

COMUNE DI PELAGO

Provincia di Firenze

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

DELIBERA DI ADOZIONE 1966

DGR 6319 del 23.7.1975

P.R.G.

adottato con delib. consiliare n.144 del 14.5.1966;

modificato con deliberazioni n. 20,21,22,23,24,59 del 1968 per accoglimento di osservazioni;

modificato con delib. del 28.3.1969 per l'inserimento dei piani di zona di cui alla legge 18.4.1962 n.167;

modificato con delib. n.173 del 9.10.1972 per adeguamento alle prescrizioni ministeriali di cui al voto del Cons.Sup. LL.PP. n.818 del 23.10.1970.

modificato con delib. n° 189 del 13/12/74 per adeguamento al parere della C.R.T.A. Fatto proprio della Giunta Regionale con deliberazione n°4823 del 15/5/1974.

Modif. con delib. N.78 del 28/4/75 e successiva deliberaz. n.167 del 27/11/1975.

Art.1. Carattere delle norme. Le presenti norme, precisando i caratteri e gli indici massimi di fabbricabilità delle diverse zone del Piano Regolatore Generale, chiariscono i fini perseguiti dal piano stesso per l'organizzazione urbanistica del territorio comunale e forniscono le indicazioni necessarie tanto alla redazione dei successivi piani particolareggiati di dettaglio quanto alla disciplina dell'edilizia privata.

Tutte le costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di fabbricati da eseguirsi nel territorio comunale, sia da enti pubblici che da privati, dovranno rispettare gli allineamenti stradali del P.R.G., nonché i vincoli e le prescrizioni di zona precisati nelle presenti norme.

Art.2. Modalità di attuazione. L'attuazione del Piano Regolatore Generale avverrà, nell'osservanza delle leggi generali e speciali, del regolamento edilizio e delle presenti norme, mediante:

- a) Piani regolatori particolareggiati;
- b) piani regolatori particolareggiati di risanamento;
- c) piani di ristrutturazione di isolati per iniziativa comunale o privata;
- d) piani planivolumetrici di lottizzazione di iniziativa privata rispondenti alle prescrizioni di zona, ai vincoli ed agli allineamenti del Piano Regolatore Generale;
- e) licenze edilizie rispondenti alle prescrizioni di zona, di allineamenti e di vincolo stabilite dal P.R.G. salvo quanto disposto dall'art.7 delle presenti norme e dall'art.10 della legge 6.8.1967 n.765.

Art.3. Strumenti di attuazione del P.R.G. Viene istituita una Commissione Urbanistica Comunale che potrà venire consultata in merito a provvedimenti di attuazione del P.R.G. e delle eventuali varianti, nonché di tutte le questioni di carattere urbanistico che il Sindaco riterrà di sottoporle.

La commissione è consultiva ed è composta:

- 1. Dal Sindaco, che la presiede; -
- 2. dall'Assessore all'Urbanistica; -
- 3. dal Soprintendente ai Monumenti; -
- 4. dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale; -
- 5. da tre esperti nominati dal Consiglio; -
- 6. da tre consiglieri comunali nominati dal Consiglio con rispetto delle minoranze.

Il Sindaco potrà invitare alle riunioni della Commissione, a seconda dei problemi trattati, esperti e rappresentanti di altre amministrazioni, enti e associazioni.

rt.4. Piani planovolumetrici di lottizzazione. I proprietari di terreni che, singolarmente o riuniti in consorzio fra loro, intendano procedere alla formazione di piani di lottizzazione a scopo edilizio in zone per le quali non esista ancora un piano particolareggiato dovranno presentare domanda al Comune corredata da:

- a) Documentazione attestante la proprietà o la disponibilità dei terreni;
- b) progetto urbanistico planovolumetrico come specificato al successivo art.5;
- c) impegno ad eseguire a proprie spese strade, fognature, rete di distribuzione dell'acqua potabile, della energia elettrica, della pubblica illuminazione, nonché la piantagione delle alberature;
- d) l'indicazione delle aree necessarie al Comune ed agli altri eventuali interessati per la costruzione delle strade e dei servizi, degli spazi a verde e delle attrezzature di ogni tipo previste dal P.R.G. nella zona interessata.

rt.5. Progetto urbanistico. Per progetto urbanistico planovolumetrico si intende quello di una unità organica e, quando questa non faccia parte di un quartiere urbanisticamente definito, dovrà comprendere almeno un isolato delimitato da strade di piano regolatore, di lottizzazione o comunali già esistenti. Quando le proposte private non raggiungono tale unità il Sindaco si riserva di invitare il richiedente o i richiedenti ad accordarsi con altri proprietari e di coordinare le varie proposte, indicando anche le modalità per l'unificazione degli spazi destinati a verde e ad attrezzature collettive.

Il progetto urbanistico planovolumetrico allegato alla domanda dovrà contenere i seguenti elaborati tecnici:

- 1) Estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare, con relativo certificato catastale;
- 2) planimetria di mappa catastale, estesa ad una zona compresa entro ml. 100 dal perimetro dell'area da lottizzare, aggiornata dei fabbricati esistenti, delle indicazioni delle opere progettate, dei limiti della lottizzazione e dei limiti della proprietà se tutta o in parte lottizzata;
- 3) Planimetria in scala 1:2000 nella quale sia delimitata l'area da lottizzare;
- 4) piano quotato del terreno in scala 1:2000;
- 5) planimetria esaurientemente quotata in scala 1:500 della lottizzazione progettata. La planimetria deve riportare la forma e la dimensione dei lotti, gli edifici previsti e le loro distanze dai confini, i tracciati stradali ed i parcheggi. In apposita tabella dovranno essere indicati: La superficie dell'area che si intende lottizzare, la superficie dei singoli lotti e del loro complesso, l'altezza massima, il rapporto di copertura (Rc), l'indice di fabbricabilità (If) ed i volumi previsti per ogni lotto e per il complesso di lotti;
- 6) planimetria in scala 1:500 delle aree destinate al verde ed alle attrezzature di piano regolatore o previste dai privati;
- 7) profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati previsti;
- 8) schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi della lottizzazione, con la specificazione della destinazione e delle eventuali recinzioni;
- 9) schema, in scala 1:500, della rete di smaltimento dei liquami dei singoli edifici raccordata con la fognatura principale;
- 10) relazione illustrativa del progetto e degli elaborati di cui sopra.

