

COMUNE DI ORVIETO (Tosc)



Il presente atto fa parte del progetto di Piano
Regolatore generale del Comune di Orvieto, adottato
con deliberazione consiliare n. 160 in data 21 mag-
gio 1966, approvata dalla G. P. A. nella seduta del
14 giugno 1966 al n. 16888 Div. 4^a.

Orvieto, 27 GIU. 1966



IL SEGRETARIO GENERALE

COMUNE DI ORVIETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aprile 1966

VISTO come da prot. n.

Decreto N. 6149

del 23 DIC. 1971

Il Ministro del Bil. e P. A.

PROGETTISTA:

Dott. Arch. Prof. LUIGI FICCINATO

COLLABORATRICE:

Dott. Arch. G. VERA CONSOLI



Art. 1 Tutto il territorio comunale si intende interessato per allineamenti stradali per destinazione d'uso, per vincoli di piano regolatore generale, nei modi indicati nelle corrispondenti planimetrie ed elaborati, costituenti il P.R.G., nonché nelle presenti norme, con le quali si precisano caratteri ed indici di zona, necessari tanto alla successiva redazione dei piani particolareggiati, quanto alla disciplina dell'edilizia privata nel quadro dei criteri assunti a base del P.R.G. per raggiungere l'organizzazione urbanistica del territorio del Comune.

Al rispetto di tali norme e prescrizioni sono tenute tutte le costruzioni, ed ampliamenti di fabbricati sia di privati che di Enti Pubblici.

Art. 2 L'esecuzione del Piano Regolatore avverrà:

- 1) Mediante piani particolareggiati predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale o da liberi professionisti su incarico deliberato dall'Amministrazione Comunale.
- 2) Mediante il rispetto delle prescrizioni relative ai tipi edilizi e a quelle delle zone, nonché delle linee, dei vincoli, indicate sulle planimetrie di P.R.G. e ne



gli annessi elaborati.

3) Mediante i disposti del successivo art.

3.

Art. 3

Nelle zone destinate dal P.R.G. all'edilizia, ma sprovviste di piano particolareggiato, i proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio, possono proporre dei piani di lottizzazione all'Amministrazione Comunale.

Tali piani estesi ad adeguati comprensori, dovranno comprendere lo studio e la precisazione delle attrezzature previste dal P.R.G., nonché le opere di urbanizzazione primaria (strade, passaggi pedonali, piazze, parcheggi, spazi per giuochi, illuminazione, rete idrica, ecc.) ed essere redatti seguendo le norme e le indicazioni del P.R.G. e comunque non superanti le densità indicate in detto piano. I progetti di tali piani, in scala almeno 1:500 dovranno chiaramente indicare e contenere:

- i dati altimetrici con curve di livello, dello stato attuale, e le quote di progetto;
- l'ubicazione, le caratteristiche planimetriche, la destinazione d'uso di tutti gli edifici previsti dal piano in questione, sia esistenti che progettati;



- la viabilità interna, veicolare e pedonale, la sistemazione a terra, la destinazione d'uso e l'eventuale servitù di tutti i terreni da non edificarsi;
- l'allacciamento degli edifici alla rete stradale, agli impianti di acquedotti, fognature, illuminazione ecc. nonché un progetto di massima di tali servizi;
- l'orientamento e le attrezzature;
- l'estratto catastale con le indicazioni di tutte le particelle fondiari ed edifici esistenti ed i nominativi dei relativi proprietari, documentati dai relativi certificati di possesso;
- ogni altro elaborato ritenuto utile, per l'illustrazione dei piani (come fotografie, plastici, ecc.) o richiesto dall'Amministrazione Comunale a sussidio e complemento dei medesimi;
- una relazione illustrativa;

Il progetto dovrà essere accompagnato da proposta per l'attuazione delle opere e degli impianti di urbanizzazione in generale, ammettendosi la duplice possibilità:

- a) che il richiedente intenda eseguire a suo



- carico tutte le opere di urbanizzazione;
- b) che il richiedente ne invochi l'esecuzione da parte del Comune, in tutto o in parte, impegnandosi al versamento di un compenso a copertura del costo delle opere.

Tali progetti, ove accettati dall'Amministrazione, saranno oggetto di speciale convenzione da stipularsi con l'Amministrazione stessa, la quale convenzione dovrà regolare i rapporti e gli impegni reciproci, nonché i termini delle garanzie per l'esecuzione del piano. In ogni caso l'urbanizzazione primaria, di cui sopra, sarà sempre a carico dei proprietari.

Art. 4

Non sarà concessa licenza edilizia per fabbricati di civile abitazione in aree non dotate dei servizi e degli impianti pubblici primari (strade, rete di fognature, rete di distribuzione idrica e dell'energia elettrica) o per i quali non siano state fornite garanzie dai proprietari circa l'esecuzione delle predette opere contemporaneamente alla costruzione, nei modi e nei termini stabiliti dal Comune e che saranno riportati nella licenza edilizia.

Il mancato adempimento agli impegni assunti comporterà la negazione della licenza di abitabilità, salvi gli altri provvedimenti che l'Amministrazione



Comunale potrà prendere nel corso dei lavori.

Art. 5 Su tutto il territorio Comunale, il Comune
alfine di una ordinata attuazione del piano, applicher
rà i disposti delle leggi in vigore e segnatamente
quelle riguardanti gli espropri.

Art. 6 Enti Pubblici, o proprietari di aree riuni-
ti in consorzio, cooperative o anche privati cittadini
possono ottenere dall'Amministrazione Comunale la con-
cessione per l'attuazione completa o parziale di piani
particolareggiati precedentemente approvati.

Ogni concessione di attuazione di tali piani
approvati dovrà contenere l'impegno da parte del con-
cessionario di eseguire, entro un prefissato termine
di tempo, tutte le opere e gli impianti pubblici di
urbanizzazione. Tali impianti devono rispondere ai ti-
pi di norma indicati dall'Amministrazione Comunale ed
i relativi progetti esecutivi dovranno essere preceden-
temente approvati dall'Amministrazione stessa.

