

- Qualora la differenza di quota fra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento di almeno un piano, la costruzione potrà svilupparsi a gradoni, seguendo l'andamento del terreno nel modo più opportuno per non superare mai del 20% la massima altezza prevista per quel tipo edilizio.-

i)- V o l u m e - E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che ergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi dei porticati se destinati ad uso collettivo, e dei volumi tecnici.- E' compreso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle vigenti leggi, se coperto.

- Possono considerarsi volumi tecnici:- le scale, gli ascensori, le centrali termiche, idriche, elettriche, i depositi di combustibili, i lavatoi e stenditoi condominiali. Tali volumi devono essere contenuti nei limiti strettamente indispensabili.-

l)- Numero dei piani - Dove esiste questo parametro, si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art.

m)- Distacco fra gli edifici - E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

- E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

- Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.
  
- n)- Distacco dai confini - E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.-
  - E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.
  
- o)- Accessori - Dove consentito, saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.-
  - La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale - in rapporto al predetto volume - stabilita nella tabella dei tipi edilizi.-
  
- p)- Lunghezza massima dei prospetti - E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.-
  
- q)- Spazi interni agli edifici - Si intendono per spazi interni, le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore a 3,4 del perimetro.
  - Sono classificati nei seguenti tipi:
    - AMPIO CORTILE - Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra, è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m.25,00.-
    - P A T I O - Si intende per patio lo spazio interno di

un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m.6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00.-

- CORTILE - Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m.8,00 e la superficie del pavimento superiore a  $1/5$  di quella delle pareti che la circondano.-

- CHIOSTRINA - S'intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a  $1/6$  di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m.20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m.3,00.-

r)- Indice di piantumazione - Indica il numero di piante di alto fusto ( $n^{\circ}/ha$ ) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.-

s)- Distanza dalle strade - E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi compresi i marciapiedi e le strutture di delimitazione (parapetti, argini, cunette e simili).-

... ..

CAPO II°

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 56

Norme tecniche di attuazione

Il programma di fabbricazione suddivide il territorio comunale in zone destinate agli insediamenti residenziali e produttivi, alle attrezzature pubbliche, al verde pubblico e agricolo.-

L'edificazione delle singole zone è ammessa secondo le seguenti norme speciali, nonché nei modi illustrati nelle planimetrie ed elaborati del Piano Regolatore Generale.

Nelle norme che seguono, sono precisati i limiti di densità di altezza e di distanza fra i fabbricati, necessari tanto alla redazione dei piani particolareggiati e delle lottizzazioni convenzionate, quanto alla disciplina edilizia in generale.-

Al rispetto delle seguenti norme, sono tenute tutte le costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di fabbricati sia pubblici che privati.-

L'attuazione del P.R.G. avverrà :

- 1°- Mediante piani particolareggiati predisposti dall'Amministrazione Comunale.
- 2°- Mediante piani di lottizzazione convenzionata, di iniziativa privata, secondo l'art.18 Capo IV°.-
- 3°- Mediante singole concessioni di costruire.-

Art. 57

Zona Residenziale R<sub>4</sub>

La zona classificata R<sub>4</sub> riveste particolare pregio ambientale e pertanto in essa saranno vietati interventi che alterino l'aspetto dei luoghi.-

Sono consentite operazioni di restauro conservativo od altre trasformazioni conservative che non comportino densità superiori a quelle fondiariae preesistenti nella zona. A tal fine si precisa che la densità fondiaria media per la Zona "R<sub>4</sub>" è di mc/mq.8,5.-

Per le nuove costruzioni la densità fondiaria non deve superare il 50% di quella media della zona innanzi precisata, ed in nessun caso i 5 mc/mq.-

L'altezza dei nuovi edifici non potrà superare quella degli edifici circostanti di maggior valore ambientale esistenti sulla stessa strada.-

Le distanze fra edifici, nel caso di operazioni di risanamento conservativo o di ristrutturazioni, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di eventuali costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore ambientale.-

Sono consentite chiostrine e cavedi per illuminare esclusivamente bagni, disimpegno, scale, gabinetti.-

Art. 58

Zona Residenziale R<sub>3</sub> (di completamento)

Riguarda la maggior parte delle zone esistenti nel cen

tro urbano, e quelle al limite di esso, parzialmente edificate.-

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo in tale zona, è di 3 mc/mq. (°) - art.41 quinquies della L.U.-

E' tuttavia possibile superare detto limite previa approvazione di apposito piano particolareggiato (o lottizzazione convenzionata) esteso ad un comprensorio sufficientemente ampio.-

In tal caso gli indici di fabbricabilità devono essere contenuti nei seguenti limiti:

- a)- Nelle nuove costruzioni: 7 mc/mq ;
- b)- Nelle trasformazioni per singoli edifici, mediante demolizioni e ricostruzioni: 5 mc/mq.

Ovvero il 70% delle densità preesistenti.-

Per le aree risultanti dalle demolizioni di abitazioni malsane, dichiarate inabitabili dall'Ufficiale sanitario ai sensi delle vigenti leggi (13) e per le quali sarà prevista la ricostruzione in sede di Piano Particolareggiato, lo indice di fabbricabilità può essere elevato a 9 mc/mq.-

Lungo le pubbliche strade i nuovi edifici dovranno rispettare gli allineamenti indicati dal Piano o, in mancanza, quelli preesistenti sulla stessa strada e precisati dall'Autorità comunale per mezzo di apposito verbale.-

---

(°) - Ai fini della determinazione di tale indice, si vedano gli artt. 23 e 24.-

Il distacco fra le pareti finestrate di edifici antistanti, prospicienti a spazi privati, non sarà inferiore a metri 10.-

L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare quella degli edifici preesistenti e circostanti sulla stessa strada, salvo diversa prescrizione di Piano Particolareggiato o lottizzazione convenzionata.- In ogni caso l'altezza dei nuovi edifici non potrà superare la larghezza stradale aumentata della metà, con il limite massimo di m.10,5 con tre piani fuori terra.-

All'interno o all'esterno di ogni edificio dovrà essere riservata un'area per parcheggi o garages, pari ad 1 mq per ogni 20 mc di costruzione (detratti i volumi tecnici e gli stessi garages).- Tale prescrizione non va osservata nel caso di sopraelevazioni.-

Art. 59

Zona Residenziale "R2"

a)- E' prescritta la fabbricazione in serie continua con la associazione di corpi di fabbrica lineari allineati lungo l'asse principale, ovvero sfalsati di almeno tre metri.-

Nel caso di interruzione della serie, la distanza minima per le testate dei fabbricati non potrà essere inferiore a m.10.-

b)- I fabbricati possono avere un'altezza massima di metri 8,60 con due piani fuori terra, oltre un piano terreno o seminterrato destinato a garages o cantina di altezza massima di m.2,40 fuori terra.-

c)- Tutti i prospetti, comprese le pareti cieche a confine dei lotti, dovranno avere soluzione architettonica rifinita ed essere rivestite con gli stessi materiali.-

Le testate esterne della serie, devono avere aperture di finestre o balconi.-

d)- Indice fondiario di fabbricabilità: 3 mc/mq.-

Il distacco dei fabbricati dalla strada sarà di m.5,= Il distacco dal confine interno (retrostante) del lotto, sarà pari all'altezza del fabbricato, con un minimo di m. 6,00.-

Il distacco fra le pareti finestrate di edifici anti-stanti, non sarà inferiore a m.12,=

e)- All'interno o all'esterno di ogni edificio dovrà essere riservata un'area per parcheggi o garages, pari a mq.1 per ogni 20 mc. di costruzione (detratti i volumi tecnici e gli stessi garages).-..

Art. 60

Zona Residenziale "R<sub>1</sub>"

a)- Appartengono a questa zona alcune aree interne al Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, nonché un'area ad esso adiacente, per la quale l'edificazione è consentita solo per mezzo di un piano di lottizzazione convenzionata, esteso all'intero comparto.-

b)- Valgono le stesse norme previste dall'art.59 (Zona Residenziale R<sub>2</sub>) nei comuni a), c), e).-

./.



- c)- I fabbricati dovranno distare m.7,00 dal ciglio della strada e m.7,00 dal confine interno del lotto, salvo diversa indicazione del Piano per l'edilizia economica e popolare.-
- d)- I fabbricati potranno avere due piani oltre al piano terra destinato a garages o cantina, avente un'altezza fuori terra di m.2,50.-  
L'altezza totale dei fabbricati non potrà superare i m.9,10.-
- f)- Indice fondiario di fabbricabilità:- 4 mc/mq.-

Art. 61

Zona Residenziale "R."

Appartengono a questa zona alcune aree interne al Piano per l'Edilizia Economica e Popolare.-

Per essa valgono le prescrizioni di cui all'art.10 delle norme di attuazione del P.F.E.P.-

..//..

Art. 62

Z o n a R u r a l e R

- a)- Nelle zone rurali è permessa solo la costruzione degli edifici necessari o pertinenti alla conduzione dei fondi rustici, e cioè case padronali o rurali, stalle, fienili, granai, silos, ecc.-
- o)- L'area coperta dalle costruzioni non deve superare 1/40 della superficie del fondo.  
- Nel computo dell'area è compresa quella delle stalle, dei fienili, granai, ecc.; è esclusa quella conseguente piccole costruzioni accessorie.  
- Limitatamente alle abitazioni, l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare 0,03 mc/mq.-
- c)- Le costruzioni non dovranno superare l'altezza di due (5,00) piani fuori terra e dovranno stare a non meno di ~~20,00~~ (20,00) metri dai confini di proprietà. *Modificata con delibera C.C. n. 2 del 22-5-1982 D. P.C. R. n. 1371 del 27-11-1986-*
- d)- La distanza delle costruzioni dal ciglio delle strade comunali e provinciali sarà di m.20,00 (salvo quanto stabilito dal D.M. 2.4.1968 di cui all'art.19 della legge 765).-
- e)- Tutte le aree esterne al centro urbano sono zone rurali.-

Art. ~~63~~

Zona Semirurale ~~SR~~

- a)- ~~In queste zone è permessa la costruzione di piccoli edifici necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici e cioè casette rurali e piccole costruzioni accessorie.-~~

- b)- ~~L'area coperta da costruzioni non deve superare 1/50 della superficie del fondo.-~~  
~~L'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare 0,08 mc/mq.-~~
- c)- ~~Le costruzioni avranno un solo piano fuori terra, della altezza massima di m.4,00.-~~
- d)- ~~La dimensione minima del lotto, su cui è ammessa una costruzione, è di mq.4.000.-~~
- e)- ~~Le costruzioni dovranno distare non meno di m.20,00 dal ciglio delle strade comunali e provinciali, e dovranno distare non meno di m.10,00 dai confini di proprietà.-~~

Art. 64

Zona per insediamenti produttivi

In questa zona è consentita solo la realizzazione di complessi per attività artigianali e commerciali. Le costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche:

- Distanza dalla strada:- ml.10,00 ;
- Distanza dai confini:- ml.6,00 ;
- Superficie coperta non superiore a 50% della superficie totale del lotto;
- Altezza corrispondente al solo piano terra.-

Art. 65

P a r c o P u b b l i c o

Queste zone sono destinate alla formazione di parchi pubblici e giardini. In esse è vietato qualsiasi tipo di co

./.

- b)- L'area coperta da costruzioni non deve superare  $1/50$  della superficie del fondo.-  
- L'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare  $0,08$  mc/mq.-
- c)- Le costruzioni avranno un solo piano fuori terra, della altezza massima di m.4,00.-
- d)- La dimensione minima del lotto, su cui è ammessa una costruzione, è di mq.4.000.-
- e)- Le costruzioni dovranno distare non meno di m.20,00 dal ciglio delle strade comunali e provinciali, e dovranno distare non meno di m.10,00 dai confini di proprietà.-

Art. 64

Zona per gli insediamenti produttivi

In questa zona è consentita solo la realizzazione di complessi per attività artigianali e commerciali ed esclusivamente delle residenze degli artigiani, o custodi degli insediamenti produttivi. Le costruzioni devono rispettare le caratteristiche stabilite dalle norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato per gli insediamenti produttivi P.I.P.-

Art. 65

Parco Pubblico

Queste zone sono destinate alla formazione di parchi pubblici e giardini. In esse è vietato qualsiasi tipo di co

struzione.-

Sono consentite attrezzature per il giuoco dei bambini fino a 7 anni, nel rispetto del verde esistente.-

Art. 66

V e r d e   a t t r e z z a t o

Queste zone sono destinate a verde pubblico attrezzato.-

E' permessa la costruzione di impianti e piccoli edifici a carattere sportivo, con esclusione di ogni altro tipo di destinazione.-

Art. 67

Zone di inedificabilità assoluta

Sono quelle zone nelle quali, in sede di indagine geologica, è stato rilevato che qualsiasi costruzione potrebbe essere pregiudizievole per la stabilità delle zone stesse e delle altre limitrofe.-

In queste zone sono consentite solo piccole costruzioni di carattere provvisorio (pollai, ecc.).-

Inoltre, in queste zone devono essere poste in atto opere di difesa del suolo e soggette a rimboschimenti.-

I N D I C E   A N A L I T I C O

T i t o l o   I

	<u>Disposizioni generali.....</u>	Pag. 2
	- <u>Capo I° - Norme preliminari.....</u>	" 2
Art. 1	- Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio.....	" 2
" 2	- Richiamo e disposizioni generali di legge.....	" 2
	- <u>Capo II° - Commissione edilizia.....</u>	" 3
" 3	- Attribuzioni della Commissione Edilizia.....	" 3
" 4	- Composizione della Commissione Edilizia.....	" 3
" 5	- Funzionamento della Commissione Edilizia.....	" 4
	- <u>Capo III° - Concessione di edificare.....</u>	" 5
" 6	- Opere soggette a concessione di edificare.....	" 5
" 7	- Lavori eseguibili d'urgenza.....	" 7
" 8	- Documentazione per la domanda di concessione....	" 7
" 9	- Documentazione a corredo delle domande - Progetto e allegati.....	" 8
" 10	- Istruttoria preliminare dei progetti.....	" 10
" 11	- Concessione di edificare.....	" 11
" 12	- Validità della licenza di costruzione.....	" 12
" 13	- Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione di edificare.....	" 12
" 14	- Responsabilità.....	" 13bis
" 15	- Contributo per opere di urbanizzazione.....	" 13bis
" 16	- Contributo sul costo di costruzione.....	" 13ter

.../...

T i t o l o 2°

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE ..... Pag.21

	- <u>Capo 1° Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano...</u>	"	21
Art.22	- Campionature.....	"	21
" 23	- Aspetto a manutenzione degli edifici.....	"	21
" 24	- Aggetti e sporgenze.....	"	23
" 25	- Arredo urbano.....	"	24
	- <u>Capo II°- Norme igieniche</u> .....	"	27
" 26	- Spazi interni agli edifici.....	"	27
" 27	- Uso dei distacchi tra fabbricati.....	"	28
" 28	- Convogliamento acque luride.....	"	28
" 29	- S c a l e .....	"	29
" 30	- Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie.....	"	29
" 31	- Piani interrati.....	"	30
" 32	- Piani seminterrati.....	"	31
" 33	- Piani terreni .....	"	31
" 34	- Piani sottotetto.....	"	32
" 35	- Norme comuni a tutti i piani stabiliti.....	"	32
" 36	- Fabbricati in zona rurale.....	"	33
" 37	- Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.....	"	34
	- <u>Capo III° - Norme relative alle aree scoperte.....</u>	"	35
" 38	- Manutenzione delle aree.....	"	35
" 39	- Depositi su aree scoperte.....	"	35
	- <u>Capo IV° - Norme di buona costruzione.....</u>	"	36
" 40	- Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.....	"	36
" 41	- Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.....	"	36
	- <u>Capo V° - Uso di suolo, spazio e servizi pubblici.</u>	"	37
" 42	- Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.....	"	37
" 43	- Rinvenimenti e scoperte.....	"	38
" 44	- Uso di scarichi e di acque pubbliche.....	"	39
	- <u>Capo VI° - Garanzia della pubblica incolumità.....</u>	"	40
" 45	- Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.....	"	40
" 46	- Ponti e scale di servizio.....	"	41
" 47	- Scarico dei materiali - demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.....	"	42

./.

Art.48 - Responsabilità degli esecutori delle opere..... Pag.43  
" 49 - Rimozione delle recinzioni..... " 43

T i t o l o 3°

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE..... " 45  
" 50 - Sanzioni..... " 45  
" 51 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni pre  
esistenti..... " 46  
" 53 - Disposizioni transitorie..... " 46

T i t o l o 4°

~~\*~~ DISCIPLINA URBANISTICA ..... " 48  
- Capo I° - Criteri per la determinazione degli in-  
dicì e dei parametri:..... " 48  
" 54 - Indici e parametri..... " 48  
" 55 - Definizione degli indici e dei parametri..... " 48  
- Capo II° - Norme tecniche di attuazione..... " 54  
" 56 - Norme tecniche di attuazione..... " 54  
" 57 - Zona residenziale R/4 ..... " 55  
" 58 - Zona residenziale R/3 (di completamento)..... " 55  
" 59 - Zona residenziale R/2 ..... " 57  
" 60 - Zona residenziale R/1 ..... " 58  
" 61 - Zona Residenziale R/0 ..... " 59  
" 62 - Zona rurale R ..... " 60  
" 63 - Zona semirurale SR ..... " 60  
" 64 - Zona per insediamenti produttivi..... " 61  
" 65 - Parco pubblico..... " 61  
" 66 - Verde attrezzato..... " 62  
" 67 - Zona di inedificabilità assoluta..... " 62  
- Appendice ..... " 64  
- Elenco delle disposizioni normative richiamate  
nel Regolamento Edilizio..... " 64  
- Indice analitico ..... " 69