

cronologia 7C n. pegino 49

COMUNE DI PADOVA

PIANO REGOLATORE GENERALE  
AGGIORNATO SECONDO LA VARIANTE GENERALE AL P. R. G.

adottata con delibera del C.C. n° 170 del 6.5.1974  
approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione  
n° 2032 dell' 11.5.1977

NORME DI ATTUAZIONE

Avvertenza

A norma dell'art. 21 della legge 28.1.1977 n° 10 e in ottemperanza al punto e) della delibera regionale di approvazione della variante generale, nel testo delle presenti norme l' espressione "licenza edilizia" è stata sostituita con il termine "concessione"

PARTE IArt. 1 - CONTENUTO DEL P.R.G.

Tutto il territorio comunale è soggetto alla disciplina urbanistica risultante dalle planimetrie e dalle norme di attuazione che insieme costituiscono il P.R.G. del Comune di Padova.

Il P.R.G. dispone:

- 1) la destinazione d'uso del suolo;
- 2) gli strumenti urbanistici per l'attuazione del P.R.G.;
- 3) i caratteri dell'edilizia;
- 4) gli indici di fabbricazione;
- 5) le aree la cui urbanizzazione è soggetta esclusivamente alla formazione di piani particolareggiati o di piani zona per l'edilizia economica e popolare o di piani di lottizzazione;
- 6) la tutela dei beni culturali ed ambientali;
- 7) la localizzazione delle attrezzature pubbliche;
- 8) il tracciato e le caratteristiche delle infrastrutture per le comunicazioni ed i trasporti.

Tutti gli interventi di natura urbanistica ed edilizia devono rispettare le prescrizioni del P.R.G.-

Art. 2 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua mediante:

- 1) piani particolareggiati;
- 2) piani di zona per l'edilizia economica-popolare;
- 3) piani di lottizzazione;
- 4) piani di completamento comprendenti una pluralità di edifici nell'ambito di zone parzialmente urbanizzate;
- 5) singole concessioni;
- 6) concessioni di esecuzione delle opere di urbanizzazione;

Art. 3 - PIANI PARTICOLAREGGIATI E PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA-POPOLARE

L'attuazione dei piani particolareggiati e dei piani per l'edilizia economica-popolare deve avvenire sia nel rispetto della vigente legislazione che in conformità alle specifiche prescrizioni stabilite dal P.R.G.

Nella formazione dei piani di cui all'art. 1, n° 5 sono ammesse modifiche e precisazioni alle indicazioni del P.R.G. purchè sia rispettata la sua impostazione e non comportino un aumento del volume complessivamente realizzabile e la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico.

I piani devono indicare il numero minimo e massimo degli alloggi realizzabili e le destinazioni d'uso degli edifici.

Art. 4 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE E PIANI DI COMPLETAMENTO COMPREDENTI UNA PLURALITA' DI EDIFICI

Nelle zone di P.R.G. sprovviste di piano particolareggiato, i proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio, possono proporre all'Amministrazione Comunale piani di lottizzazione o di completamento comprendenti una pluralità di edifici.

Il progetto di tali piani deve contenere:

- a) lo studio e la precisazione delle infrastrutture e dei servizi indicati nel P.R.G.;
- b) Le opere di urbanizzazione primaria: strade, spazi di sosta o parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi verdi in prossimità ed al servizio delle abitazioni.
- c) La disposizione planivolumetrica degli edifici;

Detti piani, oltre al rispetto delle indicazioni e delle norme di P.R.G., devono interessare superfici di territorio tali da comprendere le infrastrutture ed i servizi indicati dal P.R.G. almeno nella misura minima richiesta dalle disposizioni di legge per il previsto insediamento. Potrà essere fatta eccezione per le zone già dotate dei relativi servizi.