I concessionari dovranno consentire tutte
quelle forme di pubblico controllo tecnico ed economi-
co che saranno stabiliti per assicurare la regolare e-
secuzione dei lavori.



Art. 5 Su tutto il territorio Comunale, il Comune al fine di una ordinata attuazione del piano, applicherà i disposti delle leggi in vigore e segnatamente quelle riguardanti gli espropri.

Art. 6 Enti Pubblici, o proprietari di aree riuniti in consorzio, cooperative o anche privati cittadini possono ottenere dall'Amministrazione Comunale la concessione per l'attuazione completa o parziale di piani particolareggiati precedentemente approvati.

Ogni concessione di attuazione di tali piani approvati dovrà contenere l'impegno da parte del concessionario di eseguire, entro un prefissato termine di tempo, tutte le opere e gli impianti pubblici di urbanizzazione. Tali impianti devono rispondere ai tipi di norma indicati dall'Amministrazione stessa. I concessionari dovranno consentire tutte quelle forme di pubblico controllo tecnico ed economico che saranno stabiliti per assicurare la regolare esecuzione dei lavori.

Art. 7 Per tutti i comprensori di aree edilizie e di espansione contemplati nel Piano Regolatore Generale e in quelle zone nelle quali si intendesse procedere ad opere di risanamento edilizio, il Comune, dopo aver di-



sposto adeguato piano particolareggiato, ha facoltà di applicare oltre agli art. 20 e 22, anche particolarmente l'art. 23 (comparti edificatori) della Legge Urbanistica n. 1150.

Art. 8

Dato il carattere storico, ambientale e paesistico della città, tutti i progetti di costruzione, restauro e risanamento edilizio ricadenti nelle zone vincolate e nella zona classificata con la lettera A, A', A'' nel P.R.G. dopo essere sottoposti all'esame dei competenti organi comunali, dovranno ottenere l'approvazione delle locali Soprintendenza competenti. Alberature esistenti di alto fusto devono essere conservate con la massima cura.



T I T O L O I I

PARTE SPECIALE DELLE ZONE E DEI TIPI EDILIZI



Art. 9

Nelle nuove costruzioni, nelle modifiche, o negli ampliamenti di qualsiasi entità e misura ad edifici esistenti, debbono essere osservate le norme e le prescrizioni che riguardano le singole zone nelle quali é articolato il P.R.G.

Gli edifici sono costruiti secondo i tipi edilizi precisati e comunque in modo tale che i rapporti tra le loro cubature, e le superfici dei rispettivi lotti non superino quelli prescritti qui di seguito per ciascuna zona, e siano rispettate le norme relative alle distanze, altezze, superfici edificabili, ecc. di volta in volta indicate.

Le zone A' - A'' - B - C - D - E - F - G hanno carattere residenziale e pertanto possono ospitare solamente le abitazioni.

Possono tuttavia essere ammessi:

- a) piccoli uffici, negozi, botteghe, studi professionali e commerciali, magazzini e depositi (limitatamente al seminterrato e scantinato) laboratori artigianali al servizio del quartiere: questi ultimi limitati ai piani terra o piano rialzato, a condizione che tali destinazioni non rechino disturbi, rumori, esalazioni nocive e comunque non alterino le caratteristiche residenziali della zona.



- b) Autorimesse pubbliche, grandi magazzini di vendita, banche sedi di tipografie, di giornali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento o impianti analoghi, case di cura, scuole private, uffici pubblici e simili, purché in edifici a se stanti, sempreché siano previste al di fuori della rete stradale, in spazi privati, aree per il parcheggio delle autovetture.

Art. 10

ZONA A

Nella zona classificata con la lettera A nel P.R.G., é vietato qualunque intervento che possa alterare il valore e l'aspetto ambientale dei luoghi.

Sono ammessi solo interventi di restauro, di ripristino e di risanamento conservativo; l'attuazione di questi ultimi avverrà esclusivamente a mezzo di piani particolareggiati esecutivi secondo comprensori da determinarsi sulla base di indagini urbanistiche, edilizie, socio-economiche, tendenti ad individuare aree di omogenea fisionomia urbanistica nelle quali siano possibili operazione di conservazione e di risanamento organiche ed unitarie.



I piani particolareggiati di risanamento conservativo, sono intesi a conservare non solo i monumenti, ma anche le caratteristiche ambientali e il quadro urbano, ripristinando spazi interni al fine di migliorare le condizioni igieniche.

In nessun caso sono consentite costruzioni che portino a superare il valore degli attuali volumi e le altezze esistenti.

Nelle opere di restauro, ricostruzione non sono ammessi corpi di fabbrica interni agli isolati rispetto a quelli perimetrali della strada.

E' vietata, in ogni modo, la formazione di cortili chiusi all'interno dei singoli lotti. Tuttavia, quando per la presenza di altre costruzioni esistenti venga a formarsi necessariamente cortile chiuso, la superficie minima che ne risulta, non dovrà essere inferiore ad $1/4$ della somma delle superfici delle pareti che vengono a delimitare l'area del cortile. La normale minima condotta tra muri opposti non potrà essere inferiore ai $4/5$ dell'altezza del maggiore dei due corpi di fabbrica e comunque mai inferiore ai ml. 10.

E' permessa tuttavia la formazione di chiostrine e di cavedi per illuminare esclusivamente scale, gabinetti, bagni e disimpegno (secondo l'articolo 6 titolo III)

Sono vietate le sopraelevazioni.

Tutti i progetti devono essere sottoposti, dopo l'esame della Commissione edilizia al parere del-



le competenti Soprintendenze.

