

COMUNE DI NUSCO - AVELLINO -



Copia conforme all'originale adattato con deliberazione consiliare N. 239 in data 16.12.83 e conservato presso il Comune

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

PIANO REGOLATORE GENERALE

COMITATO TECNICO REGIONALE
SEZIONE PROVINCIALE
AVELLINO

nell'adunanza del
- 3 LUG. 1985

1307

IL SEGRETARIO

(Dr. Anna M. Partenza)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNITA' MONTANA TERMINIO CERVIATO
- MONTELLA -

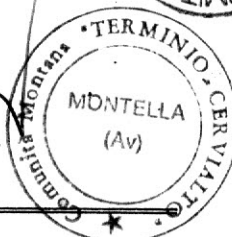
Ufficio Urbanistica L. 1150/42 e L. R. 14/82

VISTI GLI ATTI, SI APPROVA

IL PRESIDENTE

Montella, li _____

PROGETTISTA DOTT. ARCH. ENRICO TEUTONICO



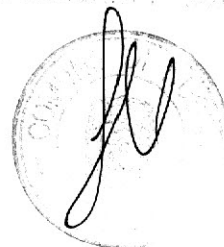
delibera	pubblicazione	invio alla regione	approvazione
<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>

IL SEGRETARIO COMUNALE CAPO
(Dr. MARIO BIANCHINI)

COMUNE DI NUSCO

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



CAP. 1°

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

APPLICAZIONI DEL P.R.G.

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

Art. 2

CONTENUTO DELLE NORME

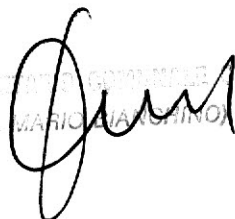
Le norme di attuazione disciplinano l'uso del suolo e le iniziative edilizie secondo gli orientamenti programmatici e le linee del P.R.G. e nell'ambito di queste finalità, fornisco no le indicazioni e prescrizioni per la sua attuazione.

Art. 3

EDIFICABILITA' ED USO DEL SUOLO

L'edificazione e le trasformazioni d'uso nel territorio sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento edilizio e de-



COMUNE DI ...
(Dr. MARIO ...)


2.-

gli altri regolamenti comunali in quanto combatibili.

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

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

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

Art. 4

URBANIZZAZIONE PRIMARIA DELLE AREE

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

In particolare sono:

- 1) le strade al servizio del lotto edificabile idoneo al transito veicolare e fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata e con i relativi spazi accessori (marcia-



- piedi, aree di sosta, aiuole, spartitraffico, ecc. ecc.);
- 2) le condotte per lo scolo delle acque chiare e luride e le relative opere accessorie (caditoie, pozzetti, ecc. ecc.);
 - 3) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere accessorie;
 - 4) le condotte per l'erogazione del gas domestico qualora esista nel Comune tale servizio;
 - 5) la rete e gli impianti di illuminazione pubblica delle aree stradali;
 - 6) le aree attrezzate a verde con alberi al servizio delle abitazioni comprese le alberature stradali e relativi spazi;
 - 7) le aree per il parcheggio delle autovetture al servizio delle abitazioni.

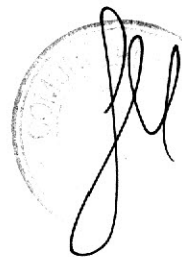
Art. 5

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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

Tali opere, servizi e aree riguardano:

- 1) la rete della viabilità principale prevista dalla tavola del P.R.G. interessante il comprensorio e le relative aree di servizio;
- 2) l'istruzione di base (asili, scuole materne o dell'obbligo);
- 3) gli allacciamenti alle reti principali dei servizi tecnologici ed al potenziamento dei medesimi;

A handwritten signature in dark ink is written over a faint circular official stamp. The signature is stylized and appears to be the name of the official responsible for the document.

- 4) i parcheggi pubblici di quartiere;
- 5) i parchi, i giardini ed il verde al servizio del quartiere per lo sport, la ricreazione ecc.;
- 6) le attrezzature sanitarie, annonarie, culturali e sociali;
- 7) aree per attrezzature religiose.

CAP. II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 6

MODALITA' DI ATTUAZIONE

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

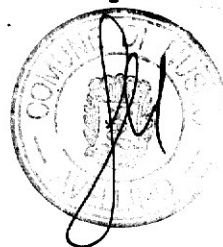
Tali interventi attuativi si realizzano sulla base di Piani esecutivi preventivi e sulla base di singoli progetti di esecuzione diretta.

Tali interventi per le zone di espansione debbono interessare una superficie minima di H. 1.5.

Art. 7

INTERVENTI PREVENTIVI

Gli interventi attuativi preventivi hanno lo scopo di



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

Essi sono:

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

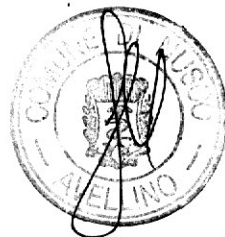
I P.P. di cui al punto a) sono facoltativi e potranno applicarsi in ogni zona del territorio; i Piani di Esecuzione e Urbanizzazione di cui al punto b) sono obbligatori per la edificazione delle seguenti zone e aree:

- per la sottozona C4
- per la sottozona C5
- per insediamenti industriali e artigianali
- a verde attrezzato.

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

- le disposizioni di Legge lo prescrivono;
- le disposizioni dei PP. lo prevedano;
- particolari ragioni di ristrutturazione urbanistica lo impongono.

Le singole opere edilizie e d'urbanizzazione di iniziativa privata contenute sia nei PP. sia nel Piano di Edificazione



e Urbanizzazione dovranno essere sempre autorizzate dal Consiglio Comunale.

Art. 8

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

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

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

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

- 1) l'area in oggetto sia fornita delle opere di urbanizzazione primaria indicata dall'art. 4 del presente regolamento
- 2) siano osservati tutti gli indici e le prescrizioni di P.R.G. dei piani di intervento preventivo e degli altri Regolamenti;
- 3) sia dimostrato da parte del richiedente l'autorizzazione il

Copia conforme all'originale adattato con deliberazione consiliare N. 59 in data 26.3.85
e conservato presso il Comune.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE



godimento dei diritti di proprietà o di superficie del lotto minimo prescritto.

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

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

Art. 9

PRESENTAZIONE E CONTENUTO DEL P. DI E.E.U. (LOTTIZZAZIONI)

I piani di edificazione e urbanizzazione dovranno essere redatti da un architetto o ingegnere o altro tecnico abilitato alla professione e dovranno interessare almeno un'area pari al minimo previsto dall'art. 6 delle presenti norme.

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

Gli elaborati da allegare alla richiesta dovranno comprendere:

- A) Planimetria dell'area in scala non inferiore a 1/2000, contenente i dati di misurazione, riferimento, intestazione ca-



tastale, nonchè i dati di verifica della misurazione sul terreno con tutti gli elementi atti al controllo delle dimensioni (capisaldi, quote ecc.) ed il calcolo della volumetria edificabile in base alle norme di zona;

- B) Planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:500 contenente la suddivisione in lotti (ove si prevede il frazionamento) con le singole dimensioni e per ogni lotto la tipologia, il volume edificabile, il rapporto di copertura, l'altezza massima.

La sommatoria dei volumi edificabili dovrà essere contenuta entro il rapporto di densità territoriale I_t , prescritto per la zona.

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

- C) La rappresentazione generale e particolareggiata delle opere di urbanizzazione primaria e tutti gli elaborati tecnici per la loro esecuzione, in scala non inferiore a 1:1000.

Copia conforme all'originale adattato con deliberazione consiliare N. 59 in data 26.3.85 e conservato presso il Comune.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE



[Signature]

- D) La relazione tecnica generale illustrante i criteri urbanistici e le modalità esecutive del Piano.
- E) Impegnativa del privato registrata in Atti Pubblici nella quale il proprietario o i proprietari dell'area dichiarino di assumersi gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di loro spettanza e si impegnino alla cessione gratuita delle aree relative, secondo le disposizioni contenute nell'articolo seguente.

L'approvazione di tali Piani in base all'Art.28 della L.U. è subordinata alla stipula fra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione riguardante i modi e i tempi di attuazione della medesima e l'assunzione dei relativi oneri.

L'approvazione a termine di legge, di detti piani, determinerà il rilascio da parte del Comune di specifica "autorizzazione alla lottizzazione" che costituisce il presupposto sia per gli atti di trapasso del terreno, sia per le successive singole "concessioni edilizie". Per quanto non previsto o espressamente dichiarato, si fa riferimento alla L.R. n° 14 del 20/3/1982 alla quale si fa riferimento anche per gli elaborati da allegare.

Art 10

C O N V E N Z I O N I

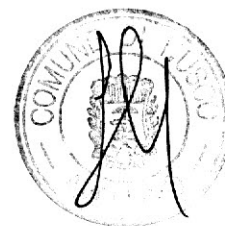
Le convenzioni di cui al penultimo capoverso dell'Art. precedente, sono approvati dal Consiglio Comunale nei modi e nelle forme di legge e sono parte integrante dei piani di E.eU. (lottizzazione).

Essi in particolare dovranno prevedere:

Copia conforme all'originale adattato con deliberazione consiliare N. 59 in data 26.3.85 e conservato presso il Comune.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE



- 1) la esecuzione in tempi prestabiliti a cura e spese della proprietà delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle medesime con le loro aree di competenza;
- 2) le modalità per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria e i relativi tipi di frazionamento;
- 3) l'assunzione a carico dei privati della rispettiva quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria previste nel P.R.G. secondo le prescrizioni della legge 14 del 20.3.1982;
- 4) i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- 5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Alla Convenzione dovranno inoltre essere allegati:

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

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

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

Copia conforme all'originale adattato con deliberazione consiliare N. 59 in data 26.3.85 e conservato presso il Comune.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE



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

Si assumerà come costo di costruzione quello determinato dalla Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza degli ingegneri ed architetti.

Art. 11

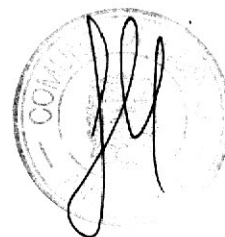
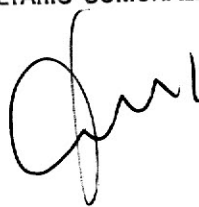
MONETIZZAZIONE DEGLI ONERI D'URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria (opere e aree) devono essere realizzate dal lottizzante, come definito dalla legge 14 del 20.3.82; se invece esistono saranno valutate nel loro valore di mercato e monetizzate.

Copia conforme all'originale adattato con deliberazione consiliare N. 59 in data 26.3.85 e conservato presso il Comune.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE



Art. 12

DESTINAZIONE D'USO

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

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il ri-lascio delle concessioni, di abitabilità e di esercizio.

Qualunque cambiamento della destinazione d'uso è subordi-nato all'autorizzazione della variante da parte del Comune.

In caso di abusivo mutamento di destinazione sarà revocata la concessione e se del caso saranno revocate anche le auto-rizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali.

Art. 13

DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

Quando per effetto dell'attuazione del Piano Regolatore, anche una sola parte di edificio venga ad essere esposta alla pubblica vista e ne derivi un deturpamento dell'ambiente urba-no, sarà facoltà del Comune di imporre ai proprietari di elimi-nare o modificare le facciate esposte alla pubblica vista, se-condo progetto da approvarsi dal Comune medesimo, in base alle disposizioni di Legge e del Regolamenti municipali.



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

CAP. III - INDICI DI UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 14

NORME GENERALI PER LE ZONE EDIFICABILI: DESCRIZIONE DEGLI INDICI.

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

D_t - densità territoriale

I_t - di fabbricabilità territoriale

I_f - di fabbricabilità fondiaria

A_{sp} - rapporto minimo tra spazi pubblici o riservati alle attività collettive e le singole zone territoriali omogenee

Q - indice di copertura

D - distanza minima dal filo stradale

d - distanza minima dai confini

H - altezza massima di zona

h - altezza minima di zona



DENSITA' TERRITORIALE E DOTAZIONE DELLE AREE PER ABITANTI

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

Nelle zone residenziali, ai fini enunciati dallo ottavo comma dell'art. 41 quinquies della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, la dotazione minima di aree destinate a servizi è di mq. 18 per abitante.

In particolare:

- mq. 4,50 riservati all'istruzione, per asili nido, scuole materne e scuola d'obbligo;
- mq. 2 riservati ad opere di interesse collettivo; per attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi ecc.;
- mq. 9 riservati a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport escluse le aree destinate a fasce verdi lungo le strade;
- mq. 2,50 per parcheggi, in aggiunta alle superfici destinate al medesimo fine dall'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, numero 1150.

Art. 16

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

L'indice di fabbricabilità territoriale I_t esprime il

Copia conforme all'originale adattato con deliberazione consiliare N. 59 in data 26.3.85
e conservato presso il Comune.
IL SINDACO IL SEGRETARIO COMUNALE



volume massimo di mc. costruibile per ogni ha di superficie ter-
ritoriale, al lordo delle superfici che debbono essere riserva-
te per spazi pubblici e attività collettive.

Art. 17

AREA DESTINATA A SPAZI PUBBLICI

L'indice A_{sp} stabilisce la percentuale minima inderoga-
bile di superficie che, nei piani particolareggiati di attua-
zione e piani di lottizzazioni convenzionati, deve essere ri-
servata (al netto delle aree da destinare a sedi varie) a
spazi pubblici e ad attività collettive.

Art. 18

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

L'indice di fabbricabilità fondiaria I_f esprime il vo-
lume massimo, in mc. costruibile per ogni mq. di superficie
fondiaria, ed è dato dal rapporto $I_f = V/A$; in cui A è dato
dalla area del lotto disponibile, al netto delle aree e spa-
zi pubblici, comprese quelle destinate alla viabilità; e V
dalla somma dei prodotti delle superfici utili su di ogni pia-
no per le altezze lorde misurate da pavimento a pavimento.

Ai fini del calcolo del volume deve essere considera-
to tutto ciò che è realizzabile fuori terra - nonchè la par-
te di volume interrato eventualmente destinato a residenze, ad
uffici e ad attività produttive - con la sola esclusione dei



volumi tecnici.

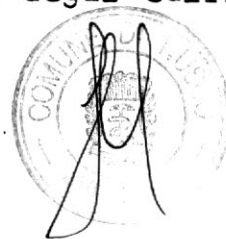
In merito si precisa che debbono intendersi "volumi tecnici" i quali possono essere non conteggiati ai fini del calcolo del volume ammissibile secondo le norme urbanistiche - i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatoio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A maggior chiarimento si precisa che possono essere considerati "volumi tecnici", per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, i volumi occorrenti per contenere: l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione.

Non sono, invece da considerare come "volumi tecnici", i sottotetti, il vano scala e il vano ascensore per le loro parti situate al di sotto della linea di gronda, gli stenditoi coperti, i bucatoi, i locali di sgombero, i locali per la caldaia e per il deposito del combustibile relativi all'impianto di riscaldamento o condizionamento.

Si precisa, inoltre, che i "volumi tecnici" non possono essere alloggiati in corpi di fabbrica separati dall'edificio a meno di conteggiare il relativo volume agli effetti dei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

I "volumi tecnici" dovranno essere commisurati, in equa proporzione, alle caratteristiche e all'entità degli edifi-



ci cui gli stessi si riferiscono, e che la sistemazione di detti volumi non dovrà costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme.

In merito ai criteri di valutazione del volume degli edifici, si precisa che potranno escludersi dal conteggio ai fini del rispetto delle norme urbanistiche:

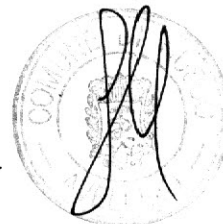
- i sottotetti - intendendo per tali i volumi compresi entro le falde del tetto, aventi altezza utile interna non superiore a m. 2,20 e purchè i locali in essi contenuti non siano destinati o comunque utilizzati per residenze, uffici o attività produttive;
- i porticati;
- i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri oggetti o elementi a carattere ornamentale.

Si precisa, infine, che i volumi degli edifici debbono misurarsi rispetto alla superficie del terreno circostante dopo la sua sistemazione secondo il progetto approvato.

Art. 19

INDICE DI COPERTURA

E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.



I balconi aperti, le pensiline, le terrazze, le tettoie, ecc. non saranno conteggiati, se la loro proiezione sul piano orizzontale non supera $1/4$ della area copribile in funzione dell'indice di copertura, altrimenti saranno conteggiati per la misura eccedente.

Art. 20

AREA A CORREDO DEGLI EDIFICI

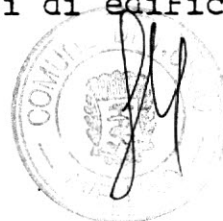
L'utilizzazione degli indici D_f ; I_t corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre licenze di costruzione sulla medesima superficie salvo il caso di ristrutturazione dell'edificio. Tali superfici debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

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

Art. 21

ALTEZZA DEGLI EDIFICI IN RAPPORTO ALLA STRADA

Il profilo prospiciente la strada di ogni sezione dell'edificio normale alla medesima, sia che trattasi di edifici



di nuova costruzione, che da rialzare o ampliare, dovrà essere contenuto nell'inclinata minima avente per ascissa la larghezza stradale, e gli eventuali distacchi obbligatori dai confini, valutata con le modalità di cui all'art. 25, e per ordinata la stessa misura assunta sulla mezzeria del fronte dell'edificio, salvo le diverse prescrizioni per ogni singola zona.

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

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

Se il profilo longitudinale della strada è in pendenza, la differenza tra l'altezza riferita all'asse delle ascisse per l'estremo a valle del fronte stradale del lotto e l'altezza riferita all'asse delle ascisse per la mezzeria; (non dovrà essere superiore a m. 1,50) qualora la pendenza della strada e la lunghezza del fronte del lotto fossero tali che ne derivi un dislivello maggiore a m. 1,50, il fronte potrà essere suddiviso in sezioni tali che la suddetta norma possa essere soddisfatta.



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

Art. 22

LIMITI DI DISTANZE TRA I FABBRICATI

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

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

Le distanze minime tra i fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edi-



fici o di insediamenti - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di 5 ml. per lato.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

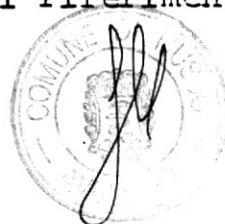
Art. 23

ALTEZZA MINIMA E MASSIMA DELLA ZONA

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

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

Le altezze saranno misurate dal piano di riferimento



di cui all'art. 24 fino all'imposta della copertura alla quota più alta.

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

Analogamente quando siano realizzati gli abbaini, prospicienti la strada, che occupino complessivamente più di $1/3$ del fronte stradale dell'edificio, l'altezza sarà misurata fino all'intersezione dell'imposta della copertura dell'abbaino con il manto della copertura di cui fa parte. Nel caso di copertura a tetto con pendenza superiore al 40%, le altezze, anziché alla linea di gronda, vanno misurate a due terzi della pendenza.

Non sono considerati nell'altezza massima i parapetti pieni prospicienti i cortili ed i passaggi laterali, gli elementi decorativi a giorno ed i torrini delle scale, degli accessori e le cabine idriche.

Art. 24

PIANO DI RIFERIMENTO

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

Per i lotti edificabili aventi il piano di campagna in pendenza e terrazzata, anche se artificialmente, che siano a



monte della strada o comunque a livello più alto di questa, se l'edificio sarà rialzato in arretrato rispetto all'allineamento stradale, sarà fatto riferimento al piano marciapiede di rigiro dell'edificio, alla quota più bassa, anziché al piano come sopra determinato, purché all'arretramento non sia inferiore alla larghezza della strada prospiciente il fronte.

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

Quando un edificio prospetti su una o più strade di ineguale livello, sarà determinato il piano di riferimento corrispondente a ciascun fronte e sarà assunto quello alla quota più alta purché la differenza con quello alla quota più bassa non superi m. 2,50, altrimenti esso sarà abbassato di una misura pari alla eccedenza oltre i m. 2,50.

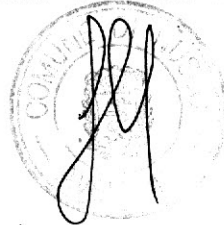
Nei terrazzamenti artificiali i muri di sostegno non potranno superare l'altezza di m. 2,50, misurata come per le fronti degli edifici.

La maggiore altezza oltre i m. 2,50 andrà in diminuzione dell'altezza dell'edificio.

Art. 25

DETERMINAZIONE DELLA LARGHEZZA STRADALE

Per l'applicazione delle norme di cui agli art. 21 e 23 viene assunta come misura della larghezza stradale la mè-



dia delle larghezze calcolate all'inizio e al termine, del fronte verso la strada, dell'area su cui insiste l'edificio costruendo o da rialzare o da modificare, misurate perpendicolarmente al detto fronte stradale, comprendendo in dette misure la larghezza degli eventuali marciapiedi:

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

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

Per le fabbriche in angolo fra strade di larghezza diversa, l'altezza massima competente alla strada di maggiore larghezza, può concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore per un'estensione corrispondente alla sezione della strada minore.

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

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



Art. 26

AGGETTI E SPORGENZE DEGLI EDIFICI

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico e d'uso pubblico, sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a venti centimetri dal fronte del fabbricato, sino all'altezza di metri 2,20 dal piano del marciapiede;
- b) porte e gelosie o persiane che si aprano all'esterno ad una altezza inferiore a metri 2,20 dal piano stradale se la strada è con marciapiede e di metri 4,50 se la strada è senza marciapiede;
- c) ripari o spalliere sul muro di parapetto nelle terrazze che non siano decorose.

Sono permessi:

- a) I terrazzini, le pensiline, le tettoie, i balconi, scoperti o coperti, e circondati da pareti (bow-windows) semplici o multipli, sporgenti dal filo dell'allineamento stradale oltre cm. 20, saranno consentiti solamente nelle piazze e nelle strade larghe almeno 15 m.; potranno sporgersi di una misura pari a 1/10 della larghezza stradale, ma non dovranno superare comunque mt. 1,50, in ciascun piano, i 2/3 della larghezza del fronte stradale dell'area disponibile relativa al costruendo edificio.
- b) I balconi purchè siano collocati ad altezza non maggiore di m. 2,80 sopra il piano del marciapiede e non debbono oltrepassare il limite di centimetri cinquanta dal ciglio del marciapiede verso l'interno. Ove non esiste il

Copia conforme all'originale adattato con deliberazione consiliare N. 59 in data 26.3.85 e conservato presso il Comune.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

marciapiede, la altezza non potrà essere minore di m. 4,50 dal piano stradale.

- c) I balconi coperti e circondati da pareti (bow-windows), semplici o multipli, possono essere permessi quando non si oppongano ragioni di estetica o di igiene.

Per i balconi coperti debbono osservarsi le stesse altezze prescritte per i balconi, con l'avvertenza che l'altezza di metri 4,50 va misurata in corrispondenza del punto più basso dell'aggetto stesso (cioè dove la strada si trova a quota più elevata).

- d) Tanto i balconi quanto i bow-windows non debbono sporgere dal filo di fabbricazione più del decimo della larghezza della via e, di regola, non oltrepassare la sporgenza di metri 1,50. Nella zona di distacco minimo, l'estensione dei balconi non potrà superare il settantacinque per cento della lunghezza della facciata.
- e) Le suddette norme valgono tanto per le vie o piazze pubbliche, quanto per quelle private.

Art. 27

EDIFICI CON FRONTE TOTALMENTE O PARZIALMENTE ARRETRATO

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

- a) l'arretramento non sia inferiore a m. 2,00;
- b) il fronte che viene arretrato non sia inferiore all'altezza del fabbricato e in caso non inferiore a mt. 8.00. comprendendo in detta misura gli eventuali arretramenti dei

Copia conforme all'originale adattato con deliberazione consiliare N. 59 in data 26.3.85 e conservato presso il Comune.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

confini laterali (passaggi laterali o zone di distacco);
c) venga assicurata la decorazione delle eventuali pareti prospettanti la zona arretrata.

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

Art. 28

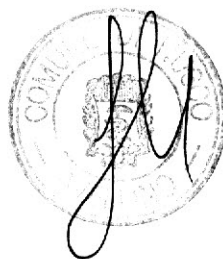
LOCALI ACCESSORI

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

L'altezza di detti locali, non dovrà essere maggiore di m. 2,50 misurati dal marciapiede di rigiro dell'edificio principale, alla quota più bassa.

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

Nelle strade ampie almeno 10,00 metri e munite di mar-



ciapiede, quando il fronte su strada di un lotto sia costituito da una scarpata, l'edificio accessorio potrà essere ricavato in corrispondenza del fronte stradale come opera di sostegno della scarpata stessa, purchè l'altezza della scarpata sia tale da contenerlo interamente.

E' vietato destinare gli edifici accessori, ad uso di abitazione o per ricovero di animali, nonchè a deposito di materiale maleodorante o infiammabili, anche se gli edifici predetti non hanno carattere stabile.

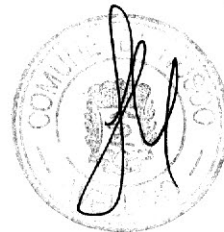
Nelle zone a carattere esclusivamente residenziale, gli edifici accessori non potranno essere destinati ad uso industriale o di laboratorio artigiano o di rimesse di autocarri o scuderie.

Art. 29

ZONE A DISTACCO

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

Nel caso di area libera contigua ad altra parimenti libera, il proprietario che intenda costruire a distanza dal confine deve lasciare una zona libera di larghezza proporzionata alla massima altezza permessa dal Regolamento, salvo che comproui di avere stipulato con il confinante una convenzione, debitamente trascritta, per la costituzione di servitù che ga



rantisca tra i 2 fabbricati la permanenza di una zona libera, regolarmente riferita al fabbricato più alto. Tale servitù deve essere costituita in modo da non poter essere rinunciata, nè estinta, nè modificata senza consenso del Sindaco.

Nel caso di area libera contigua a un fabbricato costruito con distacco regolare dal confine, il proprietario deve arretrarsi quanto è necessario per aprire finestre in base alle presenti norme, ovvero decorare il muro cieco, evitando di costituire servitù sulla proprietà vicina, con cornicioni o aggetti.

CAP. IV - ZONIZZAZIONE

Art. 30

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

Ai fini dell'attuazione del P.R.G. il territorio del Comune si divide in aree, zone, comprensori e comparti entro i quali l'edificazione potrà avvenire secondo le destinazioni d'uso, gli indici edilizi e i particolari prescritti dagli articoli che seguono.

Aree, zone, comprensori e comparti sono individuate nelle tavole di piano allegate.

In particolare il territorio comunale si divide nelle seguenti zone:

- A: Nucleo urbano di conservazione e risanamento (Centro storico) e nuovo nucleo esistente
- B: Di completamento
- C: Residenziale e di espansione
- D: Industria
- E: Agricoltura
- F: Servizi e impianti di interesse generale
- G: Parco a verde pubblico
- H: Di rispetto paesistico e ambientale
- I: Vincoli speciali

Copia conforme all'originale adattato con deliberazione consiliare N. 59 in data 26-3-85 e conservato presso il Comune.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Art. 30/A

ZONA A - CONSERVAZIONE E RISANAMENTO E NUOVO URBANO

Per la zona di conservazione e risanamento, così come perimetrato nella tav. n.7, valgono le norme già approvate per il recupero del Centro Storico.

Il nucleo urbano esistente, definito "zona A" nel simbolismo della legenda, segue la normativa della "zona C1" e mantiene le caratteristiche delle precedenti licenze rilasciate in base alle normative dei piani di fabbricazione.

Art. 31

ZONA B -

COMPLETAMENTO

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

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

Tipo edilizio : ristrutturazione e completamento dell'edilizia esistente con tipologie edilizie libere.

Tutte le fronti dovranno essere risolte architettonicamente; non sono ammessi i cortili.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare la altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria.

Copia conforme all'originale adattato con deliberazione consiliare N. 59 in data 26.3.85 e conservato presso il Comune.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE



IL SEGRETARIO COMUNALE CPTU
(Dr. MARIO BIANCHINI)

$I_f = 2,5$

$Q = 0,35$

altezza massima = 7,50

distacco minimo dai confini = m. 5

distacco minimo dagli edifici = m. 10

distacco minimo dal filo stradale: a) di norma = m. 4

b) nel caso di uno o più lotti compresi in zone già edificate, nelle quali siano ormai consolidati gli allineamenti lungo la strada, i nuovi edifici potranno disporsi secondo l'allineamento prescritto dal Comune.

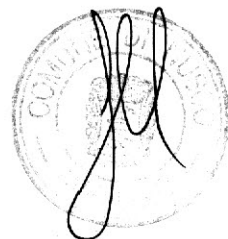
c) La sagoma dei fabbricati prospettanti su strada, considerata in sezione trasversale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale e per ordinata i $\frac{5}{3}$ dell'ascissa stessa.

Art. 32

ZONA C

RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

Appartengono alla zona C le nuove zone destinate alla e-



spansione residenziale, quelle destinate agli insediamenti turistici e quelle facenti parte delle zone del territorio comunale in cui la campagna é densamente abitata.

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

Tipo edilizio: edifici isolati con composizioni libere.

Tale zona si suddivide in 5 sottozone:

- a) sottozona C₁
- b) sottozona C₂
- c) sottozona C₃
- d) sottozona C₄
- e) sottozona C₅

IL SEGRETARIO COMUNALE CAPO
(Dr. MARIO BANCHINO)

a) Sottozona C₁

Destinazione edilizia: abitazioni residenziali e attività amministrative di servizio (agenzie-uffici-studi professionali ecc.

Tipo edilizio : edifici singoli o associati a schiera, con libera composizione.

- a) Sono consentite le costruzioni a confine, purché concordate fra fra i proprietari.
- b) Sono vietate le costruzioni accessorie negli spazi liberi.

$$I_f = 3,00$$

$$Q = 0,30$$

$$H = 7,50$$

Superficie minima del lotto

Mq. 450,00

numero massimo dei piani

2 + mansarda.



distacco minimo dagli edifici = m. 10
distacco minimo dai confini " 5
distacco minimo dalle strade: 5.00 dalla sede stradale per
strade di larghezza fino a 8.00 metri
e 7.00 dalla sede stradale per strade
di larghezza oltre 8.00 metri.

Piantumazione 1/100 mq.

b) Sottozona C₂

Destinazione edilizia: abitazioni residenziali e locali per
attività commerciali e professionali
nella misura del 25% della sup. co-
perta.

Tipo edilizio: ville, edifici singoli o associati a
schiera con libera composizione. E'
concesso l'accorpamento dei lotti pre-
via convenzione fra i confinanti, con
distacco zero se le costruzioni sono
in aderenza, fermo restando il rappor-
to di copertura. L'accorpamento è con-
sentito per un massimo di 4 lotti, che
debbono essere contigui. Il progetto
deve essere unitario con concessione
unica anche se a più intestatari.
Sono vietate le costruzioni accessorie.

Copia conforme all'originale adattato con deli-
berazione consiliare N. 59 in data 26.3.85
e conservato presso il Comune.
IL SINDACO IL SEGRETARIO COMUNALE





$I_f = 2,00 \text{ mc/mq.}$

$Q = 0,3 \text{ mq/mq.}$

$H = 6,50 \text{ metri.}$

Superficie minima del lotto : mq. 650,00

Numero massimo dei piani : 2 + mansarda = 2/3 piani tipo

Piantumazione : 1/100 mq.

Distacco minimo delle strade: 5.00 mt. dalla sede stradale,
per strade di larghezza fino a 8.00 mt.
e 7.00 dalla sede stradale per strade
di larghezza oltre 8.00 metri.

c) Sottozona C₃

Destinazione edilizia: Esclusivamente residenziale.

Tipo Edilizio: Edifici singoli o bifamiliari.

$I_f = 0,6 \text{ mc/mq.}$

$Q = 0,15 \text{ m/mq.}$

H massimo = 5,50

Superficie minima del lotto = mq. 1.000

Numero massimo dei piani = 1 + mansarda

Distacco minimo dagli edifici = m. 14,00

Distacco minimo dai confini = m. 7,00

Distacco minimo dalle strade: 5.00 mt. dalla sede stradale ,
per strade di larghezza fino a 8.00 mt.
e 7.00 dalla sede stradale per strade
di larghezza oltre 8.00 metri.

Copia conforme all'originale adattato con deli-
berazione consiliare N. 59 in data 26.3.85
e conservato presso il Comune.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE



Piantumazione

1/100 mq.

Gli spazi liberi debbono essere mantenuti a verde o lastricati.

E' consentito l'accorpamento di soli lotti contigui e per essi è consentito il distacco 0.

In questo caso il progetto avrà carattere unitario, essendo unica la concessione edilizia, anche se intestato a più proprietari.

E' ammesso il piano servizi per H=2,00 metri per uso garage o servizi a uso esclusivo del fabbricato.

d) Sottozona C₄

Destinazione edilizia: residenza convenzionata e/o sovvenzionata.

Tipo edilizio: edifici isolati o a schiera con composizione libera.

$I_F = 3,80 \text{ mc/mq.}$

$Q = 0,40 \text{ mq/mq.}$

H massima = 7,50 metri

Superficie minima del lotto = mq. 1.000

numero di piani = 2 + piano servizi al P.T. con
H 2,20.



distacco minimo dai confini m. 5,00

distacco minimo da edifici m. 10,00

distacco minimo dalle strade: 5,00 mt. dalla sede stradale,
per strade di larghezza fino a 8,00 mt. e
7.00 dalla sede stradale per strade di lar-
ghezza oltre 8.00 metri.

Piantumazione 1/200 mq.

E' facoltà dei singoli proprietari in possesso di
lotti inseriti in Zona C₄, purchè nelle condizioni previste
dalla legge e nel rispetto degli indici prescritti, di edi-
ficare in proprio la loro residenza senza dover per questo
ricorrere alla forma associativa. Si assumeranno l'onere del-
la urbanizzazione nei modi e nelle forme previste.

Sottozona C₅

Destinazione edilizia: edifici residenziali privati e turisti-
co ricettivi

Tipo edilizio: a) edifici residenziali privati: unità abita-
tive mono-bifamiliari; schiera con fronte
massimo di 46 metri.

b) edifici turistici per ricettività colletti-
va con composizione libera articolata.

Per la destinazione edilizia tipo a) sono previsti i seguenti
indici:

I_f = 0,5 mc/mq.

Q = 0,2 mq/mq.

H = mt. 7,50

Copia conforme all'originale adattato con deli-
berazione consiliare N. 59 in data 26.3.85
e conservato presso il Comune.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

- lotto minimo mq. 1.200
- distanza delle strade mt. 10,00
- distanze dei confini mt. 7,50
- è consentita l'accorpamento dei lotti.

Per la destinazione edilizia tipo b) sono previsti i seguenti indici:

$I_f = 0,8 \text{ mc/mq.}$

$Q = 0,6 \text{ mq/mq.}$

$H = 13,00 \text{ metri}$

distanza dalle strade - 10,00 metri

distanza dal confine pari all'altezza

area di parcheggio mq. 7,00/100 mc.

Area di urbanizzazione mq. 15,00/100 mc.

La zona turistico ricettiva è divisa nella zonizzazione in 2 distinti settori, uno più a valle per le residenze e una 2° zona alla sommità del colle, per insediamenti alberghieri e di servizio alla ricettività.

Il piano va attuato esclusivamente mediante un preventivo studio urbanistico dell'intero comparto.

La zona di cui al punto a) sarà avviata solo dopo il piano particolareggiato che tenga conto soprattutto oltre agli indici previsti, della orografia e della piantumazione, sì da avere la massima aderenza fra terreno ed edificio e fra terreno e schiera, la quale dovrà avere la massima flessibilità ed articolazione, pur nella ripetizione dell'unità di base.

E' consentita l'abitabilità al piano primo e alla mansarda, mentre il piano terra sarà destinato a garage e servizi con

Il sottoscritto Dr. MARIO DI ANTONIO


H = 2,00.

Per la zona b) dovrà prima essere approvato un piano planovolumetrico di massima con l'indicazione esatta delle quote del terreno e dei fabbricati, gli accessi, la viabilità, i parcheggi e ogni altro elemento atto a definire esattamente il progetto.

Le alberature andranno rispettate in entrambi i casi (a e b) e per questo occorrerà presentare un rilevamento delle piante, ^{elementare} ~~elementare~~ diametro di tronco ed essenza.

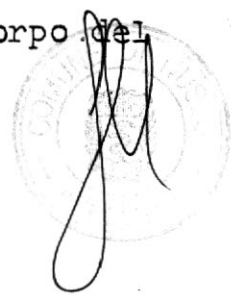
Le piante abbattute dovranno essere sostituite con altre di uguale essenza (se di pregio) nel numero che stabilirà la commissione comunale, che potrà altresì richiedere la messa a dimora di nuove piante.

Sono vietati muri in cemento armato in vista e sarà fatto obbligo di usare pietra locale, sia per i muri di recinzione, che non dovranno superare l'altezza di 1,00 metro, sia per i muri di contenimento, che non dovranno superare l'altezza di 2,50 metri. Qualora la larghezza della sede stradale o l'arretramento - del muro raggiungano i 7,00 m. è consentito ricavare vani garage interrati all'interno dei muri di contenimento, con l'obbligo di giardino pensile e di sportelloni di chiusura in legno.

Per ambo le zone è fatto obbligo di porre in situ bocche di erogazione d'acqua, nel numero che verrà stabilito, in funzione di prevenzione incendi.

Per la zona b) è fatto obbligo di dichiarare il numero massimo degli addetti previsti, sia per la ricettività che per le attrezzature ricreative, nonché il numero massimo dei posti previsti per i due tipi di ricettività.

Per la zona b) è fatto obbligo prevedere un posto macchina ogni 4 persone, oltre a quelli previsti nel corpo del



ALL' ART. 33 - in calce

- a) Si fanno solve le preesistenze in Zona H ad esaurimento ed in via transitoria.
- b) Si consente l'ampliamento delle preesistenze nel rispetto dell'indice stabilito per la stessa zona.

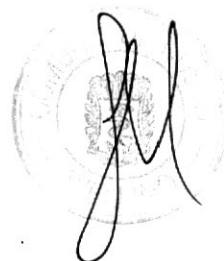


23P

16-12-'83

M. De M.

IL SEGRETARIO COMUNALE CAPO
(DE-MARIO BIANCHI)



fabbricato, sia per gli edifici ricettivi che per quelli destinati allo svago e alla ricreazione.