I progetti, in scala non inferiore a 1:1000, devono indicare e contenere:

- relazione illustrativa;
- il rilievo topografico con i dati plano-altimetrici dello stato attuale e le quote di progetto;

- l'ubicazione, le caratteristiche planivolumetriche, la destinazione d'uso di tutti gli edifici previsti e di quelli esistenti;
- la viabilità interna, veicolare e pedonale, la sistemazione a verde, la destinazione d'uso di tutti i terreni;
- l'allacciamento degli edifici alla rete stradale, agli impianti di acquedotto, alle fognature, all'illuminazione, ecc., nonché un progetto di massima di tali servizi;
- l'orientamento;
- la planimetria catastale ed il certificato catastale di attuale intestazione e, nel caso di consorzio, anche l'atto costitutivo dello stesso;
- ogni altro elaborato ritenuto utile per l'illustrazione dei piani (fotografie, plastici, ecc..) richiesto dalla Amministrazione Comunale a sussidio e completamento dei piani medesimi.

Nella formazione dei piani di cui all'art. 1, n°5 sono ammesse modifiche e precisazioni alle indicazioni del P.R.G., purchè sia rispettata la sua impostazione e non comportino un aumento del volume complessivamente realizzabile e la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico.

I piani devono indicare il numero minimo e massimo degli alloggi realizzabili e le destinazioni d'uso degli edifici.

#### Art. 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE (\*)

Per l'attuazione del P.R.G. a mezzo dei piani particolareggiati, dei piani di lottizzazione e dei piani di completamento comprendenti una pluralità di edifici, gli oneri riguardanti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere assunti dai proprietari interes-

(\*) Per gli oneri di urbanizzazione vedi ora anche legge 28.1.1970 n.10.

sati all'attuazione secondo le disposizioni di legge e le determinazioni definite dal Comune con apposito atto deliberativo del Consiglio Comunale.

Oneri analoghi saranno imposti dal Comune ai richiedenti di singole concessioni, secondo i criteri stabiliti con apposita deliberazione consiliare in relazione all'entità ed alle caratteristiche dell'intervento.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla stipula di una convenzione, da registrarsi e trasciversi a cura e spese del proprietario, che deve regolare i rapporti e gli impegni reciproci, nonché i termini e le garanzie per la esecuzione dei medesimi.

#### Art. 6 - CONCESSIONE

La concessione non viene concessa in aree sprovviste delle opere di urbanizzazione primaria, e/o secondaria o per l'esecuzione delle quali contemporaneamente alla costruzione dell'edificio non siano fornite garanzie dai proprietari nei modi e nei termini stabiliti dal Comune con apposita convenzione o impegnativa registrata e trascritta a cura e a spese dei proprietari, o, solo per la secondaria, non venga corrisposta la quota parte degli oneri di competenza di cui al precedente articolo. (\*)

Il mancato adempimento degli impegni assunti a norma del presente articolo e di quello precedente potrà comportare la negazione della licenza di abitabilità, salvo gli altri provvedimenti che l'Amministrazione Comunale riterrà di prendere nel corso dei lavori.

Nelle zone prive di piani particolareggiati il Comune potrà negare la concessione, qualora, entro 60 gior-

(\*) Per gli oneri di urbanizzazione vedi ora anche legge 28.1.1970 n.10.

ni dalla data di presentazione della domanda di concessione dichiarati di adottare il relativo piano particolareggiato, semprechè del piano stesso venga deliberata l'adozione entro 1 (uno) anno dalla data suddetta.

**Art. 6 Bis - PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO**

Di tutti i progetti della zona Centro Storico che comportino scavi anche modesti, deve essere data formale notizia alla Soprintendenza archeologica, per l'accertamento se l'area su cui è previsto l'intervento edilizio presenti caratteristiche di interesse archeologico.

Se la Soprintendenza non risponde entro 30 (trenta) giorni si ritiene mancante l'interesse archeologico.

In caso affermativo, la concessione dovrà contenere tutte le prescrizioni atte ad assicurare la tutela del patrimonio archeologico secondo le indicazioni della Soprintendenza.