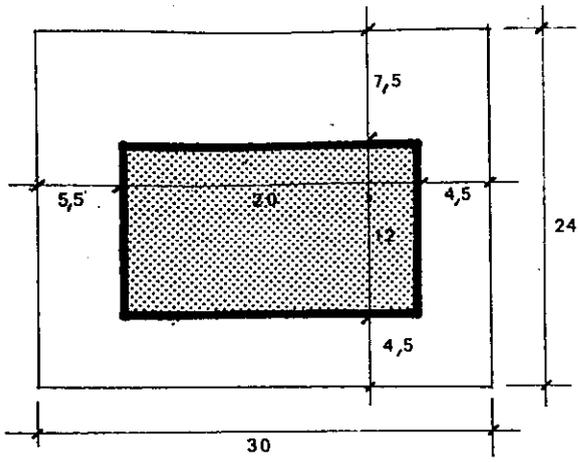
Ulteriori precisazioni e norme integrative delle soprascritte saranno dettate nei piani particolareggiati.

Art. 11

ZONA A'

Nella zona classificata con la lettera A' nel P.R.G. le costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche:

- costruzione in blocco o in linea
- numero dei piani compreso il piano terra o il piano rialzato non superiore a tre.
- altezza massima ml. 10,20
- distacchi da tutti i confini non inferiori a ml. 4,50
- distacco dal perimetro della rupe non inferiore a ml. 20
- lotto minimo mq. 700
- superficie coperta $1/3$ della superficie del lotto
- Qualora l'edificio prospetti su strade di sezione inferiore o uguale a ml. 4,50 dovrà essere previsto un arretramento dal filo stradale di ml. 2,50
- l'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare 3,4 mc/mq.

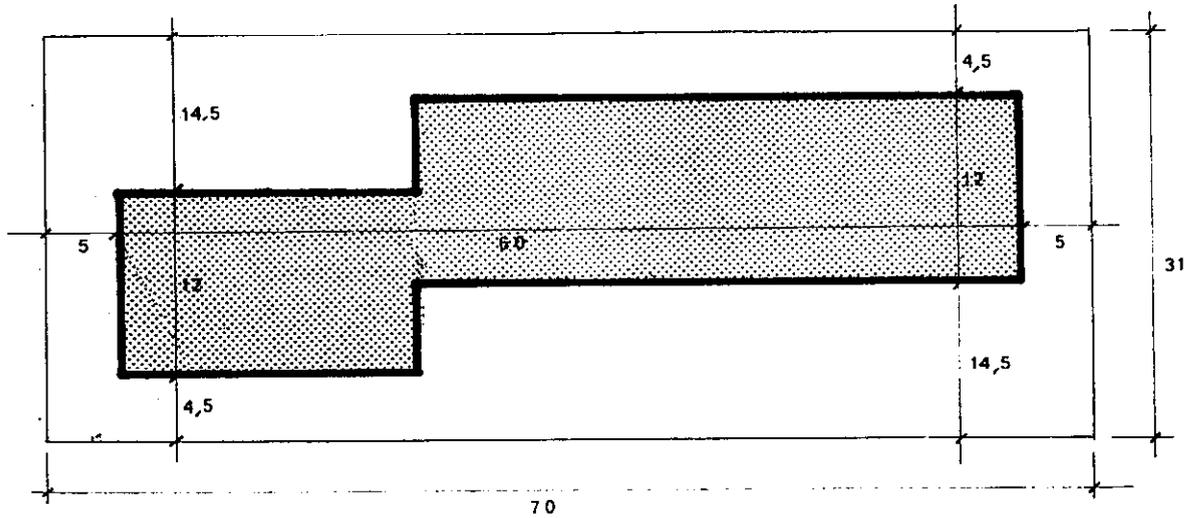
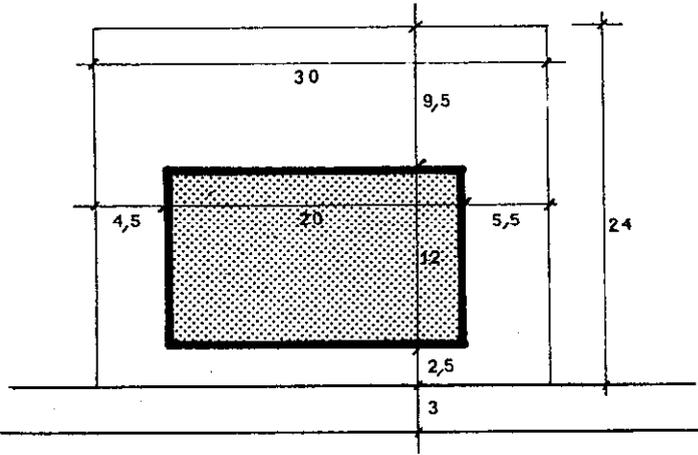


Costruzioni a blocco

h. max. = m. 10,20

sup. cop. = 1/3

m_c/m_q = 3,4



Costruzioni in linea

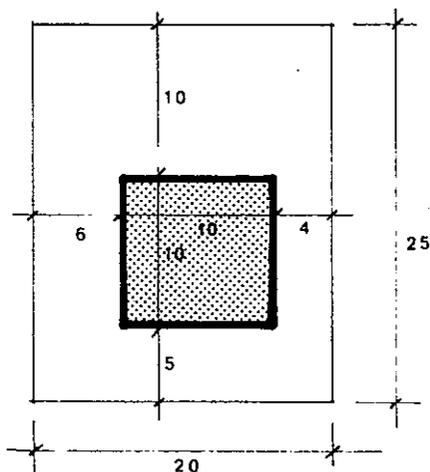
SCALA 1:500



Art. 12
Zona A''

Nelle zone classificate con la lettera A'' nel P.R.G.
le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- costruzione isolata
- numero dei piani, compreso il piano terra o piano rialzato, due
- altezza massima ml. 7,00
- distacchi da tutti i confini non inferiori a ml. 4,00
- distacco dal perimetro della rupe non inferiore a ml. 20
- superficie coperta $1/5$
- lotto minimo mq. 500
- indice di fabbricabilità fondiario mc/mq. 1,4
- costruzioni accessorie nel corpo stesso della fabbrica
- vietate le chiostrine



$$h \text{ max} = m. 7,00$$

$$\text{sup. cop.} = \frac{1}{5}$$

$$\frac{mc}{mq} = \underline{1,4}$$



Art. 13

ZONA B

Nelle zone classificate con la lettera B nel F.R.G. le nuove costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche:

