

comune di siena

norme tecniche
di attuazione del
piano regolatore
generale

TITOLO I

PARTE GENERALE

Art. 1

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

Al rispetto di tali norme e prescrizioni sono tenute tutte le costruzioni ed ampliamenti di fabbricati sia di privati che di enti pubblici.

Art. 2Modalità di attuazione del P.R.G. - Procedura d'intervento.

Il Piano Regolatore Generale si attua secondo due procedure di intervento: l'intervento urbanistico preventivo e lo intervento edilizio diretto.

Nelle zone dove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, l'approvazione di un singolo progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico dettagliato, consistente in un Piano particolareggiato di esecuzione, secondo la procedura prevista dalla legge, ovvero in un piano di lottizzazione riferito ad almeno una unità urbanistica a norma degli eventuali comparti di cui all'art. 23 della Legge urbanistica.

In particolare, a norma dell'art. 17 della legge 6/8/67

n. 765 l'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a 3 mc/mq di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a mt. 25, qualora si intenda nelle edificazioni superare detti limiti di volume o di altezza.

Nelle zone dove è consentito l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è solo subordinata al rilascio della licenza di costruzione.

A norma dell'art. 10 della Legge 6/8/1967, n. 765, la concessione della licenza non può in alcun caso avvenire in carenza delle opere di urbanizzazione primaria o dell'impegno da parte dei privati a provvedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

La licenza di costruzione edilizia dovrà precisare la destinazione urbanistica e la normativa edilizia relativa alla zona in cui la costruzione risulta inserita, nonché i principali dati inerenti il progetto approvato (art. 11 D.M. 2/8/1969).

Art. 3

Lottizzazioni

I piani di lottizzazione devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del Piano Regolatore Generale nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni contenute nelle presenti Norme di attuazione.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, soprattutto in relazione al programma comunale di attuazione del P.R.G., a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizza

zione delle aree stesse.

Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco prende l'iniziativa per la compilazione d'ufficio, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della legge 6/8/1967, n. 765.

L'Amministrazione comunale si riserva di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di lottizzazione qualora la proposta di lottizzazione non raggiunga, a giudizio della stessa Amministrazione, la dimensione di una unità organica.

In tal caso l'Amministrazione comunale definisce l'unità organica minima di lottizzazione ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario.

In caso di mancato accordo l'Amministrazione comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il piano di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, se l'accettano e se intendono attuarlo.

Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari.

Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare e attuare il piano di lottizzazione, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire non presentino il piano di lottizzazione nel

termine assegnato o lo presentino incompleto oppure lo presentino con prescrizioni difformi rispetto alle norme del Piano Regolatore Generale.

I piani di lottizzazione sono approvati, su richiesta del proprietario o dei proprietari interessati, con deliberazione consiliare sottoposta ai controlli stabiliti dalla legge ed avranno efficacia, per il rilascio delle singole licenze edilizie subordinatamente alla stipulazione, fra il Comune ed il proprietario interessato, di una convenzione di rapporti da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richiedente con la quale sia prevista:

- 1) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria precisata dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847, nonchè la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti del successivo n. 2
- 2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione, di quelli necessari per allacciare le zone interessate ai servizi pubblici; la quota è determinata in proporzione alle entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni.
- 3) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione.
- 4) l'impegno di effettuare a titolo di cauzione un deposito, in denaro o mediante polizza difejussoria presso il Tesoriere comunale vincolato a favore del Comune, per un valore pari

al 100% del costo presunto delle opere di urbanizzazione.

5) il rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione eventualmente compilata di ufficio.

Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria.

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti per il Comune; ugualmente può convenire che, in luogo della cessione di aree per singole opere vengano cedute integralmente per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

Nel caso di cui al comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Procedura per l'autorizzazione delle lottizzazioni.

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia comunale, quando la proposta di lottizzazione presenti difformità rispetto alle norme previste per la zona dal Piano Regolatore Generale, respinge la domanda dandone comunicazione all'interessato; quando, invece, la lottizzazione risulti conforme alle norme, sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

Quindi anche in pendenza dell'approvazione di detta de liberazione da parte degli organi di controllo, il Sindaco prov vede a chiedere il nulla osta al Provveditorato alle OO.PP. per la Toscana a norma dell'art. 28 della vigente legge urbanistica.

Intervento detto "nulla osta", nonchè l'approvazione del la deliberazione comunale, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge, viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.

Il Sindaco quindi rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Svincolo delle cauzioni

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuare a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Domanda di lottizzazione

A corredo della domanda di lottizzazione dovranno essere presentati i seguenti documenti:

- a) stralcio dal Piano Regolatore Generale relativo alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i vincoli relativi alla zona;
- b) documenti attestanti la proprietà.

Estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare, con certificato catastale;

c) progetto planivolumetrico e cioè:

planimetria dell'area da lottizzare estesa ad una zona compresa entro 100 metri in scala non inferiore a 1:500 a curve di livello con equidistanza non inferiore a m. 2,50 ed aggiornato delle strade e fabbricati esistenti e contenente:

- l'orientamento;
- delimitazione dell'area da lottizzare;
- nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare;
- i tracciati stradali di progetto e con l'indicazione della lunghezza di ciascuna strada;
- gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
- le eventuali aree, dettagliatamente gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici, ecc.) a verde pubblico o centri sportivi;
- forma e dimensione dei lotti con il perimetro degli edifici da costruirsi in ciascun lotto, con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici;

d) eventuali profili regolatori prospicienti le strade;

e) tabella comprendente:

- a) la superficie totale dell'area da lottizzare;
- b) l'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
- c) l'area destinata a spazi pubblici;
- d) la superficie di ciascun lotto, con i relativi indici urbanistici - (volume superficie coperta, altezza, tipo edificio, distanza dai confini e dai fabbricati ecc.) - e i relativi dati del complesso dei lotti;
- f) elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria e

cioè:

- planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, del gas e quant'altro previsto nel Piano quali opere di urbanizzazione primaria, in relazione al disposto dell'art. 8 della Legge 6/8/1967, n. 765.
- Eventuali particolari costruttivi, gli eventuali muri di sostegno ed altre opere, marciapiedi, zannelle, fognature, impianti di illuminazione;
- g) computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per la esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
- h) relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti di cui sopra;
- i) schema della convenzione dei rapporti fra Amministrazione e lottizzatori, comprendente gli oneri di cui ai punti 1, 2, 3, 4 del 5° comma dell'art. 8 della legge 6/8/1967, n. 765.

Art. 4

Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria sono le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, le fognature, la rete idrica e le reti di distribuzione di energia elettrica e di gas, la pubblica illuminazione, il verde.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature per gli spazi pubblici destinati a parco e per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali amministrative, sanitarie e religiose.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i

condotti di fognatura, l'adduzione idrica e gas, la luce elettrica le attrezzature viarie di collegamento con le città o le zone già urbanizzate, ecc.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a cura dei lottizzanti, è determinata mediante apposita delibera del Consiglio Comunale.

Art. 5

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

Il Comune potrà negare la licenza di costruzione qualora entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda di licenza di costruzione dichiarerà di voler adottare per la zona ove si intende costruire, un piano particolareggiato di esecuzione, semprechè di tale piano venga deliberata l'adozione entro 180 giorni dalla data suddetta.

Art. 6

Per tutti i comprensori di aree edilizie e di espansione contemplati nel P.R.G. e in quelle zone nelle quali si intendesse procedere ad opere di risanamento edilizio, il Comune, dopo aver disposto adeguato piano particolareggiato, ha facoltà di applicare oltre all'art. 24 del titolo III^o delle presenti norme, anche, particolarmente l'art. 23 (comparti edificatori) della Legge Urbanistica n. 1150.

Art. 7

Dato il carattere storico, ambientale e paesistico della cit

tà, tutti i progetti di costruzione, restauro e risanamento edi
lizio ricadenti nelle zone vincolate e nella zona classificata
con la lettera A nel P.R.G. dopo essere stati sottoposti al-
l'esame dei competenti organi comunali, dovranno ottenere
l'approvazione della locale Soprintendenza. Alberature esi-
stenti di alto fusto devono essere conservate con la massima
cura.

TITOLO II^

NORME EDILIZIE SPECIALI DELLE ZONE, DEI TIPI EDILIZI, DEI VINCOLI.

Art. 8

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni, nelle modifiche ed ampliamenti di qualsiasi entità e natura ad edifici esistenti, debbono essere osservate le norme e le prescrizioni ed i vincoli stabiliti per singole zone nelle quali è diviso il Piano Regolatore.

Ciascuna zona comporta la costruzione solo di specifici tipi edilizi e l'osservanza di particolari prescrizioni e vincoli che qui si precisano.

Art. 9ZONA A

Nelle zone classificate con la lettera A nel P.R.G. sono ammessi solo interventi di restauro, di ripristino, e di risanamento conservativo; l'attuazione di questi ultimi avverrà esclusivamente a mezzo di piani particolareggiati esecutivi secondo comprensori da determinarsi sulla base di indagini urbanistiche, edilizie, socio-economiche, tendenti ad individuare aree di omogenea fisionomia urbanistica nelle quali siano possibili operazioni di conservazione e di risanamento organiche ed unitarie.

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

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

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

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

E' permessa tuttavia la formazione di chiostrine e di cave di per illuminare esclusivamente scale, gabinetti, bagni e disimpegni secondo l'art. 22 del titolo III^a.

Sono vietate le sopraelevazioni.

Tutti i progetti devono essere sottoposti, dopo l'esame della Commissione edilizia, al parere della competente Soprintendenza ai Monumenti.

In sede di piano particolareggiato di risanamento saranno adottati speciali profili per garantire i rapporti, le proporzioni e le relative dimensioni degli edifici e saranno dettate ulteriori precisazioni e norme.

Nelle zona A dell'abitato di Isola d'Arbia, in ogni caso non si dovrà superare l'altezza massima di m. 7,50.

Art. 10

ZONA B

Salve le limitazioni e le prescrizioni imposte dalla Soprintendenza

tendenza ai Monumenti e facendo salve parimenti le prescrizioni normative dettate per particolari zone da precedenti piani particolareggiati tuttora validi, le nuove costruzioni dovranno rispondere ai requisiti di seguito specificati per ognuna delle due sottozone in cui è divisa la zona B:

A) Sottozona B1 - questa sottozona abbraccia tutto il settore urbano indicato come zona B nel P.R. G. posto a Sud della Fortezza Medicea e a valle del Viale Vittorio Veneto.

In tale sottozona per le nuove costruzioni si applicano le seguenti norme:

- 1) vincolo di conservazione dei volumi edilizi esistenti;
- 2) vincolo di conservazione delle superfici coperte lorde nell'attuale posizione e sagoma d'ingombro del fabbricato;
- 3) creazione di parcheggio a servizio della costruzione, in ragione di 1 mq. ogni 30 mc. nel corpo del fabbricato;
- 4) conservazione degli spazi privati destinati a verde, interni nell'ambito del lotto;

B) Sottozona B2 - Questa sottozona comprende tutte le aree di zona B che non rientrano nel settore urbano definito sopra come zona B1; in tale sottozona sono consentite costruzioni che sottostiano alle seguenti norme:

- 1) numero massimo dei piani 4 (compreso il piano terreno o rialzato) con limite massimo di altezza m. 14.10 e comunque mai superiore alla larghezza della strada nel caso che la costruzione debba sporgere a filo stradale per prescrizione di piano;
- 2) costruzione isolata distanziata dal filo stradale non meno di m. 3; dai confini metà della sua altezza;
- 3) rapporto di copertura massimo consentito $1/4$;

- 4) è permessa la formazione di chiostrine secondo quanto prescritto nell'art. 22 del titolo III[^] delle presenti norme;
- 5) sono vietate le costruzioni accessorie negli interspazi; eventuali costruzioni accessorie (autorimessa, lavanderie, depositi, ecc.) dovranno trovare posto nel corpo stesso del la costruzione.

Art. 11

ZONA C

Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- 1) costruzione isolata a blocco oppure in linea; superficie coperta non superiore ad 1/5 del lotto;
- 2) numero massimo dei piani 4 (compreso il piano terreno o il piano rialzato), altezza non superiore a m. 14,10;
- 3) distacco non inferiore ai m. 7,05, sia dai confini del lotto che dall'asse stradale;
- 4) l'edificio può essere comunque articolato, purchè il suo perimetro risulti sempre inscritto in un cerchio di diametro non superiore a ml. 32;
- 5) sono vietati i cortili chiusi e le chiostrine chiuse; sono solo consentite le chiostrine con un lato aperto, applicando le norme dell'art. 22 del titolo III[^], e dimensionandole come fossero con tutti i lati chiusi;
- 6) In dette costruzioni ogni scala non può servire più di 3 alloggi per piano;
- 7) sono vietate le costruzioni accessorie negli interspazi; eventuali costruzioni accessorie (autorimesse, lavanderie, depositi ecc.) dovranno trovare posto nel corpo stesso del la costruzione. In sede di piano particolareggiato potrà es

sere disposta l'utilizzazione del suolo con edilizia anche di vario tipo al fine di realizzare dei complessi edilizi di carattere vario ed unitario.

A tale scopo dovrà essere predisposto, a cura dei proprietari riuniti in consorzio o, in sua mancanza, a cura del Sindaco (ai sensi degli articoli 23 e 28 della Legge Urbanistica 1942 n. 1150) attraverso un piano particolareggiato, un completo piano di lottizzazione planivolumetrico, da approvarsi preventivamente, nel quale sia contemplata una adeguata superficie da destinarsi a verde pubblico, strade e parcheggi pubblici in misura complessiva non inferiore al 35%.

In questo caso l'utilizzazione del suolo dovrà corrispondere ai seguenti requisiti:

- a) indice di fabbricabilità fondiario massimo ammesso 3,5 mc/mq
- b) le costruzioni non potranno avere un numero di piani superiore a 6 (sei) (compreso il piano terreno o rialzato)
- c) i fronti degli edifici dovranno avere una distanza minima non inferiore alla loro altezza e comunque mai inferiore ai m. 8

Art. 12

ZONA D

Comprende edilizia di carattere estensivo di 4 tipi: 1) Ville, 2) Casette, 3) Case a schiera, 4) Case in linea.

Indice di fabbricabilità fondiario massimo ammesso 2,5 mc/mq per le costruzioni del tipo 1 (ville); 2,5 mc/mq per le altre costruzioni previste nel presente articolo (casette, case a schiera, case in linea).

Le costruzioni del tipo 1) Ville dovranno corrispondere al le seguenti prescrizioni:

- 1) Case unifamiliari
- 2) Numero dei piani non superiore a 2 compreso il piano terra, e ciò anche a valle per le costruzioni poste in pendio; Altezza massima di m. 7,50;
- 3) Superficie minima del lotto mq. 1.000;
- 4) Superficie coperta non superiore ad $1/5$ della superficie del lotto con una superficie massima di mq. 220;
- 5) Distacco minimo dai confini e dalla strada m. 5.

Le costruzioni del tipo 2) Casette, debbono corrispondere alle seguenti prescrizioni:

- 1) Case monofamiliari o bifamiliari (in questo ultimo caso ogni alloggio deve occupare un piano);
- 2) Numero dei piani non superiore a due compreso il piano terra - altezza massima m. 7,50;
- 3) Superficie minima del lotto mq. 600;
- 4) Superficie coperta non superiore ad $1/4$ dell'area del lotto con un massimo di mq. 220;
- 5) Distacco minimo dai confini e dalla strada m. 4.

Le case a schiera (tipo 3) devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- 1) Costruzioni continue lineari con alloggi a divisione verticale, di uno o due piani;
- 2) Altezza massima ml. 7,50;
- 3) Superficie coperta non superiore ad $1/3$ del lotto;
- 4) Numero minimo di unità di alloggio affiancate 5. Lunghezza massima ml. 80;
- 5) Distacco dal filo stradale non inferiore a ml. 5,00; distacco dal confine posteriore non inferiore a ml. 15; distanza tra

i fronti minori di testata fra due schiere non inferiore a ml. 6.

Le case in linea (tipo 4) devono corrispondere alle seguenti caratteristiche:

- 1) Case plurifamiliari (a divisione orizzontale);
- 2) Numero di piani non superiore a 2 compreso il piano terreno. Altezza massima m. 7,50. Sarà concessa un'altezza di m. 8,80 nel caso si utilizzi il piano a livello del terreno come portico passante pedonale (eventuale parcheggio) di altezza netta non superiore a m. 2,20. Tale portico può essere chiuso ed utilizzato per ambiente di servizio alle abitazioni (centrali termiche, cantine, lavanderie, scale, garage) con esclusioni di locali ad uso abitazione per un massimo pari ad $1/3$ della superficie totale coperta;
- 3) Superficie coperta non superiore ad $1/3$ dell'area del lotto;
- 4) La lunghezza massima 72 m.; lunghezza minima 48 m.
- 5) Distacco dal filo stradale non inferiore ai m. 5.

Distacco tra i fronti principali non inferiore ai m. 17.

Distacco tra i fronti di testata non inferiore ai m. 8.

In sede di piano particolareggiato, o predisponendo attraverso consorzio per comparto edificatorio (ai sensi degli articoli 23 e 28 della Legge Urbanistica) apposito piano di lottizzazione, potranno essere realizzati complessi di case a schiera e di case in linea.

ZONA D1

In questa zona, fermi restando gli indici e, per l'edilizia residenziale, le caratteristiche tipologiche ed i limiti previsti per la zona D, è consentita la costruzione anche di attrezzature ricettive. In questo caso deve essere prevista una dotazione di parcheggi non inferiore a mq. 10 per posto

letto, o a mq. 1 ogni mc. 15 di volume costruito.

Art. 13

ZONA RURALE

Sarà in essa consentita la costruzione di capannoni, magazzini e simili, nonchè di impianti per la trasformazione di prodotti agricoli, purchè si tratti di edifici a servizio dell'azienda agricola su cui debbono sorgere e purchè siano proporzio-nati alle normali esigenze di essa. Per tali edifici l'indice di cubatura massimo è di mc. 500 per ettaro da valutarsi tenendo conto del volume della costruzione progettata e di quello di costruzioni analoghe preesistenti, utilizzate o utilizzabili per soddisfare le medesime esigenze dell'azienda. Il rilascio della licenza è subordinato alla stipula di apposita convenzione da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari, con la quale il richiedente obbliga sè e gli aventi causa a mantenere la destinazione agricola della costruzione e a demolire quest'ultima ove tale destinazione venisse a cessare.

Nella zona rurale saranno inoltre consentite costruzioni per abitazione con l'indice di cubatura massima di mc. 100 per ettaro. Il rilascio della licenza è subordinato alla formazione di atto pubblico da trascriversi presso la conservatoria dei re-gistri immobiliari, dal quale risulti la costituzione di un vinco-lo di ~~in~~edificabilità sul terreno di proprietà del richiedente, nel l'ambito del quale la costruzione deve sorgere, o, eventual-mente, su terreno altrui purchè confinante. Tale vincolo dovrà riguardare una superficie commisurata alla cubatura che si intende realizzare.

Le costruzioni di cui al comma precedente non potranno

avere, comunque, un volume superiore a 1000 mc. e un numero di piani superiore a due.

Per gli ampliamenti di preesistenti capannoni, magazzini e simili, e per gli ampliamenti di preesistenti costruzioni per abitazione, si applicano rispettivamente le norme del 1^a e 2^a comma del presente articolo.

Il comma precedente non si applica per ampliamenti di fabbricati urbani preesistenti all'entrata in vigore del P.R.G., purchè l'ampliamento comporti un aumento di volume comunque non superiore al 10% del volume esistente con un massimo di mc. 100 ad integrazione di preesistenti alloggi o di locali ad uso diverso dall'abitazione.

La distanza delle costruzioni dalle strade deve rispettare i disposti del D.M. 1/4/1968 n. 1404.

In deroga alle norme del presente articolo, può essere consentito nella zona rurale la costruzione di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21/12/1955, n. 1357.

Per quanto riguarda gli edifici ed impianti di interesse pubblico il potere di deroga è limitato ad impianti sportivi scoperti, camping, e depositi di elevata pericolosità, di sostanze esplodenti, infiammabili, ecc., semprechè esistano i presupposti urbanistici per l'esercizio di tale potere in deroga.

Art. 14

ZONA RURALE VINCOLATA

Ha le medesime caratteristiche della precedente zona rurale, art. 13, ma è soggetta a vincolo di protezione del paesaggio a norma delle vigenti leggi delle bellezze naturali (Leg

ge/29 Giugno 1939 n. 1947) ed altre disposizioni.

Art. 15

ZONA VINCOLO ASSOLUTO

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

Sono ammesse tuttavia, una tantum, piccole sistemazioni con ampliamenti limitati alla realizzazione di miglioramenti igienici e funzionali per costruzioni esistenti con eventuale aumento di volume non superiore al 10% di quello esistente, con un massimo di 60 metri cubi.

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

Art. 16

ATTREZZATURE COLLETTIVE

Le aree indicate per le attrezzature collettive, sono destinate ai seguenti servizi generali:

- a) attrezzature scolastiche
- b) attrezzature sanitarie
- c) attrezzature di carattere culturale
- d) impianti annonari (mercati generali, centrale del latte)
- e) impianti tecnologici

f) impianti connessi con le esigenze di trasporti stradali e autostradali.

Le costruzioni destinate a tali servizi, devono essere circondate da spazi verdi e non debbono superare l'indice di fabbricabilità di 2 mc/mq, riferito alla superficie fondiaria.

Art. 16 bis

AREE DI ESPANSIONE PER ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE E DI SERVIZIO DI INTERESSE GENERALE.

Tali aree sono destinate alla dislocazione di attrezzature per le attività amministrative e di servizio di interesse generale, secondo le indicazioni di un piano particolareggiato.

Essendo tali attrezzature di tipo raro, le costruzioni ad esse riservate saranno regolamentate da prescrizioni in sede di piano particolareggiato, ma, comunque, non si dovrà superare l'indice di fabbricabilità fondiario di 3,5 mc/mq ; tali costruzioni dovranno, inoltre, essere integrate con spazi verdi.

La dotazione di parcheggi non deve risultare inferiore a mq. 10 per addetto (calcolando un addetto ogni mc. 100).

Art. 16 ter

AREE DESTINATE AD INTERVENTO PUBBLICO E RESIDENZE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.

Tali aree sono destinate a servizi di interesse generale, quali quelli indicati nell'art. 16 e altri di interesse collettivo (come chiese, mense) e all'edilizia economica e popolare, secondo le indicazioni di un piano particolareggiato e salva la facoltà di predisporre interventi di edilizia economica e popo

lare con P.EE.P. o, se necessario, con il ricorso all'articolo 51 della legge 22/10/1971 n. 865 e successive modificazioni.

L'indice di fabbricabilità fondiario è di 5 mc/mq.

Art. 17

VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATO

Nelle zone destinate al verde pubblico ed attrezzato è proibita la costruzione di qualsiasi tipo di edificio, salvo le costruzioni di edifici a carattere sportivo (palestre, cabine, spogliatoi) nelle zone in cui queste sono indicate, nelle dimensioni e cubatura strettamente pertinente all'impianto.

In dette zone sono ammessi anche piccoli chioschi e attrezzature per giochi dei bimbi.

Art. 17 bis

AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE

Nelle zone destinate ad attrezzature sportive e ricreative sono ammessi solo impianti sportivi ed attrezzature serventi (campi sportivi, stadi, piscine, palestre, spogliatoi, cabine) oltre ad aree verdi, specchi d'acqua.

Art. 17 ter

AREA DI RISPETTO PAESISTICO E RISTRUTTURAZIONE DEL VERDE .

In quest'area è vietata la costruzione di qualsiasi tipo di edificio, salvo la localizzazione di attrezzature a servizio dei trasporti e del traffico o attrezzature di interesse collet-

tivo.

Il Comune determina con piano particolareggiato o con progetti specifici aree di interesse pubblico quali attrezzature di interesse collettivo di svago e anche ricettive, aree di riassetto del verde, rimboschimento e piantumazione, itinerari pedonali, piste ciclabili.

I proprietari di aree possono stipulare convenzioni con le quali sono realizzati i riassetti, le piantagioni e le attrezzature di cui in precedenza. L'Amministrazione può richiedere che le aree convenzionate siano gravate di servitù idonee ad assicurare le destinazioni indicate oppure promuovere l'esproprio per le aree non assoggettate a convenzione, utilizzando l'immobile, ad esproprio avvenuto, anche con concessione a termine.

Per le attrezzature a servizio dei trasporti e del traffico, è ammesso l'intervento diretto anche prima dell'approvazione del piano particolareggiato.

Art. 18

ZONE INDUSTRIALI

Nelle zone classificate come industriali sono ammesse solo le costruzioni destinate ad edifici di carattere industriale (magazzini, opifici, laboratori, depositi) con assoluta esclusione di edifici ad uso abitazione. ~~Saranno ammesse solo abitazioni di custodi e guardiani ed edifici ad uso abitazione.~~ Saranno ammesse solo abitazioni di custodi e guardiani ed edifici per uffici direttivi. L'Amministrazione Comunale ha diritto di non permettere l'installazione di industrie che dovessero recare molestia ed essere comunque pregiudizievoli alla salute pubblica.

Nelle costruzioni dei fabbricati industriali si deve ottemperare alle norme sanitarie vigenti.

Per le nuove zone industriali dovranno essere adottati appositi piani particolareggiati di esecuzione che dovranno definire l'organizzazione razionale della zona stessa con particolare riguardo alla distribuzione stradale interna, all'impianto di raccordi ferroviari, alla lottizzazione delle aree di rapporto ai tipi di industrie e alla loro consistenza, eventuali maggiori arretramenti dal ciglio stradale per gli accessi alle industrie e le operazioni di carico e scarico, in modo che queste non possano incidere con sosta di veicoli nelle strade comunali.

La superficie di spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 15% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

La superficie coperta degli edifici non deve superare $\frac{1}{3}$ della superficie totale del lotto.

Indice di fabbricabilità = 3 mc/mq.

Altezza massima = ml. 12 (ad eccezione di impianti tecnici speciali)

Gli edifici devono distare dal filo stradale e dai confini di proprietà non meno di ml. 10 (nel caso si tratti di magazzini e depositi con altezza inferiore ai m. 3 il distacco dai confini di proprietà non è richiesto).

I limiti delle zone industriali dovranno inoltre essere corredati da alberature di alto fusto, possibilmente per una profondità di ml. 10 - 15.

Art. 19ZONE ARTIGIANALI

Nelle zone classificate come "artigianali" è consentito realizzare piccoli complessi per attività artigianali o per mode-
ste attività industriali (laboratori, piccoli depositi).

E' fatto divieto di costruirvi edifici ad uso di abitazione salvo quelli adibiti ad abitazione di custodi.

Gli edifici dovranno rispondere alle norme sanitarie vigenti.

La superficie coperta di ogni edificio non deve superare 1/3 della superficie totale del lotto.

Gli edifici debbono distare dal filo stradale m. 8 e dai confini di proprietà m. 4.

L'altezza massima consentita è di ml. 8.

L'indice di fabbricabilità = 3 mc/mq.

Nelle zone di espansione soggette a piano particolareggiato di dettaglio la superficie di spazi pubblici o destinati ad attività collettive a verde pubblico o a parcheggi (escluse le se di viarie) non può essere superiore al 15% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Art. 19 bisAREA UNIVERSITARIA

L'area universitaria è destinata alla localizzazione di strutture universitarie (attrezzature didattiche e scientifiche, residenze, laboratori, attrezzature sociali e ricreative, servizi). E' prevista la localizzazione anche di attrezzature e servizi pubblici.

All'interno dell'area universitaria si distinguono due zone:

zona universitaria a) con indice di fabbricabilità; fondiario 0,5 mc/mq, in cui saranno prevalentemente localizzate le attrezzature didattiche e scientifiche.

zona universitaria b) con indice di fabbricabilità fondiario 3,5 mc/mq, in cui saranno prevalentemente dislocate le strutture universitarie aperte all'uso pubblico e i servizi di inte-resse generale.

Art. 19 ter

AREA DI INTERVENTO PUBBLICO PER ATTIVITA' UNIVER-
SITARIE, RESIDENZE E SERVIZI.

In quest'area saranno localizzate, oltre che strutture universitarie, anche residenze economiche e popolari e servizi pubblici e collettivi, sia a livello di quartiere che cittadino (scuole di diverso ordine e grado, attrezzature commerciali e sociali). Quest'area verrà edificata con modalità e secondo tipologie definite sulla base di un piano particolareggiato; non si dovrà superare l'indice di fabbricabilità fondiario di 3,5 mc/mq.

Il volume totale dovrà essere ripartito secondo le seguenti percentuali:

50% residenze

25% strutture universitarie

25% servizi

TITOLO IIINORME GENERALI

Art. 20DESTINAZIONE D'USO

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

Per destinazione d'uso di un edificio, di un'opera, di una area si intende il complesso di usi e funzioni che l'edificio, l'opera, l'area soddisfano e devono soddisfare.

Qualunque cambiamento di destinazione d'uso è subordinata all'autorizzazione della variante da parte del Comune.

Art. 21PARCHEGGI

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggi in misura non inferiore a un mq. ogni 20 mc. per costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi.

I parcheggi possono essere ricavati all'interno della stessa costruzione ovvero nell'area di pertinenza, oppure promiscuamente od anche in aree asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascriversi a cura del proprietario.

Art. 22CHIOSTRINE

Nelle zone di P.R.G. in cui ne è consentita la realizzazione, le chiostrine devono esclusivamente illuminare scale, gabinetti, bagni, disimpegni.

Ogni chiostrina deve avere un'area libera uguale almeno ad

1/18 della somma delle superfici dei muri che la circondano. La normale minima misurata tra una finestra ed il muro opposto dovrà essere di m. 3,50 se la chiostrina non supera m. 12 di altezza; m. 4 se l'altezza è compresa fra m. 12 e m. 18 e di m. 4,50 se è superiore ai m. 18.

Le chiostrine debbono essere create dal basso, risultare cioè in comunicazione diretta con vie, cortili o giardini per mezzo di passaggi facilmente accessibili per la manutenzione necessaria.

Art. 23

SUPERFICIE FONDIARIA PERTINENTE

Per la superficie fondiaria pertinente di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini dell'applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno - escluso ogni apporto di aree pubbliche - disponibile per l'edificazione. Tale superficie rappresenta quindi l'unità immobiliare inscindibile dell'edificio e degli edifici costruiti o da costruire, e deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

Qualsiasi superficie che alla data di adozione delle presenti norme sia già di pertinenza a costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare - per i fabbricati esistenti o autorizzati - gli indici e le prescrizioni di zona.

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata nè a cavallo di spazi o di aree pubbliche, risultando comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista.

Solo nelle zone dove è prescritto un indice massimo di fabbricabilità uguale o minore a 0,30 mc/mq, le sedi viarie non costituiscono interruzione di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente. Nelle stesse zone è inoltre ammesso il trasferimento di indice, a condizione che la superficie su cui insiste la costruzione non sia inferiore al 50% della superficie richiesta a norma dei paramenti urbanistici di zona.

Il Comune, che è tenuto a registrare le aree di pertinenza delle costruzioni all'atto della loro autorizzazione, si riserva in ogni momento la facoltà di imporre la trascrizione nei registri ipotecari, a spese dei proprietari, di un atto in favore del Comune a soddisfacimento delle Norme di cui sopra.

Art. 24

ALTEZZA DEI FABBRICATI - Riduzione dei limiti di altezza.

L'altezza dei fabbricati, agli effetti della applicazione delle norme speciali, va computata dalla quota del marciapiede alla linea di gronda per i fronti a filo strada; e dalla quota naturale del terreno negli altri casi.

L'altezza delle costruzioni sorgenti su terreno in pendenza non dovrà superare sul lato a valle l'altezza che compete per norme alla fronte sul lato a monte.

Sarà tollerata tuttavia una maggiore altezza del fronte a valle se la differenza di quota del terreno naturale tra monte e valle della costruzione (misurando la quota in corrispondenza dei fronti) non supera i m. 3,00.

A parte questa eccezione, ogni edificio singolo non può avere complessivamente in nessuna sezione un numero di piani superiore a quello prescritto dalla norma speciale di zona.

Il Consiglio Comunale previo parere della Commissione Consultiva Edilizia e della Soprintendenza ai Monumenti, potrà prescrivere altezze minori di quelle ammesse dai Comuni precedenti quando in rapporto all'altezza dei vicini edifici monumentali, vincolati a norma di legge o alla contiguità o vicinanza di edifici di minore altezza, ciò sia da ritenere indispensabile onde evitare pregiudizio agli edifici monumentali o alla estetica della via o località dove la costruzione dovrebbe eseguirsi.

Il Sindaco, caso per caso, potrà provocare le misure indispensabili a tutela del paesaggio.

Art. 25

INDICE DI FABBRICABILITA'

L'indice di fabbricabilità fondiaria indica i metri cubi che possono essere edificati su ogni metro quadro di superficie fondiaria pertinente alla costruzione.

$$I_f = \frac{V_f}{S_f} = \frac{mc.}{mq.} \quad \text{La superficie di pertinenza (Sf) corrisponde a quella descritta all'art. 23.}$$

Il volume del fabbricato deve essere valutato a partire dal piano di campagna (orizzontale ed inclinato) fino alla linea di incontro del fronte dell'edificio con il piano di posa del solaio di copertura, ovvero, nel caso di copertura a terrazzo, fino al piano di calpestio.

Il volume del fabbricato è calcolato, vuoto per pieno, con la somma dei prodotti delle aree, misurate al perimetro esterno dei singoli piani fuori terra, per le relative altezze lorde misurate da calpestio a calpestio.

Si escludono dal calcolo dei volumi i cosiddetti volumi tecnici, e cioè serbatoi di acqua, extra corsa ascensori, camini.

Qualora si crei artificialmente un dislivello del piano di campagna, il volume sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due punti a differente livello, in corrispondenza dei due muri perimetrali opposti dell'edificio.

Agli effetti della determinazione dell'indice di fabbricabilità:

- Il volume degli interrati superiore al 30% del volume dell'edificio fuori terra è considerato come volume;
- il volume vuoto per pieno delle eventuali chiostrine negli edifici esistenti è considerato come volume;
- il volume delle logge coperte è valutato per il 50% del volume vuoto per pieno;
- il volume delle parti a pilotis sarà escluso dal calcolo del volume quando ne sia prevista la destinazione ad uso pubblico; sarà computato con la riduzione del 50% quando pur essendo private, siano destinate ad uso collettivo e siano vincolate a non subire modificazioni alcune.

(L'altezza dei pilotis deve essere non inferiore a m. 2,50 dal pavimento all'intradosso delle travature).

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

Art. 26

DISTACCO TRA I FABBRICATI E DISTANZE DAI CONFINI

Le distanze tra i fabbricati fra loro dai confini e dalla strada, si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti di edificio più sporgenti, esclusi gli aggetti della copertura.

Nelle zone di completamento è ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.

Nei casi di nuove costruzioni o di sopraelevazioni su lotti interclusi, frazionati precedentemente all'adozione delle presenti norme, è ammessa l'edificabilità con pareti finestrate fino a mt. 5 dal confine di proprietà, purchè l'altezza massima degli edifici che si fronteggiano non superi mt. 7,50.

Nelle zone d'espansione indipendentemente dai particolari vincoli speciali a protezione dei nastri stradali previsti nelle tavole di P.R.G. o nelle norme di zona, le distanze minime fra, i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di un singolo edificio) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di ml. 5 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7; di ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15; di ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora la distanza del fabbricato da costruire rispetto al l'asse stradale risulti inferiore ad $1/2$ dell'altezza del fabbricato, la distanza stessa deve essere maggiorata fino a raggiungere $1/2$ dell'altezza prevista.

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 planivolumetriche.