Lo scavo del terreno non potrà iniziare senza il consenso della Soprintendenza e del Comune e dovrà avvenire sotto il controllo della Soprintendenza, ferma la facoltà di controllo del Comune.

Il titolare, il direttore dei lavori e l'impresa costruttrice sono obbligati ad adempiere le prescrizioni imposte dalla Soprintendenza.

I lavori di edificazione; previsti dalla concessione non potranno essere iniziati senza autorizzazione del Comune, che potrà concederla soltanto previo nul

la osta della Soprintendenza.

Dell'inizio dei lavori di scavo e dei lavori di edificazione deve essere dato preavviso scritto alla Soprintendenza archeologica e al Comune almeno sette giorni prima.

Le norme di cui ai precedenti commi si applicano anche ai progetti ricadenti nelle altre zone, che saranno formalmente dichiarate di interesse archeologico dalla Soprintendenza archeologica.



PARTE II

Art. 7 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

L'intero territorio comunale è così suddiviso:

- Zona Centro Storico
- Zona Residenziale 1
- Zona Residenziale 2
- Zona Residenziale 3
- Zona Residenziale 4
- Zona Residenziale 5
- Zona Residenziale P.E.E.P. vigente
- Zona Direzionale
- Zona Rurale
- Zona Industriale
- Zona Commerciale-Artigianale
- Aree per servizi di interesse collettivo
- Aree per parcheggi
- Aree per attrezzature stradali
- Aree per verde pubblico
- Aree per verde attrezzato
- Aree vincolate
- Aree di rispetto
- Aree per impianti ferroviari

Dette zone ed aree sono individuate nelle tavole di P.R.G. mediante simbologie distintive.

#### Art. 8 - ZONA CENTRO STORICO

La Zona Centro Storico comprende quella parte della città racchiusa nelle mura cinquecentesche che, anche se parzialmente trasformata nel tempo, si presenta come un intero organismo avente un particolare valore di testimonianza storica e peculiari qualità urbanistiche ed architettoniche.

In quanto documento di civiltà del passato e di cultura urbana il Centro Storico va salvaguardato.

A tal fine esso va organizzato nei suoi rapporti e connessioni con l'intero contesto urbano e territoriale, liberandolo da quelle destinazioni funzionali che provocano un effetto degradante.

L'uso di esso va ricondotto a funzioni residenziali, culturali, rappresentative, ricreative, turistiche, commerciali e comunque a quelle funzioni che siano riconosciute compatibili con le sue strutture.

Non sono pertanto ammesse destinazioni d'uso che comportino una deformazione dei caratteri morfologici strutturali e funzionali del Centro Storico quali:

- a) le attività produttive del settore secondario ad eccezione dei laboratori artigianali, purchè consoni all'ambiente e purchè non rechino molestia per immissioni;

- b) nuove sedi di: uffici pubblici, uffici di interesse pubblico o di privati, banche, società e simili, che svolgono preminentemente attività a diretto contatto con il pubblico, fatta eccezione per le sedi rappresentative; sono ammesse le succursali e le agenzie purchè non utilizzino una superficie lorda di pavimento maggiore di 300 (trecento) metri quadrati;
- c) grandi magazzini di vendita e supermercati, intendendo con tali termini le attività comprendenti settori commerciali diversi (alimentari, vestiario, ecc..) con superficie di vendita superiore a metri quadrati 250 (duecento cinquanta);
- d) alberghi, pensioni e locande di capacità superiore a 50 (cinquanta) posti letto; sono ammessi alberghi di maggiore capacità a condizione che dispongano di una capacità di parcheggio proprio di mq 5 (cinque) per ogni posto letto.

Non sono inoltre ammesse tutte quelle destinazioni che a giudizio del Comune risultino in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia del Centro Storico sopra enunciati.