Art. 6. Convenzioni. Approvata la lottizzazione e prima di procedere a qualsiasi opera, anche preparatoria o di frazionamento o di alienazione, il richiedente o i richiedenti do

vranno stipulare con il Comune per se, successori ed aventi causa una convenzione, da trasciversi nei Registri Immobiliari, con la quale si impegnino:

- 1). ad eseguire le opere secondo gli elaborati della lottizzazione e della convenzione stessa;
- 2). a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta e di parcheggio, spazi di verde pubblico a servizio di gruppi di residenze) nonchè le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria (asili, scuole, chiese, mercati, parchi di quartiere, impianti sportivi e di ricreazione) in proporzione all'entità ed alle necessità dell'insediamento residenziale ed in conformità alle indicazioni del Piano Regolatore Generale.
- 3). a consentire la trascrizione del vincolo "non aedificandi" per se, successori ed aventi causa, delle aree scoperte previste nella lottizzazione;
- 4). ad assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria ed a concordare le modalità ed i tempi della loro realizzazione che dovrà essere ultimata prima della costruzione dei fabbricati o, almeno, contemporaneamente alla costruzione di singoli gruppi di fabbricati che possano costituire, a giudizio dell'Amministrazione, unità sufficientemente omogenee;
- 5). ad assumere gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria per una quota parte, concordata con il Comune e proporzionata alle caratteristiche della lottizzazione, e ad assumere gli oneri di quelle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- 6). a versare una congrua cauzione o fidejussione, stabilita caso per caso dal Comune, a garanzia del rispetto di quanto sopra ed il cui ammontare non dovrà in alcun caso essere inferiore al presunto ammontare del costo delle opere di urbanizzazione, con diritto del Comune a sostituirsi nella esecuzione delle opere stesse e ad ottenere in tal caso gli eventuali conguagli, salvo il caso in cui il richiedente o i richiedenti si impegnino ad effettuare la costruzione delle opere e dei servizi suddetti prima di alienare il primo lotto e prima di ottenere il rilascio della prima licenza edilizia;

7). ad assumersi l'onere della manutenzione delle opere e dei servizi non classificati di interesse pubblico e di quelle per le quali il Comune si riserva l'assunzione in proprietà fino al momento di tale assunzione, ed a versare quindi una congrua cauzione a garanzia della manutenzione stessa.

Per la validità della convenzione si applicano le norme stabilite dall'art.16, terzo comma, e dall'art.17, primo comma, della legge 17 agosto 1942 (Legge Urbanistica), relativamente ai piani regolatori particolareggiati.

Art.7. Sospensiva. Qualora il Comune abbia in previsione la imminente redazione del piano particolareggiato per tutte o parte delle aree interessate dal piano planovolumetrico di lottizzazione presentato dai privati, esso potrà farlo proprio in tutto o in parte o sospenderne l'esame dandone comunicazione ai richiedenti entro 60 giorni dalla data di presentazione. Trascorso un anno dalla data delle comunicazioni senza che il Comune abbia provveduto ad adottare il piano particolareggiato, la sospensiva avrà termine ed il piano di lottizzazione presentato seguirà il suo normale corso.

Art.8. Prescrizioni particolari. Il Comune, nelle forme di legge, potrà prescrivere norme edilizie speciali per quanto riguarda le disposizioni planimetriche, le volumetrie ed il carattere architettonico degli edifici in particolari situazioni urbanistiche e per gli edifici situati, o che dovranno sorgere, in vicinanza ad elementi di interesse artistico e storico.

In caso di costruzione, ricostruzione o trasformazione di edifici il Comune potrà, senza ricorrere alla adozione di piani particolareggiati, imporre la rettifica degli allineamenti fino alla profondità necessaria alla viabilità.

Qualsiasi trasformazione sarà subordinata, nei suddetti casi, al preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti, al rispetto assoluto delle aree verdi esistenti, alla osservanza delle prescrizioni dei regolamenti edilizio e di igiene ed alla possibilità di conseguire sostanziali miglioramenti nelle condizioni igienico-sanitarie degli edifici anche rispetto all'ambiente circostante.

Il Comune potrà, ingiungendo l'esecuzione di rifacimenti e di restauri, fissare il termine per l'inizio e l'ultimazione dei lavori. In caso di rifiuto o di mancato inizio, o di man

cato inizio ,o di mancata esecuzione nei termini stabiliti, il Comune avrà la facoltà di procedere all'esecuzione di ufficio dei lavori,recuperando le spese in danno degli inadempienti nei modi previsti dalla legge.

Art.9. Prescrizioni comuni alle diverse zone. Le norme particolari relative alle varie zone di cui alla tabella allegata prescrivono tra l'altro:

- 1) Il rapporto percentuale fra spazi pubblici e area fondiaria (Pa);
- 2) la massima altezza consentita (H);
- 3) l'indice massimo di fabbricabilità (If);
- 4) il rapporto massimo di copertura (Rc);
- 5) il distacco minimo dai confini e fra i fabbricati.

- Il rapporto percentuale tra spazi pubblici e area fondiaria (Pa) indica la percentuale di aree da destinarsi a strade di lottizzazione, aree verdi ed attrezzature collettive. Detta percentuale si computa sul totale dell'area interessata da programmi edilizi pubblici o privati, decurtata dalle aree destinate a strade, aree verdi e attrezzature di Piano Regolatore Generale.

- La massima altezza consentita (H), anche in situazioni di terreno in forte pendio, si misura facendo riferimento alla quota più bassa dell'intersezione del piano di campagna con ciascun prospetto ed alle linee di intersezione dei prospetti con il piano di posa del manto di copertura del tetto o alla maggiore altezza effettivamente raggiunta da attici, parapetti, abbaini, soffitte, mansarde, etc.

- L'indice massimo di fabbricabilità (If) è rappresentato dal rapporto fra cubatura dell'edificio, valutata a vuoto per pieno, e superficie del lotto, escluso ogni apporto di aree pubbliche o collettive contigue. Detto volume si computa moltiplicando l'altezza, misurata come sopra indicato, per la superficie coperta dell'edificio.

Qualora l'edificio presenti "pilotis", in tutto o in parte del piano terreno, il volume del piano terreno verrà computato per la sola parte costruita tradizionalmente purchè le parti a "pilotis" siano riservate all'uso pubblico. Qualora le parti a "pilotis" non siano a uso pubblico ma vengano riservate ad uso collettivo, il relativo volume sarà computato al 30%. L'uso

dei "pilotis" non comporta modifiche all'altezza massima o al rapporto di copertura consentiti dal Piano Regolatore Generale.

Gli interrati, qualora eccedano il 30% dell'edificio fuori terra, si computeranno nel volume vuoto per pieno, agli effetti della determinazione degli indici di fabbricabilità, non solo per la parte eccedente il 30% ma per l'intero.

- Il rapporto massimo di copertura si computa tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie del lotto, escluso, ogni apporto di aree pubbliche o collettive contigue.

La superficie coperta corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale della costruzione sopra o sotto al piano di campagna, con esclusione delle sole terrazze coperte a sbalzo.

Le tettoie, anche aperte, di qualunque materiale fabbricate e a qualunque servizio destinate si computeranno fra le superfici coperte.

- Distacco minimo dai confini e fra i fabbricati. I nuovi edifici ricadenti nella varie zone previste dal piano regolatore, ad eccezione di quelli destinati ad attrezzature pubbliche, dovranno rispettare un distacco minimo dai confini di mt. 5,00. In ogni caso è prescritta la distanza minima di mt. 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

- Parcheggi. In ogni zona di espansione residenziale, commerciale o industriale, negli edifici pubblici e privati destinati ad attività amministrative, sociali o commerciali dovranno essere previste aree collettive di parcheggio, oltre alle eventuali autorimesse private, nella proporzione minima di mq. 1,00 di parcheggio per ogni 20 mc. di costruzione, in aggiunta a quelle di cui all'art. 3 del D.I. 2.4.1968 n. 1444.

Le autorimesse coperte andranno contenute entro i rapporti di copertura consentiti dal P.R.G. Le aree di parcheggio scoperte si computeranno come tali nella determinazione del rapporto di copertura.

- Ogni appartamento dovrà essere areato trasversalmente con finestre contrapposte. Potranno venire prese in considerazione soluzioni diverse, che comunque assicurino una abbondante ventilazione, solo in casi e per destinazioni particolari.



Art. 10. Le costruzioni esistenti che non contrastino con le destinazioni di zona e non raggiungano gli indici massimi previsti dal P.R.G. potranno venire ampliate o sopraelevate nei limiti delle prescrizioni di zona.

Art. 11. Resta in ogni caso confermata ed applicabile la disposizione di cui all'art. 18 della legge 17 agosto 1942 per tutte le ipotesi in esso previste, ivi compresa quella delle aree inedificate e delle costruzioni che siano in contrasto con le destinazioni di zona stabilite dal P.R.G.

Art. 12. Divisione in zone. Il territorio comunale, come risulta dalle tavole del P.R.G., è suddiviso nelle seguenti zone;

- 1- Zone di restauro e di risanamento;
- 2- zone di ristrutturazione;
- 3- zone di saturazione;
- 4- zone di espansione residenziale;
- 5- zone miste di residenza e lavoro;
- 6- zone industriali;
- 7- centri di servizio per zone industriali;
- 8- centri commerciali di quartiere;
- 9- centri agricoli aziendali;
- 10- zone per attrezzature e servizi;
- 11- zone per attrezzature alberghiere;
- 12- zone ricreative e di assistenza sociale;
- 13- zone agricole, agricolo-panoramiche ed a bosco;
- 14- zone a verde pubblico, attrezzato e sportivo;
- 15- zone a verde privato;
- 16- zone a vincoli speciali.

### 13. Zona di restauro e di Risanamento

Zona sottoposta a vincolo paesistico.

La zona di Restauro e di Risanamento comprendono i centri storici e le aree urbane da conservare in quanto integrative dei centri storici. Sono consentiti solo a) il restauro conservativo degli edifici, b) la ristrutturazione interna senza aumento di volume, è ammessa la demolizione di corpi di fabbrica privi di valore architettonico per la bonifica del tessuto urbano e per la bonifica di giardini e cortili.

E' vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere (comprese tettoie) anche provvisorie o prefabbricate, giardini, cortili, chiostre ed in genere tutti gli spazi liberi. Dovranno rimanere inalterate le aree inedificate interposte tra gli edifici o comunque ad essi afferenti. Delle aree dovranno rimanere inalterate anche nella forma. L'unico intervento ammesso è quello del restauro conservativo.

Allo scopo di rendere possibile, con rispetto dei criteri conservativi e di restauro, operazioni di risanamento organico ed unitario, saranno dal Comune redatti piani particolareggiati di esecuzione che interessano gradualmente singoli comprensori sulla base minima di un isolato. Il Comune provvederà ad effettuare indagini storico economiche necessarie all'individuazione, in ciascun comprensorio, dei caratteri e dei gradi dell'intervento.

Dalla destinazione d'uso della zona sono esclusi:

- Depositi e magazzini di merci all'ingrosso,
- rimesse per automezzi di portata superiore a 10 q.li,
- impianti industriali di qualsiasi genere e laboratori anche di carattere artigianale,
- caserme, istituti di pena, ospizi o ospedali o alberghi con più di 30 letti,
- alberghi con più di 30 letti,
- centri mercantili,
- mattatoi;
- supermercati,
- stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti,
- depositi o centri di raccolta e smistamento dei rifiuti urbani.

Il Comune avrà facoltà di rifiutare (e di revocare) licenze per l'installazione di esercizi a carattere commerciale e di uffici pubblici e privati che arrechino molestia o costituiscano pregiudizio ed intralcio alla circolazione o comportino aumento di carico urbanistico.

Il Comune avrà facoltà di consentire a nuove destinazioni d'uso (tranne quelle sopra indicate), qualora queste siano compatibili con il carattere urbanistico, oltre che storico ed artistico, del complesso e, soprattutto,

non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) per gli edifici di valore storico architettonico o storico ambientale il solo restauro conservativo. Sono consentite solo operazioni in ordine alle esigenze di consolidamento ed a quelle igieniche e di abitabilità degli edifici. Per operazioni di consolidamento devono intendersi solo quelle necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti fondazioni, strutture portanti e coperture, e che non comportino modifiche od alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dello edificio.

Per gli edifici notificati ai sensi della legge 1/6/1939, n. 1089 e della legge 29/6/1939 n. 1497, valgono le eventuali disposizioni maggiormente restrittive delle leggi stesse.

In merito al restauro conservativo è da osservare che il regolamento edilizio dovrà prevedere una completa descrizione delle modalità di intervento, dell'impiego dei materiali, delle tecniche di esecuzione, per attuare il restauro degli edifici, dell'arredo urbano e dell'ambiente secondo validi e moderni criteri riferibili alla Carta d'Atene, alla Carta di Venezia, e alla Carta del Restauro (1972).

Sono vietate: ogni qualsiasi trasformazione; ogni demolizione e ricostruzione, ogni aggiunta edilizia, ogni modifica delle coperture esistenti, ogni modifica dell'arredo urbano antico.

- b) Per gli edifici moderni o di scarso valore storico architettonico o storico ambientale la sola ristrutturazione entro la volumetria esistente.

Le zone sottoposte a vincolo paesistico comprendono le aree non urbane di interesse ambientale integrativo e protettive nei riguardi dei centri storici o le aree non urbane di autonomo pregio ambientale o naturale.

Vi sono ammessi:

- a) per gli edifici di valore storico o storico-architettonico o storico-ambientale, il solo restauro conservativo.
- b) per gli edifici moderni di scarso valore storico o storico-architettonico o storico-ambientale, la sola ristrutturazione entro la volumetria esistente.

Sono soggette al vincolo non edificandi.

ART. 14 - ZONE DI SATURAZIONE -

Sono le zone parzialmente o totalmente edificate in base a quanto stabilito dal P.M. 2 Aprile 1968 ART. 2.

Tali zone sono destinate prevalentemente alla residenza, in esse potranno essere consentite attività commerciali, ricreative e di servizio alla residenza, purché non contrastino con il carattere residenziale della zona e non provochino intralcio alla circolazione; sono esclusi dalla zona ospedali, industrie, macelli.

E' ammesso l'ampliamento per quelle attività produttive esistenti, comprese le attività artigianali, che non recano disturbo alle abitazioni fermo restando i limiti di edificabilità fissati nelle singole zone.

E' ammesso l'intervento diretto anche con demolizione e ricostruzione nei limiti degli indici di P.M.C. previsti per le singole zone.

Per le zone sature S<sub>4</sub> non è ammessa la costruzione di nuovi singoli edifici, ma l'ampliamento di quelli esistenti. Il volume massimo edificabile non dovrà superare l'indice di fabbricabilità  $V = 3$  mc./mq., il rapporto di copertura  $R_c = 50\%$ , l'altezza massima non dovrà essere superiore a quella degli edifici circostanti e preesistenti e comunque non superare i mt. 13,60.

Nelle zone sature S4 il comune potrà redigere piani particolareggiati di intervento nel rispetto delle leggi vigenti in materia ma estesi ad almeno un intero isolato, in questo caso l'indice di fabbricabilità potrà essere elevato ad  $I_f = 5 \text{ mc/mq.}$ , quando l'intervento dimostri la possibilità di reperire gli spazi pubblici indispensabili per la vita degli abitanti prevedibili, nella zona oggetto di piano; degli spazi pubblici previsti almeno 3 mq. ogni 100 mc. di volume residenziale dovrà essere riservato a verde pubblico elementare, e 2,5 mq. ogni 100 mc. di volume residenziale per parcheggi pubblici.

I proprietari singolarmente o riuniti in consorzio, legalmente costituito potranno presentare piani planivolumetrici di ristrutturazione, estesi ad un intero isolato con le modalità previste dalle leggi vigenti e nel rispetto degli articoli 4-5-6-7-8 delle presenti norme, e con i criteri sopra esposti per i piani particolareggiati di iniziativa comunale.

All'art. n. 14 delle norme di attuazione del PRG viene aggiunto quanto segue:

"Per le zone sature S5 non è ammessa la costruzione di nuovi singoli edifici, ma l'ampliamento di quelli esistenti. Il volume massimo edificabile non dovrà superare l'indice di fabbricabilità  $I_f = \text{mc/mq.}$  il rapporto di copertura  $R_c = 20\%$ , l'altezza massima non dovrà essere superiore a quella degli edifici circostanti e comunque non superare i mt. 10,40".

13.  
Art. 15. Zone di espansione residenziale. In queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo che si attuerà mediante piani particolareggiati di iniziativa dell'amministrazione Comunale o lottizzazioni convenzionate in accordo con le leggi e i decreti vigenti tenuto conto degli art.4 - art.5 - art.6 - art.7 delle presenti norme. In tali zone è tassativamente vietata la costruzione di qualsiasi edificio a carattere industriale. Potrà essere concessa la costruzione, in numero limitato, di modesti laboratori a carattere artigianale purchè sia garantito che i medesimi non possano - per la consistenza, per l'attività svolta e per il ridotto numero di addetti - arrecare disturbo alle abitazioni adiacenti. I terreni a corredo di tali edifici dovranno essere sistemati a giardino.

Per le zone sottoposte alla legge 18 aprile 1962 n.167 verranno redatti appositi piani nei modi previsti dall'articolo 5 della legge stessa.

Art. 16. Zone miste di residenza e lavoro. In tali zone è consentita la costruzione di laboratori artigiani, senza limitazioni per il numero degli addetti e per l'attività svolta, purchè non nociva e molesta, e di abitazioni residenziali nella misura massima pari al 40% del volume edificabile nell'intera zona. Dovrà in ogni caso essere prevista una adeguata protezione con zone a verde attorno ai complessi ove si debbano svolgere attività lavorative.

Il Comune si riserva di concedere le relative licenze edilizie o di chiedere il trasferimento delle suddette attività nelle zone industriali caso per caso, a suo insindacabile giudizio.

Il volume da riservarsi alla residenza, fermo restando il valore max. del 40% del volume totale, non potrà superare

14.

per ogni laboratorio il volume massimo di 1000 mc.  
Per le zone miste di saturazione  $M_3$  è ammesso l'intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:  $IP = 3 \text{ mc/mq.}$   $Rc. 50\%$   $H \text{ max. } 10,40$   $P.A. = 10\%$ .  
Per le zone miste  $M_1$  e  $M_2$  è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo che si attuerà mediante piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate in accordo con le leggi ed i decreti vigenti.

È ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti anche prima della redazione dei P.P. o delle lottizzazioni nel rispetto delle caratteristiche delle singole zone. Nelle zone miste è consentita, inoltre, la costruzione di piccoli nuclei ricreativi e commerciali purchè questi non occupino nel loro complesso un'area superiore al 10% dell'intera zona.

In caso di interventi, limitati ad un unico lotto di terreno, che prevedono ambienti per attività ricreative o commerciali, la quantità di queste non potrà occupare più del 10% del lotto di proprietà del proponente. La superficie da destinare a spazi pubblici o a parcheggi, escluse le sedi varie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata alle attività produttive.

t. 17. Zone Industriali. In dette zone sono consentiti gli impianti di industrie di qualsiasi genere e consistenza, nonché la costruzione di laboratori artigiani di particolare importanza, consistenza ed uso. È tuttavia escluso per tali zone, come per l'intero territorio comunale, l'impianto di industrie insalubri di prima classe di cui al R.D. 12.7.1912 e successive modificazioni; quelle esistenti non potranno essere rinnovate o ampliate. È consentita, in queste zone, la costruzione delle abitazioni strettamente necessarie alla custodia ed alla vigi-

lanza delle singole industrie, nonché degli uffici direzionali e amministrativi dei singoli complessi. Le aree concesse dovranno essere opportunamente sistemate a zona di verde con adatte pavimentazioni.

Nelle zone industriali I<sub>1</sub> e I<sub>2</sub> è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo che si attuerà mediante piani particolareggiati di iniziativa dell'Amministrazione Comunale o lottizzazioni private in accordo con le leggi e decreti vigenti e nel rispetto della presente normativa. E' ammesso l'ampliamento dei lavoratori esistenti anche prima della redazione dei P.P. o delle lottizzazioni nel rispetto delle caratteristiche urbanistiche delle varie zone.

Nei nuovi insediamenti industriali delle zone I<sub>1</sub> la superficie da destinarsi a spazi pubblici e a parcheggi, esclusi gli spazi da destinarsi a sedi stradali di servizio alla zona, non potrà essere inferiore al 30% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. Della suddetta percentuale almeno il 20% dovrà essere riservato per: installazioni di base, uffici per l'assistenza ai lavoratori; mense collettive o aziendali, impianti di servizio commerciale, attrezzature per il tempo libero e verde pubblico per le attività culturali.

-10



ZONE C

Art. 18. Centri commerciali di quartiere. In queste zone dovranno essere localizzati edifici e complessi a carattere commerciale, uffici professionali e di rappresentanza, negozi, edifici per il culto, locali di spettacolo e di ritrovo. Ai piani alti degli edifici saranno ammesse abitazioni fino ad un massimo del 60% del volume totale concesso. Dovranno essere previsti parcheggi e autorimesse in ragione di quanto disposto dall'art. 9 delle presenti norme, cioè per una superficie minima di mq. 2,50 per abitante e di mq. 1,00 per ogni 20 mc. di costruzione. La realizzazione dei centri commerciali del nuovo sistema urbano del capoluogo e delle principali frazioni potrà essere definita mediante appositi piani regolatori particolareggiati.

Art. 19. Centri agricoli aziendali. In questi centri saranno consentite, nei limiti degli indici previsti per le zone agricole, costruzioni di impianti e attrezzature tecniche, rimesse, tettoie, stalle, frantoi, cantine sociali ed altri edifici indispensabili all'attività ed alla produzione agricola, nonché case per lavoratori agricoli dell'azienda, secondo appositi progetti urbanistici ed edilizi che il Comune dovrà approvare preventivamente nel loro complesso anche se destinati a venire realizzati nel tempo.

ART. 20 - ZONE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE E PER SERVIZI

Sono riservate alla costruzione di attrezzature pubbliche (scuole, centri sociali, centri ricreativi culturali, attrezzature sanitarie ecc...) o comunque di interesse collettivo (attrezzature religiose, centri ricreativi e culturali, sedi di associazioni sindacali ecc..) Poichè tali aree potranno essere sottoposte ad esproprio i proprietari non potranno eseguire trasformazioni che possono aumentare il valore dei terreni e degli edifici esistenti, nè potranno modificarne le destinazioni attuali.

Apposite campiture e simboli grafici definiscono le destinazioni d'uso per le quali valgono le seguenti specifiche norme:

A) Attrezzature scolastiche pubbliche.

Sono riservate alla edificazione o all'ampliamento delle strutture scolastiche pubbliche. Le aree sono condizionate agli effetti della edificabilità condizionate unicamente alla funzionalità delle strutture scolastiche esistenti o di progetto nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

B) Attrezzature Religiose -

Sono le aree vincolate alle strutture edilizie esistenti o di progetto da adibirsi al culto e ai locali necessari di servizio.

L'Edificabilità è consentita nel rispetto dei seguenti parametri  $I_f = 2,5$  mc/mq.  $R_c = 30\%$  H max. per le attrezzature e servizi di corredo ai locali per il culto ml. 7,00; H max per i locali riservati al culto a seconda delle tipologie adottate nel rispetto dei valori ambientali sentito il parere della commissione urbanistica.

c) Attrezzature di interesse collettivo e attrezzature sanitarie.-

Il piano individua le aree e gli edifici da destinarsi ad attrezzature di interesse collettivo pubbliche o di uso pubblico.

Per le zone individuate dalle sigle CS<sub>1</sub> - CS<sub>2</sub> - CS<sub>3</sub> valgono gli indici fissati dalla tabella allegata alla tavola n° 4.

Per le zone individuate dalle sigle CS e per le attrezzature sanitarie l'edificabilità è condizionata dalle esigenze funzionali delle attrezzature esistenti o di progetto e dovrà tenere conto delle caratteristiche ambientali fermo restando la destinazione d'uso pubblico. Il Comune potrà concedere di operare all'interno di dette aree ad enti o organizzazioni pubbliche o private, tuttavia tali enti prima di approntare programmi o progetti relativi a dette zone dovranno prendere gli opportuni accordi con l'Amministrazione Comunale in modo da garantire le effettive destinazioni previste dal P.R.G. e le modalità di gestione.

D) Impianti tecnologici.-

Nel territorio comunale potranno essere costruiti o ampliati impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico, secondo le loro esigenze funzionali, purchè siano rispettate le caratteristiche ambientali della zona, sentito il preventivo parere della Commissione Edilizia Comunale.



rt. 21. Zone per attrezzature alberghiere. La edificabilità in tali zone è condizionata principalmente dal rispetto dei valori paesistici e dalla stretta osservanza alle destinazioni di uso ed agli indici edilizi prescritti nella tabella allegata alle norme.

Tali zone sono destinate alla costruzione di edifici per pensioni, ristoranti, alberghi e piccoli motels le cui caratteristiche di recettibilità e di conforto siano ampiamente garantite. Per i complessi alberghieri adiacenti a zone agricolo-panoramiche il Comune è tenuto a chiedere il preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti.

rt. 22. Zone ricreative e di assistenza sociale. In tali zone è consentita la costruzione di colonie estive per bimbi e ragazzi, di centri di riposo per lavoratori convalescenti e infortunati e di attrezzature collettive per campeggi.

Il Comune, coordinando le iniziative degli enti interessati alla costruzione dei nuclei assistenziali e ricreativi, potrà redigere programmi urbanistici da realizzarsi con gradualità confortato dal preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti per quei complessi localizzati in zone di alto valore paesistico.

rt. 23. Zone agricole, agricolo-panoramiche e zone a bosco. Nelle zone a destinazione agricola sono consentite costruzioni rurali nei limiti degli indici di zona ( $IF=0,02$ ;  $H=mt.720$ ;  $Rc=10\%$ ) computando i volumi già esistenti.

Nelle zone a destinazione agricolo-panoramica possono essere consentite, in accordo con la Soprintendenza ai Monumenti, demolizioni e ricostruzioni nell'ambito della volumeria di fatto. Sono vietate altre costruzioni di qualsiasi tipo.

Nei terreni boschivi - zone vincolate a bosco - è consentito solamente il diradamento culturale.

**II**

Art. 24. Zone a verde pubblico, attrezzato e sportivo. Nelle aree destinate a parco pubblico è vietata qualsiasi costruzione anche provvisoria o prefabbricata.

Nelle zone a verde di quartiere sarà consentita la costruzione di chioschi in ragione di mq. 3 per ogni 1000 metri quadrati di giardino.

Nelle zone di verde attrezzato saranno consentiti piccoli impianti di giuoco per bimbi e ragazzi, chioschi e servizi, questi ultimi in ragione di mt. 5 per ogni 1000 metri quadrati di giardino.

Le grandi zone sportive accoglieranno impianti di giuoco e di sport anche a carattere agonistico; gli edifici sportivi non potranno coprire complessivamente più del 15% delle zone disponibili.

Art. 25. Zone a verde privato. Tali zone sono da conservare a giardino, parco e bosco. E' vietata ogni costruzione e l'abbattimento delle piante di alto fusto è consentito solo per il normale avvicendamento. Le piante abbattute dovranno essere sostituite immediatamente da altre già adulte.

Art. 26. Validità delle licenze. La validità delle autorizzazioni a lottizzare e delle licenze di costruzione rilasciate prima o successivamente alla adozione del P.R.G. è regolamentata nei modi stabiliti agli articoli n. 8 e n. 10 della Legge urbanistica 6.8.1967, n. 765.

Art. 27. Regolamento edilizio. Il Comune, entro sei mesi dall'approvazione del Piano Regolatore Generale, provvederà alla adozione del nuovo Regolamento Edilizio.

Art. Zone a vincoli speciali. I vincoli laterali di protezione lungo le strade statali, provinciali, comunali e vicinali esistenti, lungo le varianti di queste e lungo le strade di P.R.G. sono tassativi. Gli edifici esistenti entro le zone vincolate non potranno venire ampliati.

Nelle zone agricole e agricole-panoramiche gli edifici non potranno sorgere a distanze inferiori a mt.60 dal ciglio delle strade di grande comunicazione (superstrade), a mt.30 dalle strade statali, a mt.30 dalle strade provinciali e comunali aventi una larghezza superiore a mt. 10,50, a mt.20 dalle strade provinciali e comunali di larghezza inferiore a ed a mt.10 dal ciglio delle strade vicinali.

In corrispondenza dell'attraversamento di nuclei abitati o di zone di espansione i vincoli laterali di protezione, salvo indicazioni particolari riportate nelle tavole di piano regolatore generale o allineamenti precostituiti da rispettare per particolari esigenze di adeguamento alle caratteristiche della zona edificabile, saranno di mt.35 dall'asse delle superstrade e di mt.15 dall'asse delle strade statali e provinciali.

La superficie vincolata non concorre alla determinazione dell'indice di fabbricabilità nè del rapporto di copertura e non può essere inclusa nel computo della percentuale di aree da destinare ad attrezzature e servizi o comunque da cedere al Comune in forza del P.R.G. o di convenzioni particolari.

In corrispondenza di incroci o biforcazioni le fasce di rispetto con vincolo non edificandi sono incrementate con l'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi,

sia uguale al doppio delle distanze sopra indicate afferenti alle rispettive strade, ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Nelle zone agricole e agricolo-panoramiche è vietata ogni tipo di costruzione all'interno delle curve stradali a completa visibilità aventi un raggio inferiore a mt. 120. L'esatta delimitazione del settore di vincolo si ottiene riportando sulle due tangenti alla curva le distanze stabilite - di mt. 30 per le strade comunali e di mt. 50 per le strade provinciali o statali - misurate dai punti di tangenza.

Lungo le strade interne ai nuclei abitati (strade di P.R.G. di lottizzazione o di servizio) è stabilita un arretramento minimo dei fabbricati dal bordo stradale nella misura di mt. 3,00 per le zone di saturazione, di mt. 5,00 per le zone di espansione residenziale, per i centri di quartiere e per le zone alberghiere, di mt. 10,00 per le zone miste di residenza e lavoro e di mt. 15,00 per le zone industriali.

Le zone cimiteriali esistenti potranno venire ampliate adottando a loro protezione un nuovo vincolo di mt. 100 esternamente al limite massimo di ampliamento previsto. La zona cimiteriale di progetto sarà protetta dal predetto vincolo anche nel caso che solo una parte della area venga temporaneamente destinata alla costruzione del nuovo cimitero.

Per tutte le aree sottoposte a vincoli speciali l'indice di fabbricabilità massimo consentito è  $I_f = 0,001$  mc/mq.

Art. 29. Norma transitoria. Nelle zone di "saturazione", nei casi di edifici preesistenti alla adozione delle presenti norme ed in precarie condizioni di stabilità, possono essere ammesse, indipendentemente dall'indice di fabbricabilità (If) di zona e fino a tre anni dall'approvazione del P.R.G., modeste integrazioni che si rendano indispensabili per il conseguimento di miglioramenti igienici e funzionali e che non comportino un aumento di volume superiore al 10% di quello esistente, fino ad un massimo di quaranta metri cubi.

Nelle zone a destinazione agricola, nei casi di edifici preesistenti alla adozione delle presenti norme ed in precarie condizioni di abitabilità, possono essere ammesse, indipendentemente dall'indice di fabbricabilità (If) di zona e fino a 5 anni dall'approvazione del P.R.G., modeste integrazioni di volumi esistenti che si rendono indispensabili per il conseguimento di miglioramenti igienici e funzionali che non comportino un aumento di volume superiore ai seguenti limiti:

- 1)-incremento di volume e non superiore al 30% del volume esistente con un massimo di 100 mc. per unità abitative di superficie netta minore di mq. 90.
- 2)-incremento di volume non superiore al 20% con un massimo di mc. 75 per unità abitative di superficie netta tra i 50 mq. e i 110 mq.
- 3)-incremento di volume non superiore al 10% con un massimo di 50 mc. per unità abitative di superficie netta tra i 110 e i 130 mq.

Nessun incremento di volume è ammissibile per unità abitative di superficie netta superiore ai 130 mq.

Gli stessi tipi di intervento sono ammessi per gli edifici in zona agricola compresi nelle fasce di rispetto alla viabilità purchè non comportino un avanzamento dell'edificio



esistente verso la strada e fatto salvo comunque il parere degli organi competenti in materia di demanio statale e di sicurezza del traffico.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme e a destinazione ricettiva-commerciale o produttiva e compresi in zona agricola dalle tavole di P.R.G. potrà essere consentito un aumento di volume una tantum fino a 5 anni dalla data di approvazione delle presenti norme, non superiore al 15% del volume esistente e per un massimo di 400 mc.

Per le attrezzature agricole esistenti sarà consentito un aumento di volume, una tantum fino a 5 anni dalla approvazione delle presenti norme, che potrà essere anche del 100% del volume esistente fino ad un massimo di 500 mc. nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

La richiesta di aumento di volume dovrà essere giustificata da documentate esigenze funzionali e il rilascio dei permessi di costruzione dovranno essere accompagnati da convenzioni a favor e del Comune, da trasciversi presso la conservatoria dei registri immobiliari, in cui i proprietari si impegnino per sè e per gli aventi causa a non modificare la destinazione d'uso esistente.

ART. 30. Apertura e coltivazione di cave, miniere e attività di esecuzione in genere

Apertura e coltivazione di cave - fatte salve le disposizioni della legge 29/7/1972, n. 1443, chiunque intende procedere alla apertura o coltivazione di cave dovrà chiedere l'autorizzazione all'Amministrazione Comunale che la concederà per un periodo annuale eventualmente rinnovabile, e dovrà presentare un progetto costituito da;

- a) - relazione sull'aspetto geomorfologico dei luoghi, corredata da planimetrie a curve di livello di cui una in scala 1/25.000 o 1/10.000 e l'altra non inferiore a 1/2.000, con indicazione delle colture agricole esistenti, fotografie idonee a riconoscere le caratteristiche dei luoghi;
- b) - programma di coltivazione della cava corredato da planimetrie e sezioni adeguate a individuare l'assetto che il terreno verrà ad assumere alla fine del programma annuale, ivi comprese le localizzazioni delle aree di deposito dei materiali estratti, gli impianti, le infrastrutture, ecc.;
- c) - progetto di ripristino o di ricostruzione del paesaggio che preveda il rimodellamento del terreno, la ricostruzione del manto erboso ed i tempi di realizzazione; detto progetto dovrà essere redatto in planimetrie e sezioni in scala adeguata; dovrà essere precisata la natura e provenienza del materiale di riporto;
- d) - convenzione da cui risulti il titolo del richiedente sul giacimento, l'assunzione da parte del coltivatore delle spese relative alle opere infrastrutturali (urbanizzazione primaria) e di ripristino e ricostruzione del paesaggio;

23.  
ranza finanziaria per gli adempimenti degli oneri di cui sopra.

Per le cave in corso di coltivazione il conduttore dovrà presentare, entro tre mesi dalla data di approvazione del P.R.G. il progetto contenente gli elaborati e gli atti di cui ai punti b), c), d) sopra citati oltre ad una documentazione grafica sull'andamento dell'attività estrattiva svolta durante il periodo annuale antecedente la data di richiesta di autorizzazione.

Per tutte quelle attività che comportano escavazioni con conseguenti movimenti di terra che alterano l'aspetto morfologico, fatte salve le disposizioni di legge particolari, dovrà essere richiesta regolare autorizzazione dell'amministrazione comunale che la potrà concedere per un periodo annuale eventualmente rinnovabile; inoltre dovrà essere presentata analogo documentazione di cui alle precedenti lettere a) b) c) d).

E' vietata l'apertura di cave e attività di escavazione nelle zone sottoposte a vincolo paesistico, nelle zone Agricolo Panoramiche; come pure nelle aree che il P.R.G. vincola a specifica destinazione non compatibile con le suddette attività.

ART. 31 COMPARTO EDIFICATORIO C.E.i.

"Nel presente articolo è compreso il comparto edificatorio di carattere industriale che deve prevedere complessivamente, spazi pubblici per un minimo di mq. 1300, da destinarsi prevalentemente a parcheggio.

Le distanze dai confini e fra i fabbricati, dovranno essere determinati in sede di comparto.

L'attuazione del comparto stesso dovrà avvenire tramite intervento unitario comprendente il progetto edilizio e quello delle opere pubbliche, il tutto soggetto ad apposita convenzione secondo le norme vigenti".

| <u>n. Art.</u>  | <u>n. pagg.</u> |
|---|-----------------|
| 1 - Carattere delle Norme di Attuazione   | 1               |
| 2 - Modalità di attuazione del P.R.G.   | 1               |
| 3 - Strumenti di attuazione del P.R.G.  | 1               |
| 4 - Piani planivolumetrici di lottizzazione.                                      | 2               |
| 5 - Progetto urbanistico  | 2               |
| 6 - Convenzioni   | 3               |
| 7 - Sospensiva per lottizzazioni  | 5               |
| 8 - Prescrizioni particolari  | 5               |
| 9 - Prescrizioni comuni alle diverse zone   | 6               |
| 10 - Prescrizioni di zona per edifici esistenti                                   | 8               |
| 11 - Espropriazione aree urbane (art.18 legge 17/8/1942)                          | 8               |
| 12 - Divisione in zone  | 8               |
| 13 - Zone di restauro e risanamento - Zone sottoposte a vincolo paesistico        | 9               |
| 14 - Zone di saturazione  | 11              |
| 15 - Zone di espansione residenziale  | 13              |
| 16 - Zone miste di residenza e lavoro   | 13              |
| 17 - Zone industriali   | 14              |
| 18 - Centri commerciali di quartiere  | 16              |
| 19 - Centri agricoli aziendali  | 16              |
| 20 - Zone per attrezzature collettive e per servizi                               | 17              |
| 21 - Zone per attrezzature alberghiere  | 19              |
| 22 - Zone ricreative e di assistenza sociale                                      | 19              |
| 23 - Zone agricole, agricolo-panoramiche e zone a bosco                           | 19              |
| 24 - Zone a verde pubblico, attrezzato e sportivo                                 | 20              |
| 25 - Zone a verde privato   | 29              |
| 26 - Validità delle licenze   | 20              |
| 27 - Regolamento edilizio   | 20              |
| 28 - Zone a vincoli speciali  | 21              |
| 29 - Norma transitoria  | 23              |
| 30 - Apertura e coltivazione di cave, miniere e attività di esecuzione in genere. | 25              |