

Strigler



COMUNE DI AREZZO

Nuova Stesura

↓
NORME ↓ DI ↓ ATTUAZIONE ↓

DEL PIANO REGOLATORE GENERALE ADOTTATO IL 2-7-1965
DOPO L'ADEGUAMENTO AL VOTO DEL CONSIGLIO SUPERIORE
DEI LAVORI PUBBLICI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DI
AREZZO ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 473
DEL 2 LUGLIO 1965 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI.

Art. 1

Modalità di attuazione

L'attuazione del Piano regolatore generale avrà luogo con l'osservanza delle leggi generali e speciali, del regolamento edilizio e d'igiene e delle presenti norme, mediante:

- 1) - piani regolatori particolareggiati;
- 2) - piani di lottizzazione;
- 3) - comparti.

Art. 2

Tipologia edilizia

Le case unifamiliari previste nel piano regolatore generale sono caratterizzate da alloggi nettamente individuali, ciascuno con il proprio ingresso su strada e comprendono:

- case isolate
- case con alloggi abbinati
- case con alloggi raggruppati o articolati
- case con alloggi a schiera
- case con alloggi sovrapposti X
- case a schiera con alloggi sovrapposti.

Le case plurifamiliari del tipo ad elementi isolati (fabbricati disimpegnati da un solo gruppo-scale) o ad elementi contigui (fabbricati disimpegnati da due o più gruppi scale) comprendono:

- edifici in linea, formati da elementi contigui collegati in linea retta;
- edifici continui, formati da elementi contigui collegati in linea spezzata o curva;
- edifici a blocco di forma complessiva (a T, ad H, a stella, a croce, ecc.) ma tali comunque da non formare mai cortile chiuso.

Il sistema edilizio aperto è costituito da un edificio continuo o da edifici continui con cortili realizzati in modo da presentare un lato aperto di lunghezza pari almeno al 25% del perimetro e i cui corpi di fabbrica che si fronteggiano debbono essere situati a distanza l'uno dall'altro pari a sette quarti della loro lunghezza media.

Art. 3

Misurazione delle altezze dei fabbricati

L'altezza dei fabbricati deve essere misurata partendo dal piano di campagna o dal marciapiede pubblico o privato fino alla più alta tra le seguenti quote:

- intradosso dell'ultimo solaio .
- limite superiore del canale di gronda /
- linea terminale del parapetto pieno.

Le coperture inclinate (tetti a falda) non dovranno avere la pendenza superiore al 35%, nel qual caso però il volume dell'edificio sarà calcolato comprendendo anche il volume utile del sottotetto.

L'altezza massima consentita può essere superata con i cosiddetti volumi tecnici, quali serbatoi di acqua, vani scale, camini ed extra corsa degli ascensori, purchè questi non arrivino al piano del tetto, ma si fermino all'ultimo piano abitato.

I volumi tecnici debbono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria prevista in progetto.

Possono superare l'altezza massima consentita i campanili degli edifici di culto.

Art. 4

Misurazione dei volumi

Il volume dei fabbricati deve essere misurato a partire dal piano di campagna o dal marciapiede (orizzontali od inclinati), fino alla linea d'incontro della facciata con il piano di

posa dei correnti del tetto, ovvero, nel caso di copertura a terrazza, fino al piano di calpestio, esclusi i volumi tecnici.

Qualora si crei artificialmente un dislivello nel piano di campagna, il volume sarà valutato a partire dalla linea ideale dei due piani a differente livello.

Il volume delle eventuali chiostrine, pozzi di aereazione sarà considerato come facente parte del volume del fabbricato.

L'eccedenza del volume degli interrati, rispetto al 30% del volume dell'edificio fuori terra sarà considerata come volume agli effetti della determinazione dell'indice di fabbricabilità.

Art. 5

Misurazione del lotto edificabile

Per superficie di un lotto edificabile si intende esclusivamente l'area su cui insiste il fabbricato e i fabbricati, o comunque pertinente all'edificio o agli edifici, di forma e dimensioni tali da comporre con questi una unità fabbricativa. Tale superficie, agli effetti dell'indice di fabbricabilità e del rapporto di copertura, non potrà essere computata per altre costruzioni, nè in tutto nè in parte, anche se parzialmente venduta.

Art. 6

Valutazione della superficie coperta

Il rapporto fondiario di copertura stabilisce per ogni lotto la percentuale di superficie su cui potrà elevarsi la costruzione o sotto la quale potranno essere realizzati locali o manufatti utilizzabili.

Le costruzioni sotterranee o seminterrate non potranno superare, con le loro superfici, il rapporto di copertura ammesso.

La superficie coperta corrisponde alla proiezione orizzontale della costruzione soprastante e sottostante al piano di campagna, con esclusione delle sole gronde e terrazze scoperte a

sbalzo, le quali saranno valutate per intero quando superino una sporgenza di m. 1,20.

Art. 7

Logge

Le logge coperte rientranti sono considerate per intero agli effetti della misura della superficie coperta, mentre nel calcolo della cubatura il loro volume è valutato per la metà.

Art. 8

Edifici con "pilotis"

Agli effetti della determinazione dell'indice di fabbricabilità negli edifici con "pilotis" i volumi delle parti a "pilotis" sono esclusi dal calcolo quando la realizzazione e la destinazione ad uso pubblico è obbligatoria per prescrizioni di piano regolatore particolareggiato e quando le realizzazioni, pur essendo di iniziativa privata e non prescritte dal piano regolatore particolareggiato, siano destinate ad uso pubblico. Sono invece computati con la riduzione della metà, quando siano destinate ad uso collettivo. *(ovvia mai a carattere privato solo in caso di necessità civili (centro storico) mai nell'apic. collina)*

L'altezza del "pilotis" dovrà essere non inferiore a m. 2,40 dal pavimento all'intradosso delle travature.

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

L'esistenza dei "pilotis" non comporta alcuna modifica all'altezza ed al rapporto di copertura consentiti dal P.R.G. eccettuati i casi espressamente riportati negli articoli relativi alla zonizzazione.

Art. 9

Autorimesse private

Nelle zone di saturazione e nelle zone di espansione a carattere residenziale, dovranno essere previste, per gli edifici pubblici e privati destinati ad uffici e attività commerciali e per gli edifici di civile abitazione, autorimesse coperte inserite nel perimetro dell'edificio, nella proporzione di almeno un posto macchina per ogni appartamento o per ogni 60 mq. di superficie destinata ad uffici e relativi servizi o ad attività commerciali.

Le rampe di collegamento dalle autorimesse alla pubblica via non dovranno accedere direttamente nello spazio pubblico ma prevedere un'area orizzontale per la sosta, di almeno 4 m.

Per gli edifici esistenti sarà consentita la costruzione di autorimesse private interrate, per un posto macchina per ogni appartamento potendosi, in tal caso, superare i limiti di copertura ammessi, in difformità a quanto previsto dal 2° comma dell'art. 6.

Fermo restando quanto sopra prescritto, ed ai sensi dell'art. 18 legge 6/8/1967 n. 765, lo spazio totale da riservare a parcheggio, sia nel perimetro dell'edificio che all'esterno, non dovrà comunque mai risultare inferiore ad 1 metro quadrato per ogni 20 metri cubi di costruzione.

Art. 10

Vicoli e passaggi privati

L'apertura e la formazione di vicoli e di passaggi privati dovranno essere autorizzate dal sindaco e, quando attraverso di essi vi sia accesso per più di due costruzioni, dovranno per essi essere rispettate anche le norme stabilite per le strade pubbliche relative all'altezza dei fabbricati in relazione alla larghezza della strada.

Art. 11

Suddivisione in zone

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

- Zona A (restauro conservativo)
- Zona B (ristrutturazione)
- Zone C-D-E-F (residenziali di completamento)
- Zone C-D-E-F-G (residenziali di espansione)
- Zone industriali
- Zone per artigianato e piccola industria
- Zone per attrezzature collettive e servizi
- Zone per il traffico
- Zone a verde pubblico e verde attrezzato
- Zone a parco pubblico
- Zone private a vincolo speciale
- Zone agricole (sottozone 1-2-3-4-5).

In ciascuna delle zone residenziali le caratteristiche costruttive indicate nelle presenti norme corrispondono alla suddivisione in zone riportata nelle tavole 1:5000, fatta eccezione per le frazioni di Quarata, Palazzo del Pero, Ponte a Buriano, Chiassa Superiore, Frassineto riportate solo nella scala 1:10000, per le quali vigono le norme per la zona G.

Art. 12

Norme per le zone di restauro conservativo (A)

Nella Zona A sono consentiti, previo parere della Soprintendenza ai Monumenti, solo il restauro degli edifici e le demolizioni, a scopo di bonifica.

Sono comunque sempre vietate aggiunte edilizie e modifiche alle caratteristiche delle coperture esistenti.

E' vietato occupare giardini, cortili, chiostrine e in genere tutti gli spazi liberi con costruzioni di qualsiasi genere, anche provvisorie.

Norme per le zone di Ristrutturazione (B)

Comprende le aree urbane sostanzialmente da conservare in quanto integrative dei centri storici.

In questa zona sono escluse le demolizioni e ricostruzioni ed è vietato occupare giardini, cortili, chiostrine ed in genere tutti gli spazi liberi con costruzioni di qualsiasi genere, anche provvisorie ed è vietato altresì la variazione d'uso da residenziale ad altra destinazione;

E' consentito:

- a)- per gli edifici costruiti prima del 17/8/1942, il solo restauro conservativo. Per opere di restauro conservativo devono intendersi quelle che tendono a ripristinare le parti alterate, ad eliminare le aggiunte degradanti, a migliorare le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igieniche.
- b)- per gli altri edifici la sola ristrutturazione entro la volumetria esistente.

Gli edifici restaurati e/o ristrutturati non potranno avere una destinazione d'uso che contrasti con l'esigenza di salvaguardia dei valori storici culturali dell'edificio, con quella della sua corretta utilizzazione, con quella del massimo rispetto ambientale e del contesto sociale e urbano, equilibrando la distribuzione delle densità abitative.

L'eventuale cambio di destinazione dovrà comunque essere autorizzato dalla Commissione Urbanistica, che ne valuterà la rispondenza rispetto ai criteri enunciati.

Nelle zone comprese nell'area commerciale di livello gerarchico superiore, di cui al vigente "Piano di adeguamento e razionalizzazione delle reti distributive" (Legge 426) è ammesso, per i piani terreni non occupati da residenza, il cambio di destinazione per utilizzazione di carattere commerciale.

L'autorizzazione potrà essere rilasciata previa obbligazione registrata e trascritta dai proprietari che specifichi il rispetto delle condizioni stabilite dalla Commissione Urbanistica per le quali viene rilasciata la licenza edilizia.

Sono comunque esclusi:

- a) - depositi e magazzini di merce all'ingrosso;
- b) - rimesse di autoveicoli per trasporto merci di portata superiore a q.li 10;
- c) - impianti industriali;
- d) - impianti artigianali le cui caratteristiche e metodologie di lavorazione non si conciliano con un corretto inserimento ambientale ed urbano; negli altri casi l'autorizzazione potrà essere concessa o vietata dall'Amministrazione previo parere della Commissione Urbanistica.

Nella materiale e comprovata impossibilità di realizzare servizi igienici adeguati all'interno dell'unità immobiliare abitativa preesistente all'adozione delle presenti norme, ~~sono consentiti, a tale scopo incrementi di volume di altezza di metri 1,50, per ogni unità ab.~~ ~~come II.~~

Su richiesta dei proprietari, singoli o riuniti in condominio il Comune potrà procedere alla costituzione di comparti di sensi dell'art.23 della legge 17 Agosto 1942 n° 1150 per provvedere all'utilizzazione nell'ambito minimo di un isolato o per parti omogenee di esso.

C.C. n. 100 del 7-2-78 - G. Reg. 16-2-78 n. 4235

Per tale zona il Comune potrà provvedere alla redazione di studi, che interesseranno gradualmente singoli comprensori, sulla base minima di un isolato, previa indagini di carattere storico-edilizio e socio-economico dirette a individuare per ciascun comprensorio i caratteri e i gradi dell'intervento.

In base ai risultati di tali indagini il Comune, udita la Soprintendenza ai Monumenti, redigerà appositi piani regolatori particolareggiati i quali, fatta eccezione delle esigenze di ristrutturazione urbanistica per necessità viarie e delle esigenze per nuove attrezzature, dovranno essere improntati a criteri di risanamento di tipo conservativo per le parti che risulteranno di valore storico e ambientale.

Su richiesta dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, il Comune potrà procedere alla costituzione di comparti ai sensi dell'art. 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, per provvedere al detto risanamento nell'ambito minimo di un isolato o per parti organiche di esso, sentito il parere della Soprintendenza ai Monumenti.

Sono esclusi nuovi insediamenti nella zona per:

- depositi e magazzini merci all'ingrosso;
- rimesse di autoveicoli per trasporto merci di portata superiore a quintali 10;
- impianti industriali;
- caserme, istituti di pena, ospedali.

Nell'interesse della conservazione del centro antico e della zona storica della città, il Comune si riserva di studiare piani che contemplino l'allontanamento dalla zona di restauro conservativo delle attuali caserme ed istituti di pena.

Art. 13

Norme per le zone di ristrutturazione (B)

Nelle zone B (ristrutturazione) sono ammesse sistemazioni che comportino demolizioni e ricostruzioni di manufat-

ti di pari volume, subordinatamente al rispetto assoluto delle aree verdi esistenti, all'osservanza delle prescrizioni del Regolamento edilizio e del Regolamento d'igiene e alla possibilità di conseguire sostanziali miglioramenti delle condizioni igienico-sanitarie degli edifici, avuto anche riguardo all'ambiente circostante.

Il Comune ha l'obbligo di udire la Soprintendenza ai Monumenti per le opere di cui al presente articolo.

L'altezza degli edifici non potrà superare i cinque quarti della larghezza della strada od area pubblica o privata antistante, con un massimo di m. 17,50 e con un numero di piani non superiore a cinque, compreso il piano terreno, il piano rialzato e il piano attico.

Sono, comunque, sempre ammesse costruzioni di un solo piano terreno o rialzato per un'altezza massima di m. 4,50, ed il relativo volume è da computarsi entro quello massimo, ammissibile nel primo comma.

L'altezza degli edifici situati nell'isolato compreso fra Via Crispi, Via Guadagnoli, Via Niccolò Aretino e Via Margaritone non potrà superare quella attualmente esistente.

Art. 14

Norme generali per le zone di espansione

Le zone residenziali, sia di completamento che di espansione, dovranno essere prevalentemente destinate ad abitazione.

Purchè non ne derivino disturbi, rumori o esalazioni nocive, sarà consentita la collocazione in esse, sia in edifici a sè stanti, sia incorporati, di:

- sedi di aziende industriali e commerciali, comprese agenzie banche;
- studi professionali e commerciali;
- negozi, botteghe e magazzini di vendita;
- piccoli magazzini e piccoli laboratori artigianali;
- luoghi di divertimento.

Sarà consentita altresì la costruzione di edifici a sè stanti per autorimesse collettive a servizio di terzi, alberghi, teatri, cinematografi, case di cura, impianti di distribuzione di carburanti, di gas e di olii combustibili ecc.

Art. 15 //

Norme per le zone residenziali di completamento

1 Sono zone di completamento quelle in cui il carattere è già in gran parte determinato dalle costruzioni esistenti, e non sono indicate come unità minime nelle tavole 10 e 11, con esclusione delle zone A e B previste dal P.R.G.

2 La costruzione, la demolizione e la ricostruzione degli edifici nei limiti degli indici di zona e degli allineamenti stradali esistenti, è consentita nelle zone residenziali di completamento, salvo la formazione di piani regolatori particolareggiati, o di piani di lottizzazione, per aree di particolare importanza e dove si riscontri la esigenza di coordinare iniziative diverse.

3 La profondità dei nuovi fabbricati dovrà essere contenuta entro m. 12.

4 Potrà essere consentito di superare detto limite, fino ad un massimo di m. 16, in lotti di profondità superiori a m. 40.

5 Le aree libere, convenientemente accentrate, dovranno prevedere spazi verdi collettivi, per bambini.

6 In ogni caso dovrà essere assicurato lo spazio occorrente per il posteggio e la rimessa di autovetture secondo le disposizioni contenute nell'art. .

7 In casi di edifici, allineati lungo le vie cittadine in cui esiste un lotto inedificato tra due testate di edifici costruiti sul confine, è consentita la costruzione in aderenza, secondo l'indice e l'altezza massima di zona, indipendentemente dalle distanze dai confini posteriori, che possono essere ridotti del 40%, dal lotto minimo e dal rapporto di copertura (ove previsti).

8 In caso di edifici esistenti, sono consentiti ampliamenti nel rispetto delle norme di zona, con la riduzione della distanza dai confini fino al 40%.

3 In caso di demolizione e ricostruzione, o svuotamenti di edifici ^{esistenti} di volume superiore a quello ammesso dall'indice di zona, potrà essere consentita la ricostruzione a parità del volume esistente, ferma restando l'altezza massima delle norme di zona. *e senza aumento di superficie*

6 In caso di edifici esistenti che risultano difformi alle norme in vigore del regolamento di igiene, e per i quali non si prevede la demolizione e ricostruzione, o svuotamento, al solo scopo di adeguare gli ambienti destinati ad abitazione, al regolamento in parola, e creare servizi igienici indispensabili, è consentito un aumento di volume, anche in supero agli indici di zona.

Art. 16

Norme per le zone residenziali di espansione

Nelle zone residenziali di espansione è vietata la costruzione di edifici di carattere industriale; ma potrà essere ammessa la costruzione a se stante o la collocazione incorporata in altri edifici di laboratori a carattere artigianale, purchè sia fatto in modo che la loro presenza non rechi disturbo alle abitazioni circostanti.

Le aree libere adiacenti agli edifici dovranno essere sistemate a giardino con idonee alberature.

Per le zone con funzione di centro di quartiere, individuate nelle tavole del piano regolatore generale col simbolo "N" (negozi, magazzini, supermercati, uffici, locali di pubblico spettacolo e simili) è prescritta la destinazione ad uso commerciale di almeno il 35% della volumetria totale.

L'osservanza dei simboli riportati nelle tavole è strettamente obbligatoria.

Per tutte le zone residenziali di espansione (C-D-E-F-G) attraverso piani particolareggiati o i piani di lotizzazione, potrà essere disposta una composizione di volumi diversa da quella indicata nei singoli articoli, nell'intesa che essa risulti da un progetto unitario e che il volume totale costruibile sia quello risultante dall'applicazione dei rispettivi indici di zona sull'effettiva superficie dell'appezzamento edificabile, semprechè siano osservate le indicazioni di cui all'ultimo comma degli artt. 17-18-19-20-21.

Art. 17

Norme per le zone "C"

Nelle zone "C", di completamento o di espansione, i nuovi edifici dovranno possedere le seguenti caratteristiche:

- costruzione a sistema lineare aperto ovvero continuo aperto;
- lunghezza del corpo di fabbrica non superiore a m. 60;
- massimo di sette piani, compreso il piano terreno o il piano rialzato e il piano attico;
- altezza massima di m. 25 e in nessun caso superiore alla larghezza della via aumentata dell'eventuale arretramento;
- distacchi minimi non inferiori alla media delle altezze massime dei fabbricati contrapposti e non inferiori a m. 12,50 per i fronti di testata;
- distanze normali medie dai confini del lotto non inferiori alla metà dell'altezza per i fronti di maggior lunghezza e di un quarto dell'altezza per i fronti di testata e in ogni caso non inferiori a m. 6,25;
- volumetria, valutata sull'effettiva superficie del lotto edificabile, non superiore all'indice di fabbricabilità di mc/mq. 5,5;
- cortili aperti, con divieto di chiostrine.

Potrà essere consentita la costruzione di corpi di fabbrica lineari, a collegamento delle testate dei fabbricati principali, ortogonalmente ai fronti di maggior lunghezza, anche a chiusura delle figure lineari aperte, sul fronte strada, di volume tale da non superare nel suo complesso l'indice di fabbricabilità, da destinare ad uso esclusivo di esercizi commerciali, autorimesse, porticati e simili. Tali edifici non potranno superare l'altezza di m. 4,50 e la profondità di m. 10. Il loro volume sarà compreso nel calcolo dell'indice di fabbricabilità.

Mediante piani regolatori particolareggiati o piani di lottizzazione potrà essere prevista la costruzione di case in linea o continue, col rispetto dei limiti dell'indice di fabbricabilità dell'altezza massima e dei distacchi minimi dai confini stabiliti nel presente articolo.

Nelle zone indicate con "P.P." è consentita la costruzione solo mediante piani regolatori particolareggiati o piano di lottizzazione, per i quali è da prescrivere la formazione d'intesa con l'Amministrazione delle Belle Arti.

In particolare:

- per la zona delimitata dalle strade Signorelli, Mecenate, degli Accolti e Giotto, il volume destinato ad abitazioni non potrà eccedere il 50% di quello totale, mentre il volume non destinato ad abitazioni sarà riservato per attrezzature commerciali, per il tempo libero e di servizio al complesso edilizio;

- per la zona delimitata dalle strade Benedetto Varchi, Baldaccio d'Anghiari, Marco Perennio e dalla ferrovia Roma-Firenze ed Arezzo-Stia è realizzabile un complesso edilizio con le seguenti caratteristiche: 1) progettazione planivolumetrica unitaria; 2) volume destinato ad abitazioni pari all'80%; 3) volume destinato alle attrezzature commerciali per il tempo libero e di servizio al complesso: il 20%; 4) altezze massime mai superiori al limite consentito per la zona "C" in ml. 25, ma definite mediante progetto planivolumetrico come al punto 1, in modo da permettere la divisibilità del centro storico dall'ultimo rettilineo del raccordo autostradale, e comunque secondo le prescrizioni che dovranno essere date in proposito dal Ministero della Pubblica Istruzione - Direzione Generale Antichità e Belle Arti.

Art. 18

Norme per le zone "D"

Nelle zone "D" le costruzioni dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- edifici a sistema aperto, in linea o continui, con lunghezza del corpo di fabbrica non superiore a m. 50 e con esclusione di cortili chiusi;
- edifici isolati a blocco, che, comunque articolati, risultino planimetricamente iscritti in un cerchio di diametro non superiore a m. 40, nell'intesa che i corpi di fabbrica, normali alle fronti, formanti eventualmente cortile aperto, dovranno distare fra loro almeno sette quarti della sporgenza media del corpo principale.

Le costruzioni della zona "D" dovranno altresì rispondere alle seguenti caratteristiche:

- massimo di cinque piani, compreso il piano terreno, il piano rialzato e il piano attico;
- altezza massima di m. 17,50 ed in ogni caso non superiore alla larghezza della via aumentata dell'eventuale arretramento;
- distacchi dei fronti di maggior lunghezza dei corpi di fabbrica non inferiori alla media delle altezze massime dei fabbricati contrapposti e non inferiore a m. 10 fra i fronti di testate dei corpi di fabbrica;
- distanze normali medie del fabbricato dai confini del lotto non inferiori alla metà dell'altezza per i fronti di maggior lunghezza e ad un terzo dell'altezza per i fronti di testata: tali distanze in ogni caso non dovranno essere inferiori a m. 5;
- cubatura massima, valutata sull'effettiva superficie del lotto edificabile, non superiore all'indice di fabbricabilità di mc/mq. 4;
- esclusione di cortili chiusi e di chiostrine;
- esclusione di costruzioni accessorie.

Le autorimesse, lavanderie, portinerie, e simili dovranno trovare posto nel corpo della costruzione.

Potrà essere consentita la costruzione di corpi di fabbrica lineari, a collegamento delle testate dei fabbricati principali, ortogonalmente ai fronti di maggiore lunghezza, anche a chiusura di figure lineari aperte sul fronte strada, da destinare esclusivamente ad esercizi commerciali, autorimesse, porticati e simili, purchè non superino l'altezza di m. 4,50 e non abbiano profondità superiore a m. 10. Il volume di detti corpi dovrà essere compreso nel calcolo dell'indice di fabbricabilità, nel suo complesso.

Piani regolatori particolareggiati o piani di lottizzazione comprendenti almeno un'unità organica prevista dall'art. 36 delle presenti norme, potranno prevedere sistemazioni speciali di carattere unitario con un massimo di altezza portato fino a m. 22 e un massimo di 7 piani, restando immutate le disposizioni relative all'indice di fabbricabilità e distanze dai confini.

Art. 19

Norme per la zona "E"

Nelle zone "E" dovranno essere realizzati edifici unifamiliari, oppure edifici plurifamiliari del tipo ad elementi isolati.

Complessi di più case unifamiliari dovranno essere realizzati in base ad un progetto architettonicamente unitario.

Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- massimo di tre piani, compreso il piano terreno o rialzato e l'eventuale sottotetto;
- altezza massima di m. 11,40;
- distacchi minimi dai confini di m. 5;
- rapporto fra superficie coperta e area del lotto non superiore ad un quarto. Negli edifici con almeno la metà del volume a destinazione commerciale il rapporto potrà salire a due quinti e nelle zone con funzione di centro di quartiere ad un mezzo;
- superficie minima del lotto: mq. 600;
- volume massimo consentito, valutato sulla superficie effettiva del lotto: mc/mq. 2,8.

Non sono ammesse costruzioni accessorie.

Le schiere non dovranno superare la lunghezza di m. 45 e l'altezza non dovrà essere superiore a m. 7,50.

Gli edifici a schiera su "pilotis" potranno raggiungere l'altezza di m. 9, ferme restando le disposizioni di cui all'art. 8.

Per gli edifici a schiera il lotto minimo è ridotto a mq. 300.

Mediante piani regolatori particolareggiati o piani di lottizzazione potrà essere prevista la costruzione di case in linea e continue, col rispetto dei limiti dell'indice di fabbricabilità dell'altezza massima e dei distacchi minimi dai confini stabiliti nel presente articolo.

Art. 20

Norme per le zone "F"

Nelle zone "F" la costruzione dovrà essere realizzata mediante edifici unifamiliari, oppure mediante edifici plurifamiliari del tipo ad elementi isolati.

Per i complessi di più case unifamiliari dovrà essere presentato un progetto architettonicamente unitario.

Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- massimo di due piani oltre all'eventuale seminterrato, ma compreso il piano terreno o rialzato e l'eventuale sottotetto;
- altezza massima di m. 8,60;
- distacchi minimi dai confini di m. 5;
- rapporto fra superficie coperta e superficie del lotto non superiore ad un quarto, che potrà salire a due quinti nelle zone con funzione di centro;
- volume massimo, valutato sull'effettiva superficie del lotto edificabile: mc/mq. 2;
- superficie minima del lotto: mq. 600; le aree libere dovranno essere sistemate a verde con un albero di alto fusto ogni 80 mq.;
- esclusione di costruzioni accessorie;
- altezza massima degli edifici su "pilotis": m. 9.

Le schiere non dovranno superare la lunghezza di m. 36 e l'altezza non dovrà superare i m. 7,50.

Per gli edifici a schiera il lotto minimo è ridotto a mq. 400.

Mediante i piani regolatori particolareggiati o i piani di lottizzazione potrà prevedersi la costruzione di case in linea e continue col rispetto dei limiti dell'indice di fabbricabilità, dell'altezza massima e dei distacchi minimi dai confini stabiliti nel presente articolo.

Art. 21

Norme per le zone "G"

Nelle zone "G" la costruzione dovrà essere realizzata per mezzo di edifici unifamiliari, facenti parte di un progetto unitario.

Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- massimo di due piani compreso il piano terreno o rialzato e l'eventuale sottotetto abitabile o mansarda;
- altezza massima di m. 7,50;
- distacchi dai confini laterali non inferiori a m. 6;
- rapporto fra superficie coperta e superficie del lotto non superiore ad un sesto; $\frac{1}{6} = 16,7\%$
- volume massimo, valutato sulla superficie effettiva del lotto edificabile, rispondente all'indice di fabbricabilità di mc/mq. 1;
- superficie del lotto non inferiore a mq. 800.

Le aree libere dovranno essere sistemate a verde con un albero ogni mq. 50.

Non sono ammesse fabbriche accessorie.

Le schiere non dovranno superare la lunghezza di m. 30, con un lotto minimo ridotto a mq. 600.

Mediante i piani regolatori particolareggiati o i piani di lottizzazione potrà prevedersi la costruzione di case in linea e continue col rispetto dei limiti dell'indice di fabbricabilità, dell'altezza massima e dei distacchi minimi dai confini stabiliti nel presente articolo.

Art. 22

Norme per le zone industriali

Nelle zone industriali potranno essere realizzati soltanto edifici e attrezzature di carattere industriale, con la osservanza delle norme previste dall'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265.

Le industrie insalubri incluse nella prima classe dell'elenco previsto dall'art. 216 del Testo unico delle leggi sanitarie, potranno essere collocate nella 1° o nella 3° sottozona agricola, a condizione che sia garantita l'esclusione di qualsiasi inquinamento dell'acqua da utilizzare a scopo agricolo.

Oltre agli edifici destinati alla lavorazione sarà consentita la costruzione di magazzini, depositi, silos, rimesse, uffici ed edifici connessi con la produzione industriale nonchè alla permanenza, anche notturna, del solo personale di sorveglianza.

La distanza degli edifici dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a metà dell'altezza degli edifici stessi e comunque non al disotto di m. 8.

Il rapporto fra area coperta e area del lotto non potrà essere superiore a un mezzo.

L'indice di fabbricabilità non dovrà risultare superiore a mc/mq. 3,50.

L'altezza non potrà superare m. 12.

Saranno esenti dal limite di altezza le strutture tecnologiche (camini, torri lavorazione, silos e simili).

Le zone di espansione industriale saranno regolate da piani particolareggiati e da lottizzazioni proposte dai privati, che dovranno precisare la struttura stradale, gli impianti di smaltimento delle acque di rifiuto e i servizi annessi all'industria, nei quali saranno compresi i parcheggi, gli impianti sportivi e le attrezzature di ritrovo e di assistenza.

La superficie delle aree destinate a strade, parcheggi e impianti simili, da prevedere in tali piani, non potrà essere inferiore al trenta per cento dell'area lottizzata.

Al limite delle aree industriali saranno predisposte aree verdi con alberi di alto fusto per una profondità minima di m. 15.

Nelle zone rurali limitatamente alla 1° e 3° sottozona è consentito l'insediamento di industrie per la lavorazione in loco dei prodotti agricoli solo se tale destinazione è specificata nella licenza di abitabilità ed agibilità; se il volume necessario alle costruzioni è compreso in quello ammissibile per le due dette sottozone; se l'area disponibile è di almeno 5 Ha. Analoga destinazione è ammissibile per le industrie che lavorano in loco argille o pietre di cava.

Art. 23

Norme per le zone destinate all'artigianato ed alla piccola industria

Nelle zone destinate all'artigianato ed alla piccola industria sarà consentita la costruzione di edifici e di attrezzature per la piccola industria, per l'artigianato e per la residenza del gestore o titolare dell'azienda, restando esclusa ogni lavorazione che possa causare particolare molestia con rumori od esalazioni, nel qual caso le lavorazioni potranno trovare collocazione nella zona industriale, se appartengono alla seconda classe dell'elenco di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie o siano soltanto moleste, e nella 1° e 3° sottozona agricola, se classificate nella 1° classe dell'elenco citato.

Gli edifici dovranno sorgere a distanza dai confini non inferiore a m. 6 e non potranno superare l'altezza di metri 10,50.

Il rapporto fra area coperta e area totale del lotto non potrà essere superiore a un mezzo.

L'indice di fabbricabilità non potrà superare i mc/mq. 3,5, di cui almeno il 60% destinati alla lavorazione.

Nei piani particolareggiati o nelle lottizzazioni private la percentuale delle aree destinate a strade, parcheggi e impianti simili non potrà risultare inferiore ad un quarto dell'area totale.

Art. 24

Norme per le zone per le attrezzature
collettive e servizi

Le attrezzature collettive in progetto sono contrassegnate mediante simbolo nelle tavole del piano regolatore generale.

Tali attrezzature, di regola sono attuate dalla pubblica amministrazione, ed agli effetti della edificabilità sono condizionate alle esigenze funzionali, salvo il rispetto dei valori ambientali e paesistici.

In via eccezionale potranno essere attuate anche da privati, con il rispetto delle prescrizioni di cui al precedente comma e con particolare riguardo alle esigenze funzionali proprie e della zona, e l'indice di fabbricabilità non superi mc/mq. 3,5, semprechè siano lasciate libere le aree necessarie per i servizi e disimpegni connessi.

Art. 25

Norme per le zone per le attrezzature
per il traffico

Al fine di eliminare o ridurre i difetti di circolazione nelle principali strade di accesso alla città potranno essere concentrati in determinate aree i servizi di distribuzione di carburanti, i parcheggi per autotreni e autovetture, i motel, le officine di riparazione e tutti i servizi utili per il turismo, rispettando le disposizioni della legge 24 luglio 1961, n. 729.

Saranno a tal fine redatti i piani regolatori particolareggiati o piani di lottizzazione, nei quali dovrà essere assicurata un'organica ed equa ripartizione delle aree e la dotazione di tutti i servizi, uditi gli enti proprietari delle strade.

Art. 26

Norme per le zone a verde pubblico e verde
pubblico attrezzato

Le zone a verde pubblico comprendono gli spazi verdi in genere nonchè gli spazi destinati ad attrezzature integrate nel verde (campi di giuoco, scuole, impianti sportivi) individuate dal relativo simbolo nelle apposite tavole del piano regolatore generale.

Delle attrezzature scolastiche e dei campi di gioco è stata anche indicata l'area di pertinenza. Agli effetti della edificabilità, tali attrezzature sono condizionate solo alle esigenze funzionali salvo il rispetto dei vincoli ambientali e paesistici.

La zona adiacente al nuovo Stadio comunale è destinata a zona sportiva con carattere di parco pubblico dotata di alberi di alto fusto. La sistemazione sarà disciplinata da apposito piano regolatore particolareggiato, che dovrà prevedere edifici per lo sport su una superficie massima del 10% di quella totale.

Nelle zone a verde pubblico generico è vietata qualsiasi costruzione privata di carattere provvisorio. Potranno essere ammessi chioschi di vendita nel limite massimo di mq. 2 per ogni 1.000 mq. di verde.

Art. 27

Norme per le zone a parco pubblico

Nelle zone destinate a parco pubblico è vietata qualsiasi costruzione, anche di carattere provvisorio.

Potranno essere ammessi solo chioschi di vendita nel limite massimo di 2 mq. di superficie ogni 1.000 mq. di verde.

Art. 28

Norme per le zone private a vincolo speciale

La destinazione di queste zone rimane agricola o verde privato, quando tali aree sono di pertinenza di isolati, e la loro superficie concorre in ogni caso alla determinazione del volume fabbricabile nei terreni immediatamente adiacenti, fermi restando tutti gli altri caratteri urbanistici di zona.

Indipendentemente dalle destinazioni di zona di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

a) - Vincolo di rispetto della viabilità principale.

Nelle zone sottoposte a tale vincolo è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio, nonché ogni accesso di abitazioni o di strade secondarie, eccettuate quelle indicate nel piano regolatore generale.

Salvo maggiori vincoli derivanti dalle previsioni del piano, lungo le autostrade e i raccordi autostradali, non possono sorgere costruzioni nelle fasce laterali alle strade stesse per una profondità di m. 60 (D.M. 1/4/1968 art. 3).

Lungo le cosiddette superstrade, le altre strade statali, provinciali e comunali le fasce di protezione sono fissate in metri 40, 30, 20 in relazione alla relativa distinzione indicata nel D.M. 1 aprile 1968 art. 3.

Sono consentite, tuttavia, le costruzioni di case cantoniere e relativi magazzini, nonché stazioni di servizio per rifornimento di carburanti, con esclusione di motel ed altri servizi commerciali quali bar, posti di ristoro, ecc.

b) - Vincolo di rispetto e di protezione delle falde idriche e vincolo di rispetto dei torrenti e corsi d'acqua classificati.

Quando non sia prescritto dal P.R.G. un vincolo maggiore, valgono le norme di legge e di regolamento vigenti in materia.

Art. 29

Norme generali per le zone agricole

Nelle zone agricole è di massima consentita la costruzione di edifici pertinenti alla conduzione di fondi rustici.

Esse comprendono cinque sottozone (irrigua, agricolo-panoramica, collinare, di concentrazione edilizia, parchi forestali), la cui sistemazione è disciplinata dalle norme contenute negli articoli seguenti.

Nelle zone agricole è consentito il rifacimento e l'ampliamento degli edifici esistenti per motivi igienico-sanitari, ferma restando l'altezza massima stabilita dalle norme delle singole sottozone.

Sono altresì consentiti gli ampliamenti di edifici di abitazioni esistenti fino a realizzare una superficie complessiva massima lorda di pavimento di mq. 140 fra il vecchio e il nuovo, e tale da non costituire una nuova unità immobiliare, restando esclusi da tale computo i locali destinati a fondi.

Sono consentite nelle 1^a - 3^a e 5^a sottozone, oltre a quanto specificato negli appositi articoli, costruzioni per pubblici servizi (approvvigionamento idrico, fognatura, nettezza urbana, mattatoi, centrali elettriche o stazioni di trasformazione).

Nelle 1^a - 3^a e 4^a sottozone, previo parere della commissione edilizia, della commissione urbanistica e del Consiglio Comunale, e con attenta valutazione di ogni singolo caso, potrà altresì essere autorizzata la costruzione di cliniche, istituti ospedalieri, collegi, attrezzature per lo sport, il turismo e il tempo libero, istituti di cultura e di istruzione.

Per la costruzione di attrezzature per il turismo, il volume massimo consentito, valutato sulla superficie effettiva del lotto, è stabilito in 0,5 mc/mq. e altezza massima di m. 10,50.

uffi
 documento
 numero
 140
 112
 C
 numero
 11111

Ott

Br

1.
 2.
 3.

370/22
 Nella 1° - 3° - 4° sottozona è consentito l'ampliamento di attrezzature per l'industria, l'artigianato ed il commercio con il rispetto della normativa della zona industriale.

Tutte le autorizzazioni, saranno sempre condizionate alla stipulazione di convenzione trascritta determinante il carattere permanente della destinazione e del vincolo.

Mentre per le case coloniche il terreno vincolato potrà risultare anche frazionato, nel caso di costruzioni diverse consentite il terreno soggetto a vincolo dovrà risultare non frazionato ma costituito da aree contigue.

Nei lotti di completamento, nelle frazioni con zone edificabili previste dal P.R.G. ma fuori di tali zonizzazioni, è consentita la costruzione lungo le strade provinciali, comunali e vicinali, entro il secondo anno di approvazione del P.R.G. di edifici di abitazione secondo le norme di zona G.

Per lotto di completamento si intende quello compreso tra lotti già edificati, con un fronte massimo di ml. 35.

Art. 30

1° sottozona - irrigua -

Nella prima sottozona agricola (irrigua), oltre agli edifici pertinenti alla conduzione dei fondi, sono ammesse costruzioni che interessino la produzione agricola e l'insediamento degli addetti all'agricoltura, con i servizi all'uopo indispensabili, nonché laboratori e industrie interessanti esclusivamente il trattamento e la trasformazione dei prodotti dell'agricoltura.

E' altresì consentita la collocazione di industrie insalubri (vedi 2° comma art.22 e 1° comma art.23) con la



Strada

il 13/10/71

oppure
 il 11/3/70

normativa di zona industriale.

Col parere del Consiglio Comunale potranno essere ammessi impianti di capacità produttiva superiore alla potenzialità dell'azienda agricola del luogo o delle aziende associate con normativa della zona industriale.

L'indice di fabbricabilità è fissato in mc/mq. 0,02 per le abitazioni degli addetti all'agricoltura, con altezza massima di m. 7,50.

E' consentita altresì la costruzione di annessi agricoli pertinenti all'unità poderale secondo la potenzialità e le caratteristiche produttive dell'azienda.

L'altezza massima è di m. 10.

Saranno esenti da tale limite le strutture tecniche (camini, torri di lavorazione, silos e simili).

Quando si tratti di terreni adibiti a colture specializzate sono permesse costruzioni rurali su lotto minimo di mq. 20.000 con indice di 0,03 mc/mq. e altezza massima di metri 7,50.

Quando si tratti di terreni adibiti ad orti specializzati e vivai sono permesse costruzioni rurali su lotto minimo di mq. 10.000 con indice di 0,05 mc/mq. e altezza massima di m. 7,50.

Anche nei casi previsti dagli ultimi due commi, sono consentite le costruzioni di annessi agricoli pertinenti a tali unità secondo la potenzialità e le caratteristiche produttive dell'azienda; è consentito inoltre che tali annessi possano trovare sede nel corpo del fabbricato adibito ad abitazione.

Art. 31

2° sottozona - agricola-panoramica

Nella seconda sottozona a destinazione agricolo-panoramica oltre agli edifici pertinenti alla conduzione dei fondi, potranno essere ammesse parziali utilizzazioni residenziali. Detti edifici e dette utilizzazioni residenziali dovranno essere contenuti nei limiti consentiti dall'indice di fabbricabilità mc./mq.0,02, valutato computando i volumi degli edifici esistenti, documentati da appositi rilievi volumetrici, purchè la superficie agricola disponibile da proporre per finalità residenziali non sia inferiore a tre ettari, ridotta a mq.12.000 e con un indice di fabbricabilità di mc./mq.0,05 per i soli casi di frazionamenti già esistenti e risultanti da situazione catastatale alla data di adozione del piano regolatore generale.

Gli edifici pertinenti alla conduzione dei fondi rustici potranno essere dotati di attrezzature con indice di fabbricabilità di mc./mq.0,04 restando fermi gli altri limiti di cui al comma quarto del presente articolo.

Udito il parere del Soprintendente ai Monumenti potrà essere autorizzata, per superfici non inferiori a 9 ettari, l'attuazione di un progetto redatto secondo criteri di concentramento edilizio, con indice di fabbricabilità aumentato fino ad un massimo di mc./mq.0,08. Potrà altresì essere consentito l'abbattimento di edifici esistenti e la ricostruzione di altri di pari volume.

L'altezza delle costruzioni non dovrà superare in ogni caso m.7,50 e la distanza dai confini non potrà essere inferiore a m.10, per interventi isolati, e a m.6 nel caso in cui sia ammesso l'indice massimo di mc./mq.0,08.

Nell'esame delle domande edilizie presentate per costruzioni nella 2° sottozona dovrà essere posta particolare attenzione per non deturpare il paesaggio.

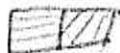
La presente sottozona, per le sue caratteristiche, potrà essere soggetta a piano territoriale paesistico in ordine alle facoltà del Ministero della P.I. previste dall'art. 5 della legge 29.6.1939 n. 1497.

Art. 32

3^a sottozona - agricola-collinare

Nella terza sottozona agricola collinare saranno consentite case di civile abitazione unifamiliari isolate e abbinata, con indice di fabbricabilità di mc./mq. 0,14, con altezza massima di m. 7,50 e distanza dai confini minima di m. 10.

E' altresì consentita la collocazione di industrie insalubri (vedi 2° comma art. 22 e 1° comma art. 23) con la normativa industriale.

 *abbinata a fianco*

Art. 33

4^a sottozona - concentrazione edilizia

 *abbinata sopra posto
e consentito di una
delibera deliberare nell'istit
com*

Nella quarta sottozona (concentrazione edilizia), oltre a quanto specificato nell'articolo precedente, possono essere realizzati nuclei edilizi organizzati come complessi di residenze, da attuarsi su iniziativa e a cura e spese dei proprietari, singoli ovvero riuniti in consorzio, cooperativa o società, in base a convenzione da stipulare col Comune e soggetta a trascrizione.

Tali nuclei, costituiti da abitazioni singole, raggruppate, articolate o da complessi edilizi plurifamiliari, dovranno essere formati da almeno 20 unità familiari e dovranno essere concentrati nella parte più idonea, la quale non potrà comunque superare il quinto della superficie territoriale.

Presupposti dell'autorizzazione sono il progetto planivolumetrico previsto dall'art. 37 delle presenti norme

e la stipulazione della convenzione prevista dal successivo art.38.

Per i nuclei l'indice di fabbricabilità da calcolarsi sull'intera superficie è fissato in mc./mq.0,3, l'altezza massima degli edifici in m.8 e la distanza minima dai confini in m.8.

Per iniziative di particolare rilievo il Comune si riserva la facoltà di udire eventualmente la Soprintendenza ai Monumenti.

E' fatto obbligo sentire il parere della Soprintendenza ai Monumenti e sarà il Comune stesso a provvedere alla localizzazione delle concentrazioni in conformità delle facoltà attribuitegli dal penultimo comma dell'art.28 della legge 17/8/1942 n.1150, modificato dalla legge 6 agosto 1967 n.765, cioè per non più del 10% della superficie totale della 4° sottozona; ciò (naturalmente) in alternativa al piano particolareggiato.

Art.34

5° sottozona - parchi forestali

La quinta sottozona (parchi forestali) comprende terreni destinati alla formazione di grandi parchi forestali e sarà costituita dalle aree di proprietà del demanio e comunale; dalle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e dalle aree con particolare attitudine a tale destinazione, sia sotto il profilo pedoclimatico che sotto il profilo della funzione urbanistica di parco extraurbano.

Oltre i vincoli forestali e le disposizioni contenute nella legge 30 dicembre 1923 n.3267, avranno applicazione in essa le seguenti prescrizioni:

- Nelle zone già boscate sarà escluso qualsiasi tipo di costruzione, anche di carattere provvisorio;
- Nelle zone da rimoboschire, col parere della commissione edilizia e della commissione urbanistica e riservandosi

il Comune la facoltà di udire eventualmente l'Ispettorato Ripartimentale delle foreste, potrà essere autorizzata la costruzione di edifici collettivi per il turismo, su terreni della superficie minima di mq. ventimila e nei limiti dell'indice di fabbricabilità di mc./mq.0,25, con altezza massima di m.9 e a condizione che almeno la metà della superficie risulti dotata di alberi di alto fusto in ragione di uno ogni quindici metri quadrati.

Con i suddetti pareri, ed udito anche il Consiglio Comunale, potranno essere autorizzati insediamenti turistico-residenziali su lotti minimi di mq. 15.000, nei limiti dell'indice di fabbricabilità di mc./mq. 0,08 e altezza massima di m. 7,50, a condizione che la metà della superficie risulti dotata di alberi di alto fusto in ragione di uno ogni quindici metri quadrati.

In ambedue i casi la superficie recintata non potrà eccedere il trenta per cento dell'area totale.

E' comunque consentita la costruzione di edifici per il personale e relativi annessi su richiesta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

E' fatto obbligo sentito il parere dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste e sarà il Comune stesso a provvedere alla localizzazione degli insediamenti suddetti con indice di fabbricabilità mc./mq.0,25 per attrezzature collettive mc./mq.0,08 per attrezzature turistiche residenziali in conformità della facoltà attribuitagli dall'art.28 legge 17/8/1942 n.1150, modificato dalla legge 6 agosto 1967 n.765 e cioè per non più del 10% della superficie totale della 5° sottozona non tenendo conto nel calcolo delle zone boscate da sottoporre a vincolo di rispetto assoluto ai sensi del 2° comma del presente articolo; ciò (naturalmente) in alternativa al piano particolareggiato.

Art. 35

Lottizzazioni

I proprietari di aree, che, singolarmente o riuniti in consorzio, intendano procedere alla formazione di piani di lottizzazione a scopo edilizio nelle zone residenziali o nelle zone per l'industria e l'artigianato sprovviste di piano regolatore particolareggiato, dovranno presentare domanda al Comune corredata da:

- documentazione attestante la disponibilità dei terreni;
- progetto planivolumetrico redatto secondo le disposizioni contenute nell'art. 37;
- atto d'impegno ad eseguire a proprie spese le occorrenti strade, fognature, pubblica illuminazione, rete di distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica, alberature e verdi attrezzati ove occorressero, con la condizione che tutti tali impianti siano funzionali e risultino conformi alle esigenze tecniche ed igieniche in base alle vigenti norme;
- indicazioni delle aree che saranno cedute all'amministrazione comunale per gli spazi verdi e per la costruzione delle strade previste dal piano regolatore generale, nonché di quelle necessarie per le attrezzature collettive della zona.

Art. 36

Unità organiche

Il progetto di lottizzazione dovrà riguardare almeno una unità organica fra quelle indicate nelle corrispondenti tavole del piano regolatore generale.

Quando le proposte presentate non raggiungano tale unità, potrà il Sindaco invitare i richiedenti ad accordarsi con altri proprietari e coordinare le varie proposte, indicando anche le modalità per l'unificazione degli spazi destinati a verde o ad attrezzature collettive le quali, nel caso di zone residenziali, dovranno sempre, come minimo, prevedere uno spazio verde collettivo per il giuoco dei bambini.

Art. 37

Progetto planivolumetrico

Il progetto allegato alla domanda di autorizzazione alla lottizzazione dovrà essere corredato della documentazione e degli elaborati tecnici che consentono di rilevare:

- ubicazione ed identificazione catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione;
- indicazione di una zona compresa entro cento metri dal perimetro dell'area da lottizzare, con i fabbricati esistenti; indicazione delle opere progettate, dei limiti della lottizzazione e dei limiti della proprietà, se solo in parte lottizzata;
- planimetria in scala 1:5000 dell'area da lottizzare;
- piano quotato del terreno in scala 1:500, con quote altimetriche riferite alle curve di livello risultanti dalle carte dell'I.G.M.;
- planimetria esaurientemente quotata in scala 1:500 della lottizzazione progettata, indicante la forma e la dimensione dei lotti, gli edifici previsti e le loro distanze dai confini, i tracciati stradali, distinguendo quelli che si intende lasciare accessibili al pubblico transito da quelli che saranno muniti di chiusura con cancello, nonché le zone a destinazione speciale;
- tabella indicante la superficie, il volume dei fabbricati, il rapporto di copertura e l'indice di fabbricabilità di ogni lotto fabbricativo e del complesso dei lotti, specificando le aree destinate a servizio collettivo (strade, giardini, ricoveri di automezzi, dimensionati in rapporto alle esigenze dei nuclei e collocati nel corpo degli edifici), nonché il rapporto percentuale fra queste aree e la superficie totale oggetto della richiesta di autorizzazione;
- planimetria in scala 1:500 delle aree destinate a verde;
- profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati previsti;
- schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi della lottizzazione con indicazione della loro destinazione e delle recinzioni;
- schema in scala 1:500 della rete di smaltimento liquami dei singoli edifici, raccordata con la rete di fognatura principale;
- relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti suindicati;
- per interventi di maggior rilievo potrà essere richiesto un plastico della lottizzazione almeno in scala 1:500.

Art. 38

Convenzione

Alla approvazione della lottizzazione, il richiedente o i richiedenti, prima di procedere a qualsiasi opera, anche di carattere preparatorio, e prima di effettuare le operazioni di frazionamento con conseguenti alienazioni, dovranno stipulare col Comune, per sè e loro successori o aventi causa, anche a titolo particolare, una convenzione nella quale si impegnano:

- 1°) - ad eseguire la lottizzazione conformemente agli elaborati approvati dall'amministrazione comunale;
- 2°) - a cedere le aree destinate a strade pubbliche, spazi verdi e attrezzature pubbliche previste dal piano regolatore generale;
- 3°) - a consentire la trascrizione dell'impegno "non aedificandi", per sè, successori e aventi causa, delle aree scoperte previste nella lottizzazione;
- 4°) - ad eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione e precisamente:
 - strade private di accesso ai lotti;
 - fognature;
 - strade ed aree di uso pubblico, compreso il manto bituminoso;
 - fognature di acque luride;
 - impianto idrico generale;
 - marciapiedi con cordonato sulle strade ed aree di uso pubblico;
 - canalizzazione per impianti elettrici;
 - posa in opera degli apparecchi di illuminazione stradale, rispettando i tracciati e le dimensioni risultanti dal piano di lottizzazione e dal verbale di linee e quote.

Detti impianti dovranno essere eseguiti in base alle prescrizioni degli uffici tecnici comunali e collaudati ante-

riormente al rilascio della licenza di costruzione del primo fabbricato, a meno che gli interessati non prestino cauzione ritenuta idonea dall'amministrazione comunale in numerario o mediante fidejussione bancaria, a garanzia della completa e regolare esecuzione delle opere suddette, cauzione che sarà liberata ad avvenuto collaudo delle medesime.

I lottizzatori dovranno altresì assumere l'onere della manutenzione di tutte le opere comprese nella lottizzazione fino a quando il Comune non riterrà di assumerle, con prestazione di idonee garanzie per il regolare adempimento dell'obbligo.

Art. 39

Commissione Urbanistica

Viene istituita una Commissione urbanistica comunale che può essere consultata in merito a provvedimenti di attuazione del piano regolatore generale e delle eventuali varianti nonché di tutte le questioni di carattere urbanistico che il Sindaco riterrà di sottoporle.

La commissione suddetta ha funzione consultiva ed è composta:

- 1) - dal Sindaco, che la presiede;
- 2) - dall'Assessore all'Urbanistica;
- 3) - dal Soprintendente ai Monumenti;
- 4) - dall'Ingegnere Capo della Ripartizione Urbanistica;
- 5) - da n. 3 esperti in urbanistica ed in materie affini designati dal consiglio comunale;
- 6) - da una rappresentanza del consiglio comunale nominata dal consiglio stesso con rispetto delle minoranze.

La commissione potrà, a seconda dei problemi sotto esame, udire altri esperti e rappresentanti di organi statali, di Enti Pubblici e Capi delle Ripartizioni comunali.

I N D I C E

=====

| | Pag. | |
|--|------|----|
| Art. 1 - Modalità di attuazione | 1 | |
| Art. 2 - Tipologia edilizia | " | 1 |
| Art. 3 - Misurazione delle altezze dei fabbricati | " | 2 |
| Art. 4 - Misurazione dei volumi | " | 2 |
| Art. 5 - Misurazione del lotto edificabile | " | 3 |
| Art. 6 - Valutazione della superficie coperta | " | 3 |
| Art. 7 - Logge | " | 4 |
| Art. 8 - Edifici con "pilotis" | " | 4 |
| Art. 9 - Autorimesse private | " | 5 |
| Art. 10 - Vicoli e passaggi privati | " | 5 |
| Art. 11 - Suddivisione in zone | " | 6 |
| Art. 12 - Norme per le zone di restauro conservativo (A) | " | 6 |
| Art. 13 - Norme per le zone di ristrutturazione (B) | " | 7 |
| Art. 14 - Norme generali per le zone di espansione | " | 8 |
| Art. 15 - Norme per le zone residenziali di comple- tamento | " | 9 |
| Art. 16 - Norme per le zone residenziali di espansione | " | 11 |
| Art. 17 - Norme per le zone "C" | " | 11 |
| Art. 18 - Norme per le zone "D" | " | 13 |
| Art. 19 - Norme per le zone "E" | " | 15 |
| Art. 20 - Norme per le zone "F" | " | 16 |
| Art. 21 - Norme per le zone "G" | " | 17 |
| Art. 22 - Norme per le zone industriali | " | 17 |
| Art. 23 - Norme per le zone destinate all'artigianato ed alla piccola industria | " | 19 |
| Art. 24 - Norme per le zone per le attrezzature col- lettive e servizi | " | 20 |
| Art. 25 - Norme per le zone per le attrezzature per il traffico | " | 20 |
| Art. 26 - Norme per le zone a verde pubblico e verde pubblico attrezzato | " | 21 |