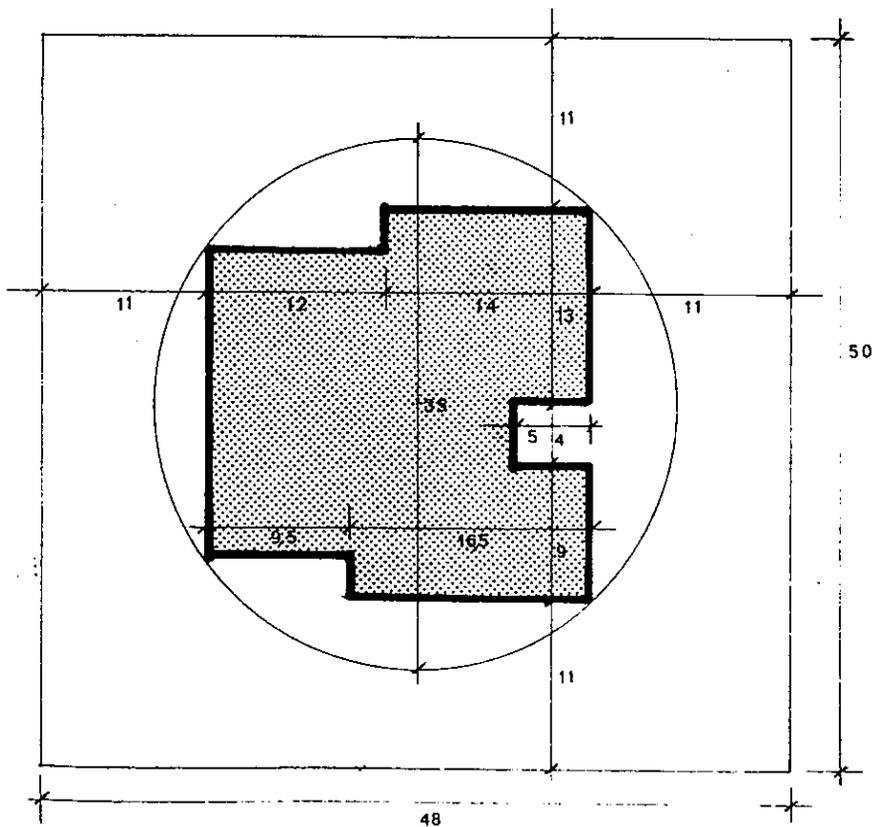
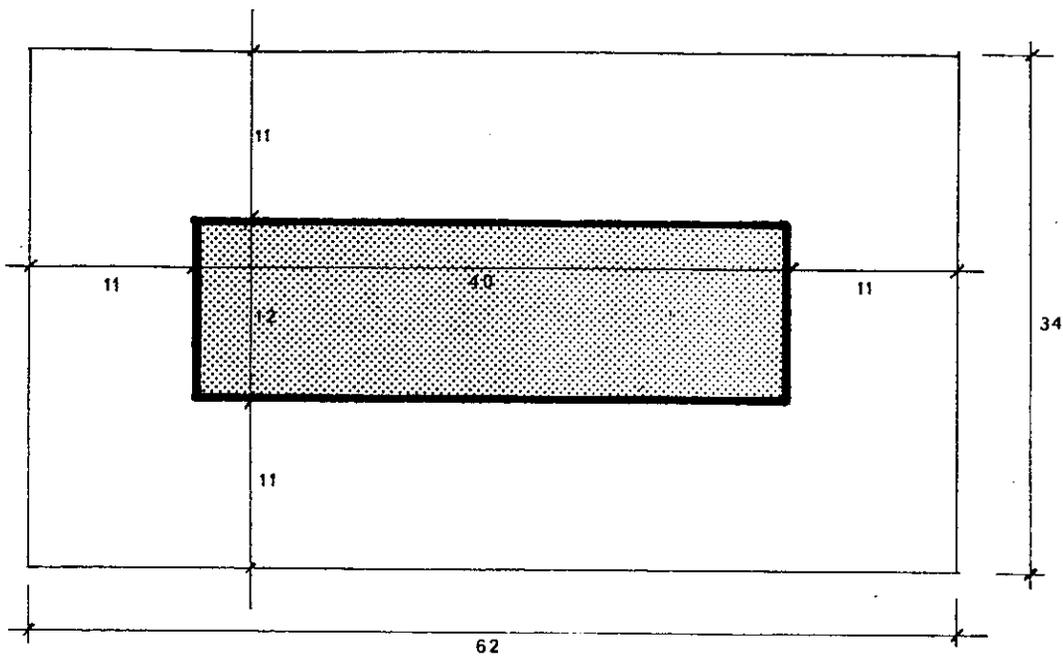
- costruzione a corpo di fabbrica in linea o a blocco;
- numero dei piani sei + il piano terreno libero su pilots; in questo piano possono trovar posto soltanto i corpi delle scale e le portinerie;
- altezza massima ml. 22,20;
- distacchi dai confini non inferiori alla metà dell'altezza tra due corpi di fabbrica non sia inferiore alla media delle somme delle loro altezze;
- l'indice di fabbricabilità fondiario non deve superare mc/mq. 5,00;
- E' vietata la formazione di cortili chiusi e di chiostrine.

Nelle costruzioni a corpo di fabbrica in blocco sono tuttavia consentite le chiostrine con un lato aperto, applicando la norma dell'art. 6 titolo III e considerandole come fossero con tutti i lati chiusi.

Per le costruzioni a blocco l'edificio può essere comunque articolato, purché il suo perimetro sia sempre inscritto in un cerchio di diametro non superiore a ml. 35.



ZONA B



$h_{max} = 22,20$

$m_c/m_c = 5,00$

SCALA 1:1



Art. 14

Zona C

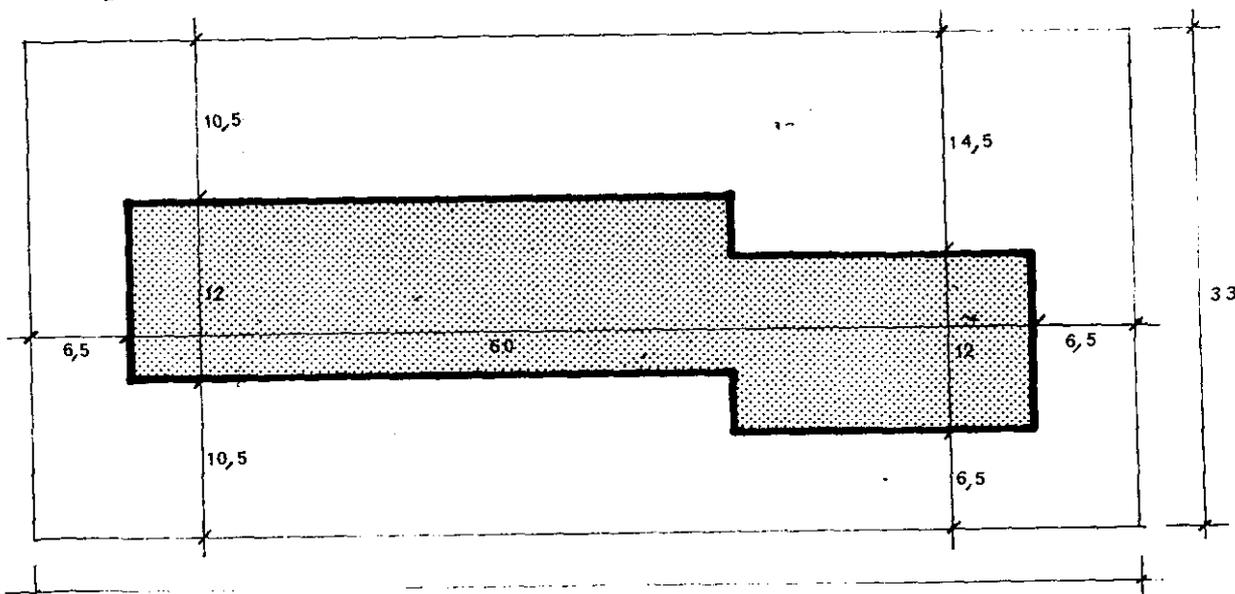
Nelle zone classificate con la lettera C nel P.R.G. le costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche:

- costruzione a corpo di fabbrica in linea
- numero dei piani compreso il piano terra o piano rialzato non superiore a quattro
- altezza massima ml. 13,50
- distacchi dai confini laterali e retrostanti non inferiori a ml. 6,50
- le costruzioni accessorie devono trovar posto nel corpo della costruzione stessa
- l'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare mc/mq. 4
- lunghezza dei fronti maggiori non superiore a ml. 60, ancorché articolati

$h_{max} = 13,50$

$\frac{m^c}{mq} = 4,00$

Esempio



73

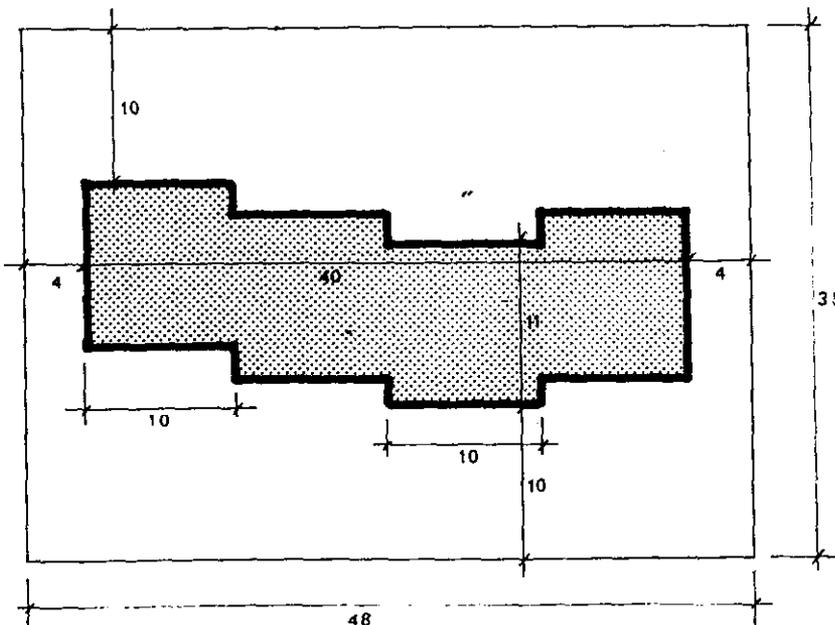
SCALA 1:500



Art. 15
Zona D

Nelle zone classificate con la lettera D nel P.R.G., le costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche:

- costruzioni a corpo di fabbrica lineare sia ad alloggi sovrapposti che a schiera
- numero dei piani compreso il piano terra o piano rialzato non superiore a due
- altezza massima ml. 7,00
- la distanza tra i fronti di maggior lunghezza non dovrà essere inferiore a ml. 20, quella tra i fronti minori di testata non minore di ml. 8
- lunghezza del corpo di fabbrica non inferiore a ml. 40,00 e non superiore a ml. 80
- indice di fabbricabilità fondiario mc/mq. 2
- non é ammessa la formazione di chiostrine
- le costruzioni delle case a schiera dovranno avere carattere unitario per ciascuno isolato o meglio per gruppi di isolati, ogni singola unità dovrà pertanto far parte di un comparto organico.



$h_{max} = m. 7,00$
 $\frac{mc}{mq} = 2,00$

Esempio

SCALA

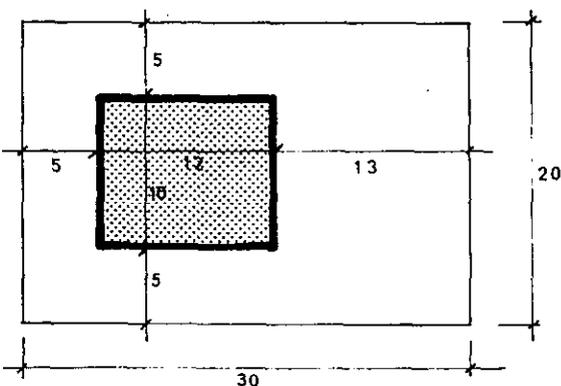


Art. 16

Zona E

Nelle zone classificate con la lettera E nel P.R.G. le costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche:

- costruzione a corpo di fabbrica isolato
- numero dei piani compreso il piano terra non superiore a due
- altezza massima ml. 7,00
- distacchi da tutti i confini e dalle strade non inferiori a ml. 5,00
- lotto minimo mq. 600
- indice di fabbricabilità fondiario mc/mq. 1,2
- costruzioni accessorie nel corpo stesso della fabbrica
- non é ammessa la formazione di chiostrine
- la superficie coperta non deve superare 1/5 della superficie del lotto.



$$h \text{ max} = \text{m. } 7,00$$

$$\text{sup. cop.} = \frac{1}{5}$$

$$\frac{\text{mc}}{\text{mq}} = 1,2$$

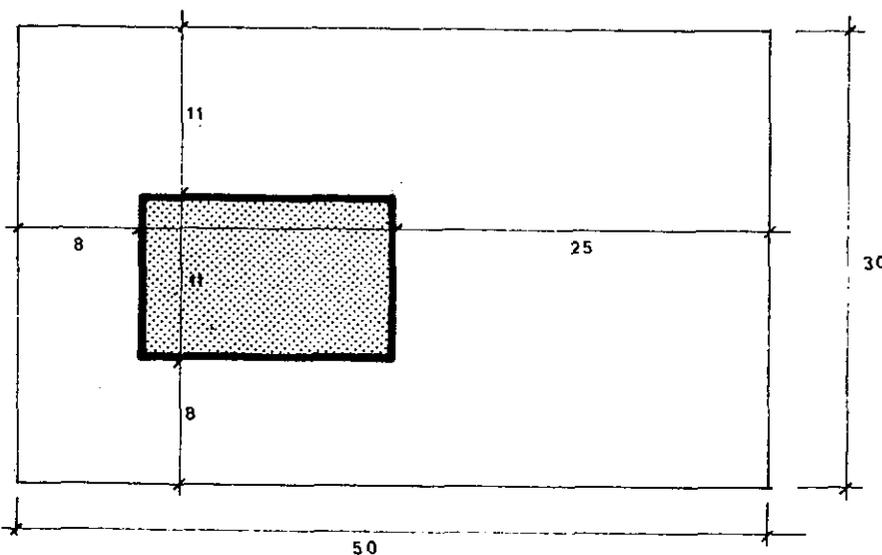
SCALA 1:500



Art. 17
Zona F

Nella zona classificata con la lettera F nel P.R.G. le costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche:

- costruzioni a corpo di fabbrica isolato
- numero dei piani, compreso piano terra e piano rialzato non superiore a due
- altezza massima ml. 7,50
- rapporto di copertura $1/8$
- lotto minimo mq. 1.500
- distacchi dai confini e dalle strade non inferiori a ml. 8
- indice di fabbricabilità mc/mq. 0,9
- le costruzioni accessorie (rimesse, lavanderie, ecc.) devono trovar posto nel corpo stesso della costruzione.



$h \text{ max} = m. 7,50$
 $\text{sup cop} = \frac{1}{8}$
 $\text{mc/mq} = 0,9$

SCALA 1:500



t. 18.

ZONA G

La zona classificata con la lettera G nel P.R.G. é destinata a centro commerciale.

Essa é riservata alla costruzione:

- 1) Uffici statali parastatali o locali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali, o di beneficenza, di interesse nazionale, provinciale o cittadino;
- 2) Sedi di banche, società e istituti;
- 3) Uffici privati;
- 4) Grandi magazzini di vendita;
- 5) Edifici per attività culturali;
- 6) Edifici per spettacoli;
- 7) Servizi vari di interesse cittadino;
- 8) Alberghi;

L'organizzazione del centro richiede:

- rete viaria automobilistica particolarmente fluida e provvista di ampi parcheggi pubblici;
- rete pedonale indipendente da quella veicolare e connessa con l'ubicazione dei parcheggi;
- spazi destinati a giardini;
- ampia dotazione di parcheggi particolari annessi alla costruzione.



La percentuale dell'utilizzazione delle aree é fissata in:

35% strade e parcheggi

10% parchi e giardini

55% da destinare alle costruzioni con densità fondiaria di mc/mq. 5.

In questa zona in sede di rilascio di licenza di costruzione, il Comune impone e il costruttore accetta il vincolo d'uso per i fabbricati non destinati ad abitazione.

La realizzazione di queste zone avviene attraverso lo studio di un piano particolareggiato di esecuzione dell'intero comprensorio.

Esso può fissare anche le volumetrie. Tale piano particolareggiato deve essere considerato vincolante non solo per la disposizione planivolumetrica, ma anche per le dimensioni planimetriche e altimetriche degli edifici nonché per la destinazione d'uso degli edifici stessi ed infine per tutti gli elementi in essi indicati relativi a strade, piazze, parcheggi, spazi verdi ecc.

La realizzazione di questa zona, oltre che per mezzo di piani particolareggiati, può avvenire attraverso convenzioni tra il Comune e i proprietari riuniti in consorzio o mediante comparti.

Gli edifici dovranno essere a piastra, con altezza non superiore a ml. 8 e con qualche edificio



alto di altezza non maggiore di ml. 22,30.

19

ZONA H -ATTREZZATURE COLLETTIVE

Le aree della zona classificate con la lettera H nel P.R.G. sono destinate ai seguenti servizi generali:

- a) attrezzature sanitarie;
- b) impianti per istruzione media, professionale e superiore;
- c) impianti di carattere culturale (biblioteche, sale di concerto, esposizione, ecc.) di interesse cittadino o nazionale;
- d) attrezzature sportive;
- e) attrezzature alberghiere;
- f) centri di quartiere;
- g) impianti annonari (mercati generali, mat-tatoi);
- h) impianti connessi con le esigenze di trasporti stradali e autostradali, (officine riparazione autoveicoli, depositi merci, alberghi di sosta, stazioni di servizio e di rifornimento, autogrill, ecc.);
- i) impianti tecnologici urbani;
- l) cimiteri;
- m) attività speciali;



Le costruzioni destinate a tali servizi come
ad altri di interesse pubblico devono essere circondate
da spazi verdi e non debbono superare l'indice di
fabbricabilità di mc/mq. 2 riferito alla superficie fon
diaria.

. 20

ZONA I - RURALE

Nelle zone classificate con la lettera I nel
P.R.G. é permessa soltanto la costruzione di edifici ne
cessari e pertinenti alla conduzione dei fondi rustici
e cioé: case rurali, case padronali, stalle, fienili,
granai, silos depositi agricoli.

L'area coperta della costruzione non può supe
rare 1/50 della superficie del fondo stesso.

Le costruzioni devono distare dai confini di
proprietà e dalle strade comunali non meno di ml. 10,00
e dalle strade statali e provinciali non meno di ml. 20,00.

Le costruzioni non devono superare l'altezza
di ml. 7,00 pari a due piani fuori terra.

. 21

ZONA L - VERDE PRIVATO VINCOLATO

Nelle zone vincolate a verde privato é consen
tita la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di



costruzioni esistenti ad esclusivo uso di abitazioni, purché la superficie coperta del complesso delle costruzioni non superi 1/100 della superficie della proprietà.

In nessun caso la costruzione può essere tale da alterare il carattere ambientale dei luoghi e si deve provvedere alla totale conservazione delle alberature esistenti. Ogni progetto dopo l'approvazione della Commissione edilizia, deve essere sottoposto al parere delle competenti Soprintendenze.

Le costruzioni non devono svilupparsi per più di due piani (compreso il piano terra o il piano rialzato) e non superare in altezza i ml. 7,00.

I distacchi minimi da tutti i confini non possono essere inferiori a ml. 15,00; dalle strade statali e dalle strade comunali non inferiore a m. 20.

Sono vietate le chiostrine.

Le costruzioni accessorie ad uso di rimessa, portineria, lavanderia sono calcolate quale superficie coperta agli effetti della valutazione del rapporto di copertura.

Non sono ammesse costruzioni provvisorie.

Nel caso di terreno in pendio il limite di altezza massima fuori terra della costruzione, non può superare quello stabilito dal presente articolo (ml. 7,00) salvo il caso dell'art. 3 titolo III.

Tutte le costruzioni che dovessero sorgere su terreni in pendio a valle di strade panoramiche, devono



essere disposte in modo che la copertura di esse nel punto più elevato risulti ad una quota inferiore almeno di ml. 2 rispetto a quella del piano stradale stesso.

ZONA M - VINCCIO ASSOLUTO

Le zone di rispetto: archeologico, paesistico della viabilità principale, della zona cimiteriale, di acquedotto ed elettrodotto, sono soggette al vincolo assoluto di inedificabilità cioè in esse é vietato categoricamente ogni tipo di costruzione.

Inoltre nelle zone sottoposte al vincolo di rispetto delle strade é vietato anche ogni accesso da fondi limitrofi o da strade secondarie all'infuori di quelle indicate nel P.R.G. o nei piani particolareggiati.

ZONA N - INDUSTRIALE E FERROVIARIA

Nelle zone classificate dal P.R.G. come zone industriali, sono ammesse le costruzioni destinate ad uso industriale e simili (magazzini, opifici, laboratori, depositi, ecc.) con assoluta esclusione di edifici ad uso di abitazione, eccetto quelli adibiti ad allog-



gio di custodi, guardiani, uffici direttivi e simili.

Nelle costruzioni di opifici, fabbricati industriali ecc. si deve ottemperare alle norme sanitarie vigenti. Gli edifici devono distare dal filo stradale e dai confini di proprietà non meno di ml. 10,00.

24

ZONA O - ARTIGIANALE

Le zone classificate nel P.R.G. come zone artigianali sono destinate alla realizzazione di complessi per attività artigianali e commerciali o modeste attività industriali (laboratori, piccoli depositi di materiale e carburante, piccole industrie manifatturiere e simili).

Gli edifici debbono distare dal filo stradale e dai confini di proprietà di almeno ml. 5,00 con un'altezza massima di ml. 8.

25

ZONA P - VERDE PUBBLICO

Nelle zone destinate nel P.R.G. a verde pubblico é proibita la costruzione di qualsiasi tipo di edificio; sono ammessi solo chioschi, attrezzature per giuochi, sistemazione a terra con viali esclusivamente



pedonali e parcheggi ai margini delle zone.

26

ZONA Q - VERDE ATTREZZATO

Nelle zone destinate nel P.R.G. a verde attrezzato é permessa esclusivamente la costruzione di edifici a carattere sportivo e turistico (caffé, club, ristoranti, palestre, cabine, spogliatoi) con esclusione di ogni altro tipo di edificio.

La superficie coperta delle costruzioni non deve superare 1/20 della superficie della proprietà.

In ogni caso le costruzioni non devono superare i 2 piani fuori terra; il secondo piano avrà una superficie non superiore ad 1/3 di quelle del primo piano o piano terra.

Per le costruzioni sportive (palestre, stadi, piscine coperte) saranno ammesse le altezze necessarie alla realizzazione dell'opera.

rt. 26 bis

Per le frazioni o località che non figurano nelle planimetrie in scala I:4.000, deve essere applicata, a scelta degli interessati, la tipologia edilizia di una delle seguenti zone: A' - A" - D - E - F.



T I T O L O I I I

NORME DI CARATTERE GENERALE



7

Salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli precedenti, l'edificazione nel territorio Comunale, deve rispondere alle seguenti norme generali.

- 1) Le altezze degli edifici di cui alle precedenti norme, vanno misurate dalla base dell'edificio al piano di calpestio del terrazzo di copertura o alla linea di gronda del tetto.

Fanno eccezione i cosiddetti volumi tecnici, comprendenti le cabine idriche e i lavatoi (ove necessario), gli extracorsa degli ascensori, le scale, gli stenditoi.

Tali volumi tecnici debbono comunque essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria, ovvero opportunamente mascherati e non debbono superare l'altezza di ml. 2,50.

- 2) Nel caso di fabbricati d'angolo, fra due strade di diversa larghezza, é permesso svoltare l'altezza competente alla strada maggiore anche lungo la strada minore per una profondità massima di ml. 12.

- 3) L'altezza delle costruzioni sorgenti su terreni in pendio, le quali verrebbero ad avere altezze diverse sulle due fronti a seconda che prospettino a monte o a valle, non deve



di regola superare sul lato a valle l'altezza che compete per regolamento alla fronte posta sul lato a monte.

E' tollerata tuttavia una maggiore altezza per il fronte a valle (misurata sempre dal terreno naturale), rispetto a quello a monte, solo nel caso che la differenza di altezza fra le due fronti non superi i ml. 2,00.

Comunque qualsiasi costruzione sviluppata su terreno acclive non può sviluppare fuori terra un volume maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno se pianeggiante; qualora però la differenza di quota fra due estremi del lotto sia tale da consentire lo sfalsamento di un piano almeno, la costruzione può svilupparsi a gradoni seguendo l'andamento del terreno nel modo più opportuno per non superare mai l'altezza massima prevista per quel tipo edilizio.

- 4) La cubatura dei fabbricati deve essere calcolata in base alla superficie effettiva occupata esclusi i balconi, e in base all'altezza misurata dal piano medio del marciapiedi e fino alla linea del piano di gronda del tetto o a quella del piano di calpestio del terrazzo.



Ai fini del computo della cubatura ammissibile, ciascun edificio in progetto và riferito ad un particolare lotto di pertinenza. A costruzione avvenuta il lotto medesimo non può, né totalmente né parzialmente, essere nuovamente computato ai fini di ulteriore edificazione.

- 5) I bow-windows e gli altri corpi aggettanti similari, devono essere considerati nel loro reale sviluppo volumetrico, agli effetti della determinazione della cubatura e debbono essere computati nella loro proiezione orizzontale agli effetti della misura della superficie coperta e agli effetti dei distacchi da strade pubbliche o private o dai confini di fabbrica.

La proiezione orizzontale e la sporgenza dei balconi prospicienti sui distacchi non devono essere destratti agli effetti dei distacchi.

La somma di lunghezza delle fronti di essi non deve superare nel complesso la metà della fronte dell'edificio.

- 6) Le chiostrine, o pozzi di luce, quando la loro costruzione sia consentita dai tipi e dilizi, possono soltanto dare aria e luce a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi,



esclusa ogni altra destinazione di ambienti anche nei piani terreni. Ogni chiostrina deve avere un'area libera uguale ad $1/18$ della somma delle superfici dei muri che la limitano, e la normale minima misurata tra una finestra ed il muro opposto dovrà essere di m. 3, se la chiostrina non supera m. 12 di altezza; m. 3.50 se l'altezza é compresa fra m. 12 e m. 18, e di m. 4 se l'altezza é superiore ai m. 18.

Le chiostrine debbono essere areate dal basso, risultare in comunicazione diretta con vie e cortili o giardini per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la nettezza necessaria.

- 7) E' vietato nel modo più assoluto di ricavare abitazioni anche ad uso di alloggi di custodi, guardiani, portieri, nei locali seminterrati o comunque posti al di sotto del piano stradale o di campagna e in locali non illuminati ed areati direttamente.
- 8) I piani terreni ad uso di botteghe, laboratori, pubblici esercizi devono avere:
 - a) altezza minima di ml. 4,00 misurati dal pavimento al soffitto o all'intradosso della volta a $2/3$ della monta;



- b) sotterranei o vespai ben ventilati per tutta la loro espansione;
 - c) vano di porta, vetrine o finestre all'aria aperta di una superficie complessiva pari ad $1/8$ della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro, nei locali aventi lunghezza superiore a ml. 7,00;
 - d) la disponibilità di almeno una latrina per ogni esercizio.
- 8) Nei fabbricati a costruzione marginale stradale i piani terreni destinati ad uso di abitazione debbono essere sopraelevati sul piano stradale di almeno un metro e soprastrare in tutta la loro estensione sotterranei o vespai ben ventilati.
- 9) Nei piani destinati ad uso di abitazione le stanze di abitazione devono avere:
- a) cubatura minima mc. 22;
 - b) superficie minima delle finestre (aperta all'aria libera) di $1/10$ della superficie della stanza, in nessun modo inferiore ai mq. 1,50;
 - c) altezza minima netta di ml. 2,80.
- 10) Le cucine debbono avere una cubatura non inferiore ai mc. 18 e almeno una finestra della



superficie minima di mq. 1,50, munita di aereggiatore. E' ammessa la sistemazione della cucina in nicchia purché direttamente aereata.

- 11) Ogni abitazione deve essere fornita di gabinetto a sifone con ingresso di disimpegno o da antilatrina, e mai direttamente da ambienti di abitazione e dalla cucina. Sono consentiti tuttavia latrine, bagni aereati meccanicamente, per alberghi e uffici.

Altre norme e prescrizioni particolari saranno dettate da piani particolareggiati.

Tutte le prescrizioni di regolamento edilizio che ~~non~~ siano in contrasto con le presenti norme sono a brogate.