Ogni intervento ha il fine di garantire il permanere nel tempo dei valori storici, architettonici, urbanistici ed ambientali.

Nell'ambito dei perimetri del Centro Storico, definiti nelle planimetrie del P.R.G., gli interventi urbanistico-edilizi devono realizzarsi esclusivamente a mezzo di piani esecutivi (piani particolareggiati, piani di zona, ecc..), riferiti a comprensori di omogenea fisionomia urbanistica, da determinarsi sulla base di indagini urbanistiche e socio-economiche e di un piano quadro per la salvaguardia del Centro Storico, da approvarsi dal Consiglio Comunale.

I piani suddetti hanno l'obiettivo prevalente di conservare non solo i caratteri formali di singole architetture o di singoli ambienti, ma anche le caratteristiche di insieme dell'intero organismo e di tutti gli elementi che concorrono a definirlo, ivi compresi le aree verdi, i cortili e gli spazi non edificati.

Tali piani definiscono:

- a) i vari gradi di intervento a livello edilizio,
- a<sub>1</sub>) edifici con il vincolo assoluto di conservazione;
  - a<sub>2</sub>) edifici con il vincolo di restauro conservativo di carattere igienico, statico, architettonico;
  - a<sub>3</sub>) edifici in cui sono prescritte od ammesse trasformazioni esterne ed interne con i relativi limiti di intervento;
  - a<sub>4</sub>) edifici o parti di edificio estranei ai caratteri dell'ambiente e privi di valore culturale da demolire;
  - a<sub>5</sub>) edifici da sostituire;
  - a<sub>6</sub>) edifici da realizzare;
- Gli interventi di cui ai precedenti punti a<sub>5</sub>), a<sub>6</sub>), devono essere considerati eccezionali e solo nella misura in cui siano compatibili con gli obiettivi di salvaguardia del centro storico; per essi i piani oltre a definire la volumetria indicano la caratterizzazione architettonica;
- b) le destinazioni d'uso degli edifici prescritte od ammesse, proibendo la persistenza e/o l'introduzione di destinazioni che deformino l'equilibrio tipologico-costruttivo dell'organismo;
- c) gli spazi pubblici o privati da conservare e quelli eventualmente da creare anche al fine di migliorare le condizioni ambientali e della viabilità pedonale, con le prescrizioni per le pavimentazioni, le alberature e l'arredo.

d) l'organizzazione della circolazione nell'ambito del sistema dei trasporti urbani con particolare riguardo alla pedonalizzazione di vie e piazze.

In assenza dei piani suddetti, negli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale o inseriti in un contesto di interesse ambientale, sono ammessi solo interventi di risanamento igienico e gli interventi di restauro necessari ad assicurare la stabilità ed agibilità dell'edificio. Negli altri edifici sono consentiti oltre agli interventi di cui sopra, anche interventi di limitate modifiche distributive interne, purchè essi non comportino alterazioni sostanziali alle principali strutture portanti verticali e orizzontali. In assenza di tali piani il Comune potrà anche consentire la realizzazione e l'adeguamento di servizi pubblici.

Ogni intervento deve prevedere l'eliminazione delle strutture estranee e prive di valore culturale. Non è ammessa la persistenza e/o l'introduzione di destinazioni che deformino l'equilibrio tipologico costruttivo dell'edificio.

Nella zona centro storico il Comune si riserva di subordinare il rilascio delle concessioni al parere delle Soprintendenze competenti.

Art. 8 bis - ZONE RESIDENZIALI - strumenti di attuazione

Le zone residenziali si distinguono in zone residen

ziali di espansione, zone residenziali di completamento, zone residenziali di ristrutturazione.

#### Zone residenziali di espansione

Le zone residenziali di espansione si attuano solo per mezzo di Piani Particolareggiati di esecuzione o di Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare o di Piani di Lottizzazione.