Art. 33

ZONA D -

INDUSTRIA

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

Destinazione edilizia: è consentita la costruzione di stabilimenti ed impianti industriali in genere, sale per mostre, magazzini, spazi coperti per autoveicoli, serbatoi, ecc.
E' ammessa in genere la costruzione di case per abitazione solamente per il personale di custodia ^{uffici} e per i dirigenti.

Tale zona si suddivide in 3 sottozone:

Sottozona D₁

Sottozona D₂

Sottozona D₂^A

a) Sottozona D₁

Destinazione edilizia: artigianato e abitazione

Superficie minima del lotto mq. 800

I_F = 2 mc/mq.

Q = 0,30 mq/mq.

H massimo = 6,00 metri



distacco minimo dai confini - mt. 5,00
distacco minimo fra i fabbricati - mt. 10,00
distacco minimo dalle strade - D.M. 2.4.1968
Piantumazione - 1:200 mq.

In tale zona è consentita la realizzazione di edifici a destinazione mista, residenziale e per piccolo artigianato.

La cubatura residenziale non potrà superare il 25% della cubatura totale realizzabile e dovrà rientrare nella cubatura totale consentita.

- Non sono consentiti accessori.
- E' consentita la edificazione di manufatti sotto il piano di calpestio, con un massimo di 1,00 metri fuori terra, per alloggiamento di materiali pericolosi (serbatoi, impianti particolari - bombole di gas e acetilene ecc.). Tali manufatti non saranno computati in cubatura e non dovranno superare il 10% della superficie edificabile, con una altezza massima di mt. 2,20 netti.

E' consentita la contiguità di 2 soli lotti con la costruzione in aderenza; il progetto dovrà essere unitario, con unica concessione anche se a più intestatari.

La superficie delle strade interne è computabile a fini della edificabilità

Sottozona D₂

Destinazione edilizia: media industria senza residui dannosi di lavorazione.

Superficie minima del lotto: mq. 5.000

$I_f = 2,00$ mc/mq.

$Q = 0,35$ mq/mq.

H massimo = mt. 16,00

distacco dai confini 10,00

Copia conforme all'originale adattato con deliberazione consiliare N. 59 in data 26.3.85 e conservato presso il Comune.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

distacco fra i fabbricati = m. 20,00
distacco minimo dalle strade = m. 12,00
Piantumazione 1/200

In detta zona non sono consentite abitazioni, eccetto l'alloggio del guardiano e gli uffici tecnici-amministrativi commisurati all'importanza dell'azienda.

Sono consentiti, in aggiunta alla superficie copribile prevista, accessori a confine interno, per H massimo di mt. 3,20 e per una superficie non superiore allo 0,5% di quella realizzabile.

Sottozona D₂^A

Destinazione edilizia: piccola industria

Superficie minima del lotto: mq. 2.000

$I_f = 2 \text{ mc/mq.}$

$Q = 0,35 \text{ mq/mq.}$

H massimo = mt. 7,00

distacco fra i confini = mt. 6,00

distacco fra i fabbricati = mt. 12,00

distacco minimo dalle strade = mt. 10,00

Piantumazione = 1/200 mq.

In questa zona non sono consentite abitazioni, eccettuato quella del guardiano ed eventuali uffici.

Sono consentiti in aggiunta alla superficie copribile prevista, accessori a confine interno, per altezza massima di mt. 3,20 e superficie massima pari al 7% di quella realizzabile.

Art. 34

- ZONA E

- AGRICOLTURA

Appartengono alla zona E le parti di territorio destinate a uso agricolo:

Destinazione edilizia: costruzioni inerenti l'attività della agricoltura, costruzioni isolate che possono essere viste singolarmente o associate in nuclei mediante una concentrazione dell'indice di fabbricabilità.

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

Tale zona si suddivide in tre sottozone:

- E₁ - boschiva e pascoliva
- E₂ - seminativa arborata
- E₃ - seminativa irrigua

Per dette zone valgono le prescrizioni di cui alla legge Regionale n. 14 del 20.3.82.

Copia conforme all'originale adattato con deliberazione consiliare N. 59 in data 26.3.85 e conservato presso il Comune.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE



E' consentita, in aggiunta alla superficie copribile, la edificazione di accessori necessari alla conduzione agricola (fienile, macchinari, depositi ecc.;) nella misura di mc. 0,10 a mq. con altezza non superiore a mt. 4.00.

Ai fini della edificabilità è consentito accorpare più lotti, anche se non contigui, purchè nelle stesse contrade comunali.

In questo caso, oltre alla dimostrazione della proprietà, dovrà essere presentato atto di vincolo notarile, con l'impegno di non edificare sui lotti accorpati.

Sia l'edificio destinato all'abitazione che l'accessorio, dovranno insistere sul lotto principale e saranno sempre rispettati gli indici e le prescrizioni previste in detta zona.

E' consentito l'accorpamento e l'edificabilità su lotti contigui appartenenti a Comuni diversi, purchè di un unico proprietario, condizionando la concessione al benessere dei Sindaci dei due Comuni. In tale caso saranno adottate, ai fini dell'edificabilità, le norme di piano vigenti nel Comune nel quale è ubicato il lotto su cui si intende edificare. In ogni caso non si potrà operare, per la porzione di lotto interessato, in contrasto con le norme vigenti nel Comune sul quale il lotto insiste.

Per una fascia profonda 50,00 metri, a partire dall'asse della nuova strada di circonvallazione, è vietata l'edificazione per qualunque destinazione; essa partecipa, ad ogni effetto, al computo della superficie della zona E, per il raggiungimento del lotto minimo.

Copia conforme all'originale adattato con deliberazione consiliare N. 59 in data 26.3.85 e conservato presso il Comune.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Art. 35

ZONA F SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Le aree della zona F sono destinate alle attrezzature di servizio e la zona si divide in due sottozone.

Sottozona F₁ le cui aree sono destinate all'istruzione: precisamente per asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, istruzione media superiore.

Sottozona F₂: Le cui aree sono destinate per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, sanitarie, amministrative, annonarie, ricreative per pubblici servizi.

Il volume delle costruzioni realizzabili nelle aree comprese in zona F non deve superare l'indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 3,00$ e la distribuzione dei volumi architettonici deve essere tale da consentire all'interno dei lotti la sistemazione di ampi spazi alberati.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimenti di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765).

Art. 36

ZONA G VERDE PUBBLICO

Tale zona viene divisa in 3 sottozone:



IL SEGRETARIO COMUNALE CAPO
(Dr. MARIO BIANCHINI)

- Sottozona G₁
- Sottozona G₂
- Sottozona G₃

Sottozona G₁

Questa zona è destinata alla creazione di parchi pubblici. ⁱⁿ Le sedi di adozione dei piani particolareggiati di esecuzione potranno essere previste, in aree incluse nella zona a parco pubblico ritenuta particolarmente idonea, ~~per~~ particolari attività che rivestano contemporaneamente i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse, anche con costruzioni provvisorie, padiglioni, chioschi ecc. e tali costruzioni non dovranno arrecare danno alle alberature e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso.

Sottozona G₂

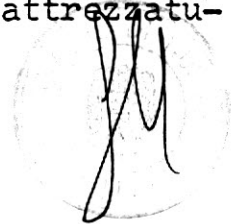
Attrezzature per lo sport e turismo

Questa zona è destinata alla creazione di impianti sportivi di ogni tipo, sia pubblici che privati, nonché di attrezzature a carattere turistico per lo svago e la rigenerazione fisica.

Pertanto in tali zone sono previsti:

- Piscina coperta e scoperta;
- Campi sportivi e per ^{giochi} ~~gioco~~ (tennis, golf, equitazione, tiro a volo);

In tale zona è consentita la edificabilità di attrezzatu-



re ricettive limitatamente a bar, ristoranti, chioschi, nel rispetto dei seguenti indici:

$$I_F = 0,20 \text{ mc/mq.}$$

$$H = 3,50$$

In tale zona è obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso.

Le norme per la costruzione di detti impianti saranno dettate dal piano particolareggiato di esecuzione ed i relativi progetti dovranno riportare il benessere della commissione edilizia comunale.

E' fatto obbligo destinare a parcheggio il 10% della superficie totale.

Sottozona G₃

Questa sottozona è destinata alla creazione di posteggi per auto. La quantificazione è connessa direttamente alle esigenze del Nucleo urbano esistente e della zona di espansione in ottemperanza alla legge 765 del 6.8.1967 e D.M. del 2.4.1968.

Art. 37

ZONA H

RISPETTO PAESISTICO E AMBIENTALE

In detta zona è consentito tracciare camminamenti pedonali, nonchè realizzare attrezzature da gioco e piccoli padiglioni per sosta e mescita, da concedersi nel limite massimo di 0,03 mc/mq.



La richiesta per la concessione dell'esercizio di tali attrezzature dovrà essere corredata di una planimetria di tutta la zona in base alla quale è riferita, nel rapporto suddetto, la costruzione.

Il terreno circostante va mantenuto a prato, con alberature di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 250 mq. La fascia interessata dalla zona H ha una profondità di 35,00 metri della via di circonvallazione.

Non è consentito l'uso dell'area libera da costruzioni, per depositi di qualunque genere, anche se di carattere provvisorio.

E' facoltà del Sindaco, su parere della Soprintendenza ai Monumenti, prescrivere per le nuove costruzioni in prossimità di strade panoramiche, di passeggiate, di zone verdi pubbliche, o comunque da esse visibili, tutte le limitazioni in materia di distacchi, di altezze, di superfici coperte, di volumi che valgono ad assicurare la conservazione delle visuali panoramiche esistenti. Tali disposizioni si applicano anche nei confronti di nuove strade, piazze, giardini ed altri spazi pubblici risultanti dai piani particolareggiati.

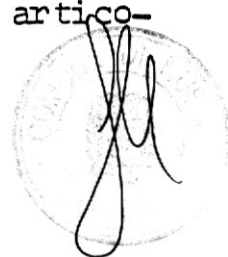
Le limitazioni suddette saranno applicabili inoltre in prossimità di edifici o cose di interesse artistico, monumentale ed archeologico ai fini della tutela ambientale.

Le suddette provvidenze sono valide anche per le proprietà che pur essendo lontane, interferiscono palesemente con le visuali panoramiche.

Art. 38

ZONE VINCOLATE

Indipendentemente dalla destinazione di cui agli artico-



li precedenti alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

- 1°) - vincolo cimiteriale
- 2°) - " paesistico
- 3°) - " di protezione degli impianti di telecomunicazione
- 4°) - " di rispetto e protezione delle falde idriche
- 5°) - " archeologico e paesistico.

CAP V - NORME SPECIALI E TRANSITORIE

Art. 39

PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'Amministrazione comunale formerà all'inizio di ogni biennio un "programma di attuazione del piano" che dovrà contenere:

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



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. MARIO BIANCHINO)

Art. 40

NORME TRANSITORIE PER LE ZONE A COMPLETAMENTO

Per gli edifici ricadenti nelle zone di completamento autorizzati in epoca anteriore all'adozione delle presenti norme e le cui altezze e distacchi siano inferiori a quelli mediamente esistenti nelle predette zone, previo parere della commissione edilizia, possono essere autorizzati a raggiungere la media delle altezze degli edifici circostanti mantenendo i distacchi dai confini già acquisiti che non siano comunque inferiori a m. 3.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

I N D I C E

IL SEGRETARIO COMUNALE CAPO
(Dr. MARIO BIANCHINO)



CAP. I DISPOSIZIONI GENERALI

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

CAP. II ATTUAZIONE DEL P.R.G.

- Art. 6 Modalità di attuazione
- Art. 7 Interventi preventivi
- Art. 8 Intervento edilizio diretto
- Art. 9 Presentazione e contenuto del piano di edificazione e urbanizzazione (Lottizzazioni)
- Art. 10 Convenzioni
- Art. 11 Monetizzazione degli oneri di urbanizzazione
- Art. 12 Destinazione d'uso
- Art. 13 Decoro dell'ambiente urbano.

CAP. III INDICI DI UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO

- Art. 14 Norme generali per le zone edificabili: descrizione degli indici
- Art. 15 Densità territoriale e dotazione delle aree per abitanti
- Art. 16 Indice di fabbricabilità territoriale
- Art. 17 Area destinata a spazi pubblici



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

CAP. IV ZONIZZAZIONE

- Art. 30 Suddivisione del territorio
- Art. 31 Zona B: Completamento
- Art. 32 Zona C: Residenziale di espansione
- Art. 33 Zona D: Industria
- Art. 34 Zona E: Agricoltura
- Art. 35 Zona F: Servizi ed impianti di interesse generale
- Art. 36 Zona G: Parco pubblico
- Art. 37 Zona H: Rispetto paesistico e ambientale
- Art. 38 Zone vincolate

CAP. V NORME SPECIALI E TRANSITORIE

- Art. 39 Programma di attuazione del piano
- Art. 40 Norme transitorie per la zona a completamento

