760 - E1761 - E1762 - E1763 - E1764 - E1765 - E1766 - E1767 - E1768 - E1769 - E1770 - E1771 - E1772 - E1773 - E1774 - E1775 - E1776 - E1777 - E1778 - E1779 - E1780 - E1781 - E1782 - E1783 - E1784 - E1785 - E1786 - E1787 - E1788 - E1789 - E1790 - E1791 - E1792 - E1793 - E1794 - E1795 - E1796 - E1797 - E1798 - E1799 - E1800 - E1801 - E1802 - E1803 - E1804 - E1805 - E1806 - E1807 - E1808 - E1809 - E1810 - E1811 - E1812 - E1813 - E1814 - E1815 - E1816 - E1817 - E1818 - E1819 - E1820 - E1821 - E1822 - E1823 - E1824 - E1825 - E1826 - E1827 - E1828 - E1829 - E1830 - E1831 - E1832 - E1833 - E1834 - E1835 - E1836 - E1837 - E1838 - E1839 - E1840 - E1841 - E1842 - E1843 - E1844 - E1845 - E1846 - E1847 - E1848 - E1849 - E1850 - E1851 - E1852 - E1853 - E1854 - E1855 - E1856 - E1857 - E1858 - E1859 - E1860 - E1861 - E1862 - E1863 - E1864 - E1865 - E1866 - E1867 - E1868 - E1869 - E1870 - E1871 - E1872 - E1873 - E1874 - E1875 - E1876 - E1877 - E1878 - E1879 - E1880 - E1881 - E1882 - E1883 - E1884 - E1885 - E1886 - E1887 - E1888 - E1889 - E1890 - E1891 - E1892 - E1893 - E1894 - E1895 - E1896 - E1897 - E1898 - E1899 - E1900 - E1901 - E1902 - E1903 - E1904 - E1905 - E1906 - E1907 - E1908 - E1909 - E1910 - E1911 - E1912 - E1913 - E1914 - E1915 - E1916 - E1917 - E1918 - E1919 - E1920 - E1921 - E1922 - E1923 - E1924 - E1925 - E1926 - E1927 - E1928 - E1929 - E1930 - E1931 - E1932 - E1933 - E1934 - E1935 - E1936 - E1937 - E1938 - E1939 - E1940 - E1941 - E1942 - E1943 - E1944 - E1945 - E1946 - E1947 - E1948 - E1949 - E1950 - E1951 - E1952 - E1953 - E1954 - E1955 - E1956 - E1957 - E1958 - E1959 - E1960 - E1961 - E1962 - E1963 - E1964 - E1965 - E1966 - E1967 - E1968 - E1969 - E1970 - E1971 - E1972 - E1973 - E1974 - E1975 - E1976 - E1977 - E1978 - E1979 - E1980 - E1981 - E1982 - E1983 - E1984 - E1985 - E1986 - E1987 - E1988 - E1989 - E1990 - E1991 - E1992 - E1993 - E1994 - E1995 - E1996 - E1997 - E1998 - E1999 - E2000 - E2001 - E2002 - E2003 - E2004 - E2005 - E2006 - E2007 - E2008 - E2009 - E2010 - E2011 - E2012 - E2013 - E2014 - E2015 - E2016 - E2017 - E2018 - E2019 - E2020 - E2021 - E2022 - E2023 - E2024 - E2025 - E2026 - E2027 - E2028 - E2029 - E2030 - E2031 - E2032 - E2033 - E2034 - E2035 - E2036 - E2037 - E2038 - E2039 - E2040 - E2041 - E2042 - E2043 - E2044 - E2045 - E2046 - E2047 - E2048 - E2049 - E2050 - E2051 - E2052 - E2053 - E2054 - E2055 - E2056 - E2057 - E2058 - E2059 - E2060 - E2061 - E2062 - E2063 - E2064 - E2065 - E2066 - E2067 - E2068 - E2069 - E2070 - E2071 - E2072 - E2073 - E2074 - E2075 - E2076 - E2077 - E2078 - E2079 - E2080 - E2081 - E2082 - E2083 - E2084 - E2085 - E2086 - E2087 - E2088 - E2089 - E2090 - E2091 - E2092 - E2093 - E2094 - E2095 - E2096 - E2097 - E2098 - E2099 - E2100 - E2101 - E2102 - E2103 - E2104 - E2105 - E2106 - E2107 - E2108 - E2109 - E2110 - E2111 - E2112 - E2113 - E2114 - E2115 - E2116 - E2117 - E211



L'attuazione del P.R.G. avverrà mediante progetti edilizi, e attraverso diversi tipi di piani di attuazione (secondo le modalità precisate nel Capo IV° delle presenti norme), e precisamente:

- a)- piani di trasformazione edilizia relativi alle zone indicate nelle planimetrie come appartenenti alla classe B. Tale classe comprende le zone che costituiscono il centro urbano, interessato in gran parte dal Piano di Ricostruzione del 1947 e successive varianti;
- b)- piani di ristrutturazione relativi alle zone indicate nelle planimetrie come appartenenti alla Classe D corrispondenti a zone ad immediato contatto del centro urbano sottoposte dal Piano ad una variazione di destinazione d'uso (da industriale a residenziale).;
- c)- piani di nuova espansione relativi alle zone indicate nelle planimetrie come appartenenti alla Classe E - corrispondenti a zone non ancora urbanizzate;
- d)- piani di accorpamento edilizio relativi alle zone indicate nelle planimetrie come appartenenti alla sottoclasse E3 della zona agricole;
- e)- piani esecutivi di espansione industriale relativi alle zone indicate nelle planimetrie come appartenenti alle Classi G (nuova espansione).

Nelle zone indicate nelle planimetrie come appartenenti alle Classi C - F - e G se di completamento, ed alla Classe B ove non avvenga l'attuazione dei piani di trasformazione edilizia di cui al precedente punto a)-, l'attuazione edilizia avverrà direttamente mediante singoli progetti edilizi.

Per la determinazione del volume costruibile nelle singole zone nel caso di progetti edilizi o per i piani di cui al punto d) si applicerà l'indice "I<sub>F</sub>"; per i piani di cui ai punti a)- b)- c)- e)- l'indice "I<sub>Z</sub>".-

Art. 8 - Caratteri e destinazione d'uso delle zone residenziali (Classi A - B - C - D - E) -

Tali zone dovranno essere prevalentemente destinate ad abitazione mediante la costruzione di edilizia aperta, ad eccezione delle zone B dove è ammessa l'edilizia chiusa.

In esse potrà essere consentita la costruzione di negozi, uffici, magazzini e depositi, autorimesse, locali da destinare ad attività artigianali non moleste nè nocive, e tutte quelle costruzioni che a giudizio dell'Amministrazione Comunale non risultano in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

In esse è possibile la costruzione, l'ampliamento, la trasformazione interna, la demolizione e ricostruzione di edifici, e...



si, salvo le seguenti eccezioni:

- Nelle zone B ove la costruzione avvenga mediante singolo progetto edilizio e nelle zone C, per la costruzione di edifici in lotti liberi compresi o contigui a fabbricati esistenti, edificati secondo modalità diverse da quelle previste dalle seguenti norme, è possibile derogare a quanto prescritto dagli indici fissati per le diverse zone, fermi restando i valori degli indici: if - uf - H - K1 - K2 - Rs, e più precisamente:

(Rispetto dei confini interni)

- a) Ove esista un fabbricato precedentemente costruito sul confine, è ammesso edificare in aderenza, oppure facendo sì che l'arretramento del costruendo fabbricato sia pari e non inferiore ai due terzi ( $2/3$ ) della media delle altezze dei due fabbricati;
- b) Nel caso che sul lotto adiacente esista un fabbricato già costruito a distanza inferiore a quella fissata dalle presenti norme, il costruendo fabbricato dovrà rispettare il distacco prescritto dal confine, pari ad un terzo ( $1/3$ ) della propria altezza;
- c) Nel caso di edificazione di un fabbricato su un lotto contiguo ad altro lotto non edificato (nelle sole zone B), la prevista costruzione potrà essere edificata e sul confine arretrandosi da questo di una distanza pari ad  $1/3$  della propria altezza.

Rimane inteso che nelle zone C, ove non esista la possibilità di edificare in aderenza a fabbricati esistenti, dovrà essere in ogni caso rispettato il distacco minimo di mt. 3,00 (tre) dai confini, come riportato nella tabella degli indici allegata alle presenti norme.

- Nelle zone B e C in caso di demolizione e ricostruzione, ove avvenga che per l'applicazione dell'indice "if" il volume risultante per la ricostruzione sia inferiore a quello demolito, sarà concesso costruire un volume pari a quest'ultimo, fermo restando il rispetto del valore degli altri indici.

NON ANCORA RICOSTRUITI E)

- Per tutti gli edifici distrutti da eventi bellici insistenti nelle zone B, il cui volume accertato risultava superiore a quello consentito attualmente dal P.R.G. per le suddette zone, possono essere autorizzate le ricostruzioni per edifici di pari volume a quello preesistente, sempre che tali fabbricati rientrino nei limiti massimi consentiti dal P.R.G. per le zone B.

- Nelle zone B, ove la costruzione avvenga mediante singolo progetto edilizio, per le parti di costruzione adibite ad uso non residenziale e di altezza non superiore a mt. 4,50 (quattro e cinquanta), per una superficie coperta complessiva rientrante nell'indice "K1", la distanza dai confini interni sarà pari e pari ad  $1/3$  (un terzo) dell'altezza di tale parte di costruzione.





zioni (con un minimo di ml.1,50), fermo restando, per le restanti parti del fabbricato, il rispetto dell'indice "R".

- Nelle zone C ed F, a servizio dei fabbricati esistenti potranno edificarsi, anche sul confine, costruzioni accessorie rispondenti alle seguenti caratteristiche:
  - Hmax = ml.2,50 come quota più alta della copertura;
  - Volume max = 10% del volume del fabbricato a cui è destinato l'accessorio, e comunque per una superficie minima di mq.22 (dodici) per ogni quartiere di civile abitazione.
- Nelle zone C, quando un edificio sia stato costruito a distanza dai confini, non rispondente ai limiti minimi fissati dalle norme, sarà consentita la sua ampliamento mantenendo lo stesso allineamento esistente.
- Nelle zone C, per parti organiche di edificio, destinate ad uso diverso da quello abitativo, e purchè la loro altezza utile non sia superiore a ml.2,30 (due e trenta) utili, il volume corrispondente non sarà computato nella valutazione di volume risultante dall'applicazione dell'indice "R".
- Per quanto riguarda la eventuale realizzazione di corpi aggettati e di terrazzi aperti, valgono le seguenti disposizioni:
  - a)- aggetti chiusi - la loro sporgenza non dovrà superare la misura pari ad 1/20 (un ventesimo) della larghezza della strada sulla quale prospettano, ad un'altezza minima pari a ml.4,00 (quattro) misurata dalla quota del marciapiede.
  - b)- terrazzi aperti - la loro sporgenza non dovrà superare ml.1,20 (uno e venti) ad un'altezza minima pari a ml.4,00 (quattro) misurata dalla quota del marciapiede.

Nelle zone B e C è vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di aggetto sui distacchi interni.

#### CONSERVAZIONE E RISANAMENTO

Art. 9 - Zone residenziali - classe A -

Tale classe comprende gli edifici e complessi di edifici di interesse storico e ambientale sottoposti al vincolo di conservazione dei caratteri edilizi esistenti.

In tali edifici possono essere autorizzate variazioni della struttura interna particolarmente se queste variazioni si riferiscono all'insieme unitario di più edifici, sempre che ciò non comporti sensibili alterazioni al carattere esterno degli edifici stessi.

Ove in tali zone esistano edifici o parti di essi, in conseguenza di calamità, di forza maggiore, e comunque non a richiesta di soggetti privati, proprietari e non, sarà possibile, su richiesta dei titolari degli edifici o parte di essi, secondo il valore del bene, autorizzare variazioni architettoniche non in contrasto con l'interesse storico e ambientale.



Per gli edifici iscritti negli elenchi del Ministero della P.I. riguardanti l'interesse storico ed artistico degli stessi, valgono tutti i vincoli e provvedimenti previsti dalle leggi relative.

Art. 10 - Zone residenziali - classe B - (trasformazione edilizia)

Nelle zone B e relative sottoclassi (B1 - B2 - B3 - B4) valgono indici diversi a seconda che la edificazione avvenga mediante piani unitari di trasformazione edilizia o attraverso singoli progetti edilizi:

- a)- per i piani di trasformazione edilizia valgono i seguenti indici edilizi: "Iz" - "Q" - "Uz" - "H" - "Rs" - "Ri" - "Rf";
- b)- per i progetti edilizi valgono i seguenti indici: "Iz" - "uf" - "K1" - "K2" - "Rs" - "Ri".

L'attuazione di tali piani dovrà avvenire per interi isolati o parti organiche di essi secondo le valutazioni dell'Amministrazione Comunale, intendendosi per isolati le aree fabbricabili delimitate da tre o più strade esistenti o previste dal P.R.G. In tali zone l'Amministrazione potrà comunque, dopo l'approvazione del Piano Regolatore Generale, redigere piani particolareggiati di esecuzione, ovvero invitare i proprietari a presentare piani unitari di trasformazione edilizia di uno o più isolati. A tale scopo potrà essere usato l'istituto del comparto previsto dall'art. 23 della legge urbanistica.

Art. 11 - Zone residenziali - classe C - (completamento) -

In tali zone valgono i seguenti indici edilizi: "Iz" - "H" - "Sm" - "K1" - "Ri" - "Rs" - "Di".

Per i lotti appartenenti a zone destinate a tale classe per i quali nelle planimetrie di P.R.G. è indicata la viabilità di accesso, la concessione della licenza edilizia è subordinata all'impegno da parte dei relativi proprietari, singoli ed associati, alla compartecipazione alle spese per la costruzione delle strade e relativi servizi.

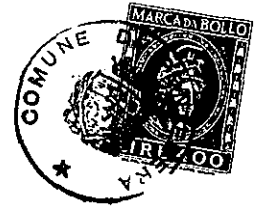
Art. 12 - Zone residenziali - classe D - (ristrutturazione viaria ed edilizia)-

Tali zone saranno attuate mediante piani di ristrutturazione applicando i seguenti indici: "Iz" - "Q" - "Uz" - "H" - "Ri" - "Rf" - "Rf".

Art. 13 - Zone residenziali - classe E - (nuova espansione) -

Tali zone saranno attuate mediante piani di espansione applicando i seguenti indici edilizi: "Iz" - "Q" - "Uz" - "H" - "Ri" - "Rf" - "Rf".

Art. 14 - Caratteri e destinazioni d'uso delle zone F -  
(zone F) -



In tali zone sono consentite costruzioni a servizio della agricoltura, cioè edifici per aziende rurali comprese le abitazioni dei relativi addetti.

Entro i limiti fissati dagli indici previsti, si ammettono costruzioni ad uso residenziale anche se non adibite alla attività agricola.

In dette zone potranno trovare insediamento impianti sportivi dotati solo delle costruzioni strettamente necessarie al loro uso.

Nelle zone F2 ed F3 sono ammesse installazioni industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli e dell'allevamento. In tal caso per le zone F2 il lotto minimo "Sm" è fissato in mq. 5.000 (cinquemila) ed il volume costruibile "if" = 0,4 - di cui solo metri cubi 500 (cinquecento) da destinarsi all'eventuale abitazione annessa.

Per le zone F3 tali costruzioni dovranno rispettare gli indici fissati per la zona.

La costruzione di edifici adibiti all'allevamento intensivo, con la esclusione delle abitazioni annesse, sono consentite solo per le zone F2 ed F3, solo se contenute in un cerchio di diametro uguale a ml. 1.000 (mille) entro il quale non siano comprese zone residenziali. Per tali costruzioni il valore dell'indice "Sm" è fissato in mq. 5.000 (cinquemila) contigui.

Art. 15 - Zone agricole - classe F -

Per le zone appartenenti alla classe F e relative sottoclassi (F1 - F2 - F3) valgono i seguenti indici edilizi "Sf" - "Sd" - "H" - "Ds" - "Di". Per le zone appartenenti alla sottoclasse F3 (agricole panoramiche) al fine di favorire l'utilizzazione residenziale della zona, nei limiti prescritti per i soli indici "Sf" - "H" - "Rf" - "Ds" - potranno essere ammesse utilizzazioni edilizie mediante accorpamento del volume costruibile su un'area zona, purché le sue dimensioni non siano inferiori a 5 (cinque) ettari.

A tal fine i proprietari, singolarmente o congiuntamente, dovranno presentare all'Amministrazione Comunale un piano unitario di edificazione rispondente ai caratteri paesistici ed ambientali della zona, con l'obbligo di non edificare la restante parte della superficie non coperta.

In questi casi l'indice "if" assume il valore di 0,4.

In tutte le zone F saranno considerate, al fine della determinazione dell'indice "Sm", anche le proprietà non ancora formalizzate prima del 22 settembre 1964 (data di entrata in vigore del precedente P.R.G.).

Saranno inoltre considerate quelle proprietà non ancora formalizzate dopo l'adozione del P.R.G., purché sia dimostrato che i richiedenti abbiano raggiunto tale superficie minima richiesta.



acquistando i terreni con il riconoscimento dei benefici di legge previsti per la formazione della piccola proprietà contadina.

Art. 16 - Caratteri e destinazioni d'uso delle zone industriali (zone G) -

Tali zone sono destinate esclusivamente a edifici ed attrezzature di carattere industriale. Oltre agli edifici prettamente destinati alla lavorazione, sarà consentita la costruzione di tutte quelle attrezzature ad essa connesse, di edifici di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, di edifici destinati al soggiorno - solo diurno - di persone addette ad attività comunque connesse con la produzione, nonché alla residenza anche notturna per il solo personale di sorveglianza.

Tali zone sono distinte in tre sottoclassi:

- G1 - destinata all'insediamento di medie e pesanti industrie;
- G2 - destinata all'insediamento di leggere e piccole industrie, con l'esclusione delle lavorazioni che possono provocare fumi, esalazioni nocive o scarichi che possono nuocere alla utilizzazione agricola delle acque;
- G3 - aree specificamente destinate a particolari tipi di industria (fonderie). Per tali zone valgono gli stessi indici edilizi previsti per le zone G2.

Art. 17 - Zone industriali - (zone G) -

Per le zone appartenenti a tale classe e relative sottoclassi (G1 - G2 - G3) di nuova espansione valgono i seguenti indici edilizi: "Ia" - "Q" - "Da" - "Di" .

In tali zone l'approvazione dei singoli progetti edilizi è subordinata all'adozione di piani unitari, relativi a nuclei industriali o parti organiche di essi.

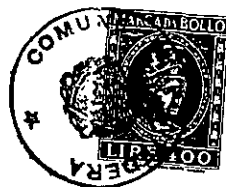
Art. 18 - Zone per attrezzature generali e di zona pubbliche e private -

In queste zone destinate a servizi di carattere pubblico e privato, troveranno ubicazione gli edifici e le attrezzature necessarie all'esercizio di attività pubbliche, culturali, sanitarie, religiose, scolastiche, sportive, alberghiere, e tutti gli edifici e le attrezzature necessarie ai pubblici trasporti.

Troveranno inoltre insediamento edifici ed attrezzature complementari alle attività delle industrie come: impianti e locali di ritrovo per il tempo libero, mense, refettori e tutti quegli insediamenti finalizzati al medesimo scopo.

Art. 19 - Aree per la circolazione -

Dette aree risultano impegnate e vincolate per la costruzione e l'ampliamento o la nuova creazione di spazi pubblici per la cir-



colazione automobilistica. Le sedi viarie indicate nei grafici rappresentano la struttura principale della viabilità comunale e indicano i caratteri del sistema secondario. Esse sono state classificate secondo le seguenti caratteristiche:

- 1)- Autostrade;
- 2)- Strade di grande traffico;
- 3)- Strade di traffico locale;
- 4)- Strade di traffico interno e di distribuzione;.-

Art. 20 - Zone a verde pubblico -

In queste zone è vietata qualsiasi tipo di costruzione ad eccezione degli edifici e delle attrezzature necessarie alla migliore utilizzazione delle zone stesse in ordine alla loro specifica destinazione.-

Art. 21 - Zone a vincolo speciale -

Sono tutte quelle zone che pur restando di proprietà dei singoli proprietari, sono sottoposte dal P.R.G. a vincoli particolari.

Le zone a vincolo speciale sono così classificate:

1)- zone a vincolo cimiteriale - nelle quali è vietato qualsiasi tipo di costruzione;

2)- zone a vincolo non edificandi, indicate negli elaborati grafici quali zone di rispetto alle arterie di maggiore importanza e delle sedi ferroviarie.

Quando non esiste una diversa indicazione negli elaborati grafici, la profondità di queste fasce di rispetto assoluto, misurata dall'asse stradale e ferroviario, sarà:

- |                                      |          |    |
|--------------------------------------|----------|----|
| a)- per le autostrade e superstrade  | - ml. 50 | 60 |
| b)- per le strade di grande traffico | - ml. 25 | 40 |
| c)- per le strade di traffico locale | - ml. 15 | 20 |
| d)- per le ferrovie                  | - ml. 30 | ?  |

3)- zone a parco privato, vincolate al rispetto ed al mantenimento delle alberature esistenti. In esse è consentita la sola sistemazione di attrezzature all'aperto e le costruzioni adibite alla manutenzione ed alla sorveglianza.

4)- Zone di interesse panoramico, vincolate a non edificandi, per la conservazione delle particolari condizioni di veduta e di ambiente.

C A P O IV° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 22 - Modalità di attuazione del P.R.G. -

Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate zone a diversa destinazione cui corrispondono diverse modalità di attuazione del



Piano e più precisamente:

- 1)- Zone sottoposte a piani di ristrutturazione viaria ed edilizia (zone D);
- 2)- Zone sottoposte a piani di espansione residenziale (zone E);
- 3)- Zone sottoposte a piani di espansione industriale (zone G);

Nelle altre zone del territorio comunale la utilizzazione edilizia è direttamente consentita mediante progetti edilizi secondo le prescrizioni e le destinazioni d'uso fissate nelle presenti norme.

Nelle zone B ed F3 è facoltà dei privati, singoli e riuniti in consorzio, presentare all'approvazione dell'Amministrazione Comunale piani unitari di edificazione usufruendo delle agevolazioni di cui ai precedenti articoli.

Art. 23 - Piani di ristrutturazione, di espansione residenziale e di espansione industriale -

Detti piani saranno redatti secondo le modalità previste dalla legge Urbanistica (art. 13 e segg.) per i piani particolareggiati di esecuzione, e seguiranno la procedura di approvazione prevista nella stessa legge. Quando si verificano le condizioni previste dall' successivo art. 24 delle presenti norme, i suddetti piani potranno essere redatti e presentati a cura dei privati secondo le modalità precisate nello stesso articolo.

Art. 24 - Piani di iniziativa privata -

Nelle zone D - E - G - in mancanza ed in sostituzione di piani particolareggiati di esecuzione, l'attuazione edilizia può avvenire mediante piani di iniziativa privata.

Detti piani dovranno interessare un determinato comprensorio con caratteri di "unità urbanistica". La determinazione esatta del comprensorio comprendenti uno o più proprietari consociati, sarà concordata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati ed inserita nel programma di attuazione del P.R.G. di cui al successivo articolo 31.

In caso di mancato accordo circa la dimensione, il tipo di utilizzazione, il collegamento con le altre zone, ed altre condizioni, la concessione delle licenze edilizie dovrà redigersi ed attuarsi come previsto nell'art. 23 delle presenti norme.

Art. 25 - Contenuto del piano di iniziativa privata -

Detti piani dovranno uniformarsi alle prescrizioni e modalità previste negli articoli al Capo III° e verificarsi nelle zone assegnate.

Stabilito che gli oneri di urbanizzazione (costo di costruzione delle strade e relativi servizi pubblici (acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica ecc.) gravano sulla iniziativa privata.



sata dai piani in parola, sono inoltre da osservare le seguenti prescrizioni:

- 1) - l'aliquota di aree libere fissata dall'indice "Q" per le varie zone, ed adibita a sedi viarie, piazze o parcheggi ed a verde pubblico, va ceduta per tali scopi gratuitamente al Comune; lo stesso criterio vale per le aree adibite a servizi pubblici previsti dal P.R.G. comprese nel comprensorio oggetto del piano;
- 2) - i piani dovranno contenere tutti gli opportuni elaborati grafici e normativi atti a definire:
  - a) - la sede stradale di accesso ai lotti ed il loro collegamento con le sedi stradali esistenti o previste dal P.R.G.;
  - b) - la delimitazione dei singoli lotti edificabili;
  - c) - le prescrizioni planivolumetriche (cubatura, altezza massima, disposizione, allineamento e distacchi) di tutti gli edifici;
  - d) - la rete degli impianti di acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica, nonché i relativi allaccianti con le reti esistenti;
  - e) - la proposta di convenzione relativa all'assunzione degli oneri di urbanizzazione di cui al presente articolo.
- 3) - Le autorizzazioni per le costruzioni nelle aree sottoposte a detti piani, sono subordinate:
  - a) - alla stipulazione tra i proprietari interessati ed il Comune di apposita convenzione, da trasciversi, che disciplini l'insediamento secondo gli anzidetti criteri sulle aree stesse;
  - b) - alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli impianti relativi ai servizi pubblici di cui al punto 2) del presente articolo (lett. a) - d). -

#### C A P O V° - DISPOSIZIONI PARTICOLARI -

##### Art. 26 - Autorimesse private e parcheggi -

Le nuove costruzioni e gli edifici da ampliare o trasformare adibiti ad uso residenziale e per uffici, debbono contenere appositi locali o spazi liberi destinati ad autorimesse o parcheggi nella proporzione minima di mq. 2,5 (due e cinquanta) per ogni mc. 100 (cento) di volume lordo costruito. Gli accessori relativi debbono essere ubicati in modo da non provocare inconvenienti alla circolazione stradale. Per gli edifici destinati ad attività pubblica e commerciale (luoghi di spettacoli, uffici pubblici e privati, chiese, negozzi ecc.) debbono essere destinati ad uso di parcheggio, in continuità con la strada, aree adeguate all'importanza dell'edificio.



Per la costruzione di nuovi edifici industriali i proprietari degli impianti dovranno provvedere all'interno dei singoli lotti da adibire a parcheggio la superficie adeguata agli automezzi necessari alle diverse attività; quanto prescritto vale anche per le costruzioni industriali esistenti per le quali il P.R.G. ne prevede il mantenimento.

Art. 27 - Edifici in contrasto con le prescrizioni di zona del Piano Regolatore Generale -

Gli edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona prevista dal P.R.G., in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione, potranno subire modificazioni soltanto per adeguarsi a quanto prescritto dalle presenti norme.

Per gli edifici residenziali sono concesse trasformazioni interne ed esterne atte a migliorarne le condizioni funzionali ed igieniche purchè non si abbia aumento del volume esistente.

Per gli edifici industriali sono ammessi ampliamenti di volume non superiori al 10% (dieci per cento) di quello esistente se destinati esclusivamente ai servizi interni dell'azienda.

Art. 28 - Conservazione delle alberature esistenti -

Per la richiesta della licenza edilizia nelle zone appartenenti alle classi B e C riguardanti lotti in cui esistano alberature di alto fusto, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere al proprietario che l'edificio in progetto sia disposto nel lotto in maniera tale da salvaguardare al massimo tali alberature, ove questo pregiudichi la edificabilità del lotto i proprietari si dovranno impegnare a provvedere, nella sistemazione definitiva, a nuove alberature delle stesse caratteristiche e nello stesso numero di quelle esistenti.-

C A P O VI° - DISPOSIZIONI FINALI -

Art. 29 - Compensazione dei volumi e variazione degli indici edilizi -

Qualora nelle zone B e C si presentino situazioni particolari in ordine al rispetto di tutti gli indici edilizi previsti dalle presenti norme, l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Urbanistica, potrà derogare ai suddetti indici ad eccezione di quelli relativi all'altezza (Hmax) ed al volume ("if").

Art. 30 - Commissione Urbanistica Comunale -

Salve restando le competenze della Commissione Edilizia è costituita una Commissione Urbanistica Comunale così composta:

- 1)- dal Sindaco che la presiede;
- 2)- dall'assessore ai LL.PP. e Urbanistica;





- 3)- da due Consiglieri, di cui almeno uno in rappresentanza delle minoranze, nominati dal Consiglio Comunale;
- 4)- dall'Ingegnere Capo del Comune;
- 5)- dal Capo della Sezione Urbanistica del Comune;
- 6)- dal Segretario Generale del Comune;
- 7)- dall'Ufficiale Sanitario del Comune;
- 8)- da due liberi professionisti esperti in urbanistica, nominati dal Consiglio Comunale.

Il Sindaco, inoltre, potrà chiamare a far parte della Commissione, a seconda dei problemi trattati, altri esperti, o rappresentanti di Enti pubblici interessati.

Tale Commissione ha poteri consultivi e potrà essere interpellata in tutti quei casi che l'Amministrazione Comunale considererà collegati alla giusta interpretazione delle direttive di sviluppo urbanistico contenute nel P.R.G. e nei casi dei progetti riguardanti opere di notevole entità edilizia.

La Commissione sarà in ogni caso chiamata ad esprimere il suo parere in ordine ai seguenti problemi:

- a)- richieste di varianti al P.R.G.
- b)- progetti di piani di iniziativa privata o comunale nelle zone E - D - G ;
- c)- progetti di piani di trasformazione edilizia (zone B) o piani di accorpamento edilizio (zone F3);
- d)- progetti relativi a sistemazioni viarie e di allacciamenti di ogni tipo nelle zone di confine del Comune;
- e)- progetti relativi alle sistemazioni generali delle zone riservate ai servizi pubblici;
- f)- formulazione del programma di attuazione di cui al successivo articolo 31;
- g)- definizione dei criteri comuni di applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art.2;

#### Art. 31 - Programma di attuazione del P.R.G. -

L'Amministrazione Comunale, in relazione alle disponibilità di bilancio, alle richieste dei privati, ed ai programmi di intervento degli Enti Pubblici, formulerà subito dopo l'adozione del P.R.G., un programma di attuazione. Esso avrà durata biennale e conterrà:

- a)- l'indicazione dei servizi pubblici, delle opere stradali ed edilizie ecc.. da realizzare per iniziativa del Comune o di altri Enti Pubblici;



- b)- i piani particolareggiati di esecuzione che si intendono adottare e studiare nelle zone di ristrutturazione e di espansione residenziale o di espansione industriale;
- c)- la delimitazione dei comprensori volontari per la formazione dei piani di iniziativa privata nelle zone di espansione, ristrutturazione residenziale, di espansione industriale.

Tale programma, che potrà subire, durante il periodo di validità, verifiche ed aggiornamenti in conseguenza alle opere realizzate ed al determinarsi di nuove situazioni, costituirà l'indirizzo programmatico della politica urbanistica del Comune.

### DISPOSIZIONI PROVVISORIE

#### Art. 32 - Adozione nuovo regolamento edilizio -

L'Amministrazione Comunale, entro sei mesi dall'adozione del nuovo P.R.G. da parte del Consiglio Comunale, dovrà provvedere alla adozione del nuovo regolamento edilizio.

# TABELLA DEGLI INDICI EDILIZI

ZONE	$\frac{Iz}{\frac{mc}{mq.}}$	$\frac{Uz}{\frac{mq}{mq.}}$	Q %	H ml	Sm. mq	$\frac{Rs}{\frac{H}{ds}}$	$\frac{Ri}{\frac{H}{di}}$	$\frac{Rf}{\frac{H+Kz}{df}}$	$\frac{if}{\frac{mc}{mq.}}$	$\frac{uf}{\frac{mq}{mq.}}$	$\frac{K1}{\frac{mq}{mq.}}$	$\frac{K2}{\frac{mq}{mq.}}$	Di ml.	Ds ml.	NOTE
A															
C				10,50	250	1	3		3		0,4		3		
D	7	1,8	65	32		1	2	2					3		
E <sub>1</sub>	2	0,6	70	12		1	2	2					3		
E <sub>2</sub>	3	0,9	65	24		1	2	2					3		
E <sub>3</sub>	4	1,2	60	32		1	2	2					3		
E <sub>S</sub>	6	1,5	60	32		1	2	2					3		
E <sub>N</sub>	4	0,9	60	24		1	2	2					3		
F <sub>1</sub>				7,50	20.000				0,05				10	10	
F <sub>2</sub>				7,50	10.000				0,1				10	10	
F <sub>3</sub>				6,00	10.000				0,05				10	10	
G <sub>1</sub>	2,4		80		5.000								5	10	
G <sub>2</sub>	2,4		80		2.000								5	5	
G <sub>3</sub>	2,4		80		2.000								5	5	
B <sub>1</sub>				24		1	2		5	1,45	0,5	0,5	3		
B <sub>2</sub>				24		1,5	3		7,5	1,65	0,8	0,6	3		
B <sub>3</sub>				24		1,5	3		10	1,65	0,8	0,6	3		
B <sub>4</sub>				24		1,5	3		5,5	1,5	0,6	0,6	3		
B <sub>1</sub>	7	2,00	50	32		1	2	2					3		
B <sub>2</sub>	9,5	2,50	60	32		1	2	2					3		
B <sub>3</sub>	12	2,50	70	32		1	2	2					3		
B <sub>4</sub>	7,5	2,00	60	32		1	2	2					3		



progetto edilizio

Piano unitario



## I N D I C E

=====

Pag. n°	1 - CAPO I°	PARTE GENERALE
" "	1 - Art. 1)	Finalità delle norme
" "	1 - " 2)	Norme generali
" "	1 - " 3)	Attuazione del P.R.G.
" "	2 - CAPO II°	INDICI EDILIZI
" "	2 - Art. 4)	Descrizione degli indici
" "	3 - " 5)	Computo degli indici
" "	4 - " 6)	Dimensionamento degli spazi interni agli edifici-uso della ventilazione indiretta
" "	5 - CAPO III°	ZONIZZAZIONE
" "	5 - Art. 7)	Suddivisione in zone del territorio comunale
" "	6 - " 8)	Caratteri e destinazioni d'uso delle <u>zo</u> ne residenziali (classi A-B-C-D-E)
" "	8 - " 9)	Zone residenziali (classe A) - <u>conser</u> vazione e risanamento
" "	9 - " 10)	Zone residenziali (classe B) - <u>trasfor</u> mazione edilizia
" "	9 - " 11)	Zone residenziali (classe C) - <u>completa</u> mento
" "	9 - " 12)	Zone residenziali (classe D) - <u>ristrut</u> turazione viaria e edilizia
" "	9 - " 13)	Zone residenziali (classe E) - <u>nuova</u> espansione edilizia
" "	9 - " 14)	Caratteri e destinazioni delle zone agricole (classe F)
" "	10 - " 15)	Zone agricole (classe F)
" "	11 - " 16)	Caratteri e destinazioni d'uso delle <u>zo</u> ne industriali (zone G)
" "	11 - " 17)	Zone industriali (zone G)
" "	11 - " 18)	Zone per le attrezzature generali e di zona, pubbliche e private
" "	11 - " 19)	Aree per la circolazione (classifica <u>z</u> ione delle strade)
" "	12 - " 20)	Zone verdi
" "	12 - " 21)	Zone a vincolo speciale



Pag. n° 12	- CAPO IV°	- ATTUAZIONE DEL P.R.G.
" "	12 - Art. 22)	- Modalità di attuazione del P.R.G.
" "	13 - " 23)	- Piani di ristrutturazione, di espansione <u>re</u> sidenziale e di espansione industriale
" "	13 - " 24)	- Piani di iniziativa privata
" "	13 - " 25	- Contemto dei piani di iniziativa priva- ta
" "	14 - CAPO V°	- DISPOSIZIONI PARTICOLARI
" "	14 - Art. 26)	- Autorimesse private e parcheggi
" "	15 - " 27)	- Edifici in contrasto con le disposizioni di zona del P.R.G.
" "	15 - " 28)	- Conservazione delle alberature esistenti
" "	15 - CAPO VI°	- DISPOSIZIONI FINALI
" "	15 - Art. 29)	- Compensazione dei volumi e variazione de- gli indici edilizi
" "	15 - " 30)	- Commissione Urbanistica Comunale
" "	16 - " 31)	- Programma di attuazione del P.R.G.
" "	17 - " 31	- Adozione nuovo regolamento edilizio

ooooo

Allegati al presente fascicolo:

1)- TABELLA DEI VALORI DEGLI INDICI EDILIZI

*Milani*  
*Ravali*  
*Arzela*  
*Y. Mol*  
*Antonio D'Amico*  
*A. Pini*