L'estensione dei suddetti piani esecutivi viene definita dal Consiglio Comunale e dovrà comprendere, oltre alle zone residenziali di espansione, anche gli spazi pubblici e le attrezzature pubbliche richieste dalla normativa vigente e comunque tutte le opere pubbliche che il Comune intenderà siano realizzate con detti strumenti.

In assenza di Piano Particolareggiato o di Piano di Zona o di Piano di Lottizzazione il Sindaco può consentire, limitatamente agli edifici residenziali esistenti, interventi di risanamento igienico e consolidamento statico e gli interventi che non comportino modifiche alle principali strutture verticali ed orizzontali; sono inoltre ammessi gli interventi volti a dotare di servizi le singole unità immobiliari che ne siano sprovviste; non sono ammessi interventi che comportino modifiche nelle destinazioni d'uso e nel numero delle unità abitative esistenti.

#### Zone residenziali di completamento

Nelle zone residenziali di completamento la conces-

sione può essere rilasciata anche in assenza del Piano Particolareggiato o del Piano di Zona o del Piano di Lotizzazione.

E' facoltà del Sindaco invitare il proprietario dell'area oggetto di richiesta di concessione a presentare un Piano di Completamento, di cui all'art. 2 delle presenti norme, singolarmente o d'intesa con altri proprietari di aree contigue libere od occupate da stabili in abbandono od in avanzato stato di degrado e ciò al fine di una migliore organizzazione degli insediamenti.

### Zone residenziali di ristrutturazione

Nelle zone residenziali di ristrutturazione la concessione per nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, è subordinata alla approvazione di piani esecutivi, ove saranno definiti gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione necessarie alla riqualificazione dell'ambiente urbano.

Sino alla formazione dei piani esecutivi il Sindaco può, indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista dal P.R.G., consentire, limitatamente agli edifici residenziali esistenti, interventi di risanamento igienico e consolidamento statico e gli interventi che non comportino modifiche alle principali strutture verticali ed orizzontali; sono inoltre ammessi gli interventi volti a dotare di servizi le singole unità immobiliari che ne siano sprovviste; non sono ammessi interventi che comportino modifiche nelle destinazioni d'uso o nel numero delle unità abitative esistenti.

Art. 9 - ZONE RESIDENZIALI - Norme di carattere generale

Le Zone Residenziali 1, 2, 3, 4, 5, sono destinate agli insediamenti residenziali.

In esse sono ammesse:

- a) abitazioni;
- b) negozi e pubblici esercizi;
- c) uffici pubblici e privati;
- d) studi professionali e commerciali;
- e) alberghi, pensioni, locande;
- f) teatri e cinematografi, sale di divertimento e svago;
- g) circoli, attività culturali e sociali;
- h) cliniche;
- i) magazzini e depositi di modeste dimensioni che, a giudizio del Comune, non risultino molesti per immissioni di rumori, odori, gas, inquinamenti di qualsiasi genere e pregiudizievoli all'igiene ed al decoro;
- l) attività di carattere artigianale di modeste dimensioni che, a giudizio del Comune, non risultino moleste per immissioni di rumori, odori, gas, inquinamenti di qualsiasi genere e pregiudizievoli all'igiene ed al decoro;
- m) autorimesse pubbliche e private;
- n) cabine elettriche, telefoniche ed impianti tecnologici;
- o) tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, siano ritenute compatibili con la destinazione residenziale.

Sono escluse:

- a) industrie;
- b) attività artigianali diverse da quelle indicate



- nel punto 1));
- c) magazzini e depositi di notevole dimensione o che a giudizio del Comune risultino molesti;
  - d) magazzini e depositi all'aperto;
  - e) tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia ed essere comunque in contrasto con il carattere residenziale delle zone.

Nelle zone residenziali 1, 2, 3, 4, di espansione, 5, a servizio delle nuove costruzioni, delle ricostruzioni e degli ampliamenti devono essere riservati appositi spazi per parcheggio, all'interno della costruzione, la cui superficie, al netto degli spazi di accesso e manovra, non sia inferiore a 1 (uno) metro quadrato o ogni 20 (venti) metri cubi di costruzione o nuova costruzione e comunque in misura non inferiore ad un posto macchina ogni unità abitativa.

Le autorimesse sono consentite con pavimento a quota inferiore al piano stradale ed al piano di campagna solo se tale soluzione è prevista da piani particolareggiati o di lottizzazione.

Tutti gli spazi scoperti, in prossimità ed al servizio delle abitazioni, devono essere sistemati e mantenuti a giardino.

Sono vietati i cortili chiusi e le chiostrine.

Le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, grigliati e muri; questi ultimi non possono superare l'altezza di ml. 1 (uno) con sovrastante eventuale cancellata, altezza misurata dalla quota media dei terreni sui quali prospetta la recinzione.

Il Sindaco può vietare le recinzioni; può comunque imporre per le stesse una soluzione architettonica unitaria.

Quando sul lotto limitrofo esiste da data anteriore all'adozione del presente P.R.G. costruzione a confine, il nuovo fabbricato deve sorgere in aderenza salvo diritti precostituiti.

Art.10 - ZONA RESIDENZIALE 1

Nella Zona Residenziale 1, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 7 (sette);

altezza massima ml. 30 (trenta);

numero massimo dei piani fuori terra 9 (nove);

distacco minimo tra le costruzioni, anche con strada o spazio pubblico interposto, non inferiore alla media delle altezze dei fabbricati e comunque mai inferiore a ml. 10 (dieci), salvo diverse prescrizioni determinate da piani particolareggiati e da piani di lottizzazione per eventuali corpi di collegamento ad 1 (uno) piano;

distacco minimo dai confini non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml. 5 (cinque).

cronologia 7

Art. 11 - ZONA RESIDENZIALE 2

Nella Zona Residenziale 2, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 4 (quattro);

altezza massima ml. 16,50 (sedici e cinquanta);

numero massimo dei piani fuori terra 5 (cinque);

distacco minimo tra le costruzioni, anche con strada o spazio pubblico interposto, non inferiore alla media delle altezze dei due fabbricati e comunque mai inferiore a ml. 10 (dieci), salvo diverse prescrizioni determinate da piani particolareggiati o di lottizzazione per eventuali corpi di collegamento ad 1 (uno) piano;

distacco minimo dai confini non inferiore alla metà dell'altezza, con un minimo di ml. 5 (cinque).

Art. 12 - ZONA RESIDENZIALE 3

Nella Zona Residenziale 3, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 3 (tre);

altezza massima ml. 13 (tredici);

numero massimo dei piani fuori terra 4 (quattro);

distacco tra le costruzioni, anche con strada o spazio pubblico interposto, non inferiore alla media delle al-

tezze dei due fabbricati, comunque mai inferiore a ml. 10 (dieci), salvo diverse prescrizioni determinate dai piani particolareggiati o di lottizzazione per eventuali corpi di collegamento ad 1 (uno) piano;

distacco minimo dai confini non inferiore alla metà dell'altezza della costruzione, con un minimo di ml. 5 (cinque);

distacco dalla strada non inferiore a ml. 5 (cinque), salvo diverse prescrizioni determinate da piani particolareggiati o di lottizzazione per eventuali corpi di collegamento a 1 (uno) piano.

#### Art. 13 - ZONA RESIDENZIALE 4

Nella Zona Residenziale 4, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,50 (uno e cinquanta);

tipo di costruzione:

- a) casa isolata
- b) casa in linea
- c) casa a schiera;

autorimesse da realizzarsi nel corpo di fabbrica.

Le costruzioni del tipo a) devono rispettare le seguenti prescrizioni:

numero massimo dei piani fuori terra 2 (due);

altezza massima ml. 7 (sette);

superficie minima del lotto mq 600 (seicento);

superficie coperta non superiore ad  $1/4$  (un quarto) della superficie fondiaria;

distacco minimo dai confini ml. 5 (cinque);

distacco minimo dalla strada ml. 7 (sette);

distacco minimo tra fabbricati ml. 10 (dieci).

Le costruzioni del tipo b) devono rispettare le seguenti prescrizioni:

numero massimo dei piani fuori terra 2 (due);

altezza massima ml. 7 (sette); tale altezza può essere aumentata sino ad un massimo di ml. 9 (nove) nel caso si realizzi un portico passante, pedonale, di altezza non superiore a ml. 2,50 (due e cinquanta), interessante almeno il 50% (cinquanta per cento) della superficie coperta dall'edificio; la restante superficie può essere chiusa ed utilizzata per ambienti di servizio alle abitazioni (centrale termica, scale, garages, ecc.);

superficie coperta non superiore ad  $1/3$  (un terzo) della superficie fondiaria;

distacco minimo dai confini ml. 5 (cinque);

distacco minimo dalla strada ml. 7 (sette);

distacco minimo tra i fabbricati ml. 10 (dieci).

Le costruzioni del tipo c) devono rispettare le seguenti prescrizioni:

case unifamiliari a divisione verticale;

numero minimo di unità di alloggio affiancate 5 (cinque), tali unità devono essere realizzate con progettazione unitaria;

numero massimo dei piani fuori terra 2 (due);

altezza massima ml. 7 (sette);

superficie minima del lotto singolo mq 320  
(trecentoventi);

superficie coperta non superiore ad  $1/3$  (un terzo)  
della superficie del lotto singolo, con un massimo  
di mq 150 (centocinquanta);

distacco minimo dai confini e dalle strade ml. 5  
(cinque);

distacco minimo tra i fabbricati ml. 10 (dieci).

Nella Zona Residenziale 4 di completamento le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, su lotti derivati da frazionamenti anteriori all'adozione della variante generale al P.R.G., devono rispettare le seguenti prescrizioni:

indice massimo di edificabilità fondiaria mc/mq 2.00  
(due);

numero massimo dei piani fuori terra 2 (due);

altezza massima ml. 7 (sette);

distacco minimo dalla strada ml. 5 (cinque); ove esista un allineamento di fabbricazione costituitosi in data anteriore all'adozione della variante generale al P.R.G., il Sindaco potrà autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

#### Art. 14 - ZONA RESIDENZIALE 5

Nella Zona Residenziale 5 le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le se

guenti prescrizioni:

indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,50  
(zero virgola cinquanta);

altezza massima ml. 7 (sette);

numero massimo dei piani fuori terra 2 (due);

lotto minimo mq 3.000 (tremila);

superficie coperta non superiore a 1/10 (un decimo)  
della superficie fondiaria;

distacco minimo dai confini e dalle strade ml. 10  
(dieci);

distacco minimo tra fabbricati ml. 20 (venti);

#### Art. 15 - ZONA RESIDENZIALE P.E.E.P.

La Zona Residenziale P.E.E.P. è destinata agli  
insediamenti residenziali di tipo economico-popolare.

In detta zona l'edificazione avviene in conformi-  
tà al piano di zona approvato con D.M. 1.12.1964,  
n° 3279/3718 e successive varianti.

#### Art. 16 - ZONA DIREZIONALE

La Zona Direzionale si attua solo per mezzo di  
Piani Particolareggiati di esecuzione.

L'estensione dei suddetti piani esecutivi viene  
definita dal Consiglio Comunale e comprenderà gli spa,

zi pubblici e le attrezzature pubbliche richieste dalla normativa vigente e comunque tutte le opere pubbliche che il Comune intenderà siano realizzate con detti strumenti.

In assenza di Piano Particolareggiato può essere emessa concessione solo per la realizzazione di interventi di risanamento igienico e consolidamento statico e interventi che non comportino modifiche alle principali strutture verticali ed orizzontali; sono inoltre ammessi gli interventi volti a dotare di servizi le singole unità immobiliari che ne siano sprovviste; non sono ammessi interventi che comportino modifiche nelle destinazioni d'uso e nel numero delle unità abitative esistenti.

La Zona Direzionale è destinata alle attività direzionali e di servizio.

In essa sono ammessi:

uffici pubblici e privati;

sedi di banche, di società, di istituti;

attività commerciali;

negozi, pubblici esercizi, grandi magazzini di vendita e supermercati;

alberghi, pensioni;

edifici per attività culturali e ricreative;

edifici per il culto ed opere connesse;

edifici per spettacoli;



servizi di interesse pubblico ed impianti tecnologici relativi alle attività direzionali;

residenze nei limiti definiti dal presente articolo.

In sede di rilascio delle concessioni il Comune impone il vincolo d'uso per i fabbricati o le parti di fabbricati non destinati ad abitazioni, mediante convenzione registrata e trascritta a cura e spese dei proprietari.

La zona è suddivisa in due sottozone:

Zona Direzionale A di completamento

Zona Direzionale B di nuova formazione.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

Zona Direzionale A di completamento

indice massimo di fabbricabilità, riferito alla superficie dell'isolato definito nelle tavole del P.R.G., mc/mq. 6 (sei);

altezza massima ml. 30 (trenta);

numero massimo dei piani fuori terra 9 (nove);

utilizzazione a scopo residenziale non superiore al 25% (venticinque per cento) della cubatura massima ammissibile.

Zona Direzionale B di nuova formazione

indice massimo di fabbricabilità, riferito alla superficie dell'isolato definito nelle tavole del P.R.G., mc/mq. 6 (sei);

altezza massima ml. 36 (trentasei);

numero massimo dei piani fuori terra 11 (undici);

utilizzazione a scopo residenziale non superiore al 25% (venticinque per cento) della cubatura massima ammissibile; destinazione di almeno il 40% (quaranta per cento) della superficie degli isolati definiti nelle tavole di P.R.G. per spazi scoperti di uso pubblico (verde, piazze pedonali, parcheggi, ecc..).

Art. 17 - ZONA RURALE

Nella Zona Rurale è consentita solo la costruzione di edifici necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici e cioè:

abitazioni;

impianti ed attrezzature (stalle, fienili, granai, silos, depositi agricoli, impianti per trasformazione e distribuzione dei prodotti agricoli e simili) con esclusione di qualunque altra costruzione a carattere industriale.

E' consentita la costruzione di cabine elettriche, telefoniche ed impianti tecnologici.

Sono escluse tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute incompatibili con il carattere rurale della zona.

Le abitazioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq. 0,03 (zero virgola zero tre);

altezza massima ml. 7 (sette);

numero massimo dei piani fuori terra 2 (due);

distacco dalle strade secondo le prescrizioni delle leggi vigenti;

distacco minimo tra le costruzioni ml. 10 (dieci);

distacco minimo dai confini ml. 5 (cinque).

Gli impianti e le attrezzature rurali devono rispettare le seguenti prescrizioni:

superficie coperta non superiore a  $1/80$  (un ottantesimo) della superficie fondiaria, fatta eccezione per le serre destinate alla orto-frutto-floricoltura;

distacco dalle strade secondo le prescrizioni delle leggi vigenti;

distacco minimo dai confini ml. 5 (cinque).

Al fine di migliorare le caratteristiche di abitabilità delle abitazioni esistenti in lotti di misura inferiore a quella derivante dall'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq. 0,03 (zero virgola zero tre), il Sindaco può concedere l'autorizzazione per opere di risanamento igienico, consolidamento statico e ristrutturazione, con un aumento del volume della parte abitativa esistente non superiore al 15% (quindici per cento) salvo il distacco minimo tra le costruzioni e dai confini; non viene computato il volume derivante dall'eventuale adeguamento alle disposizioni di regolamento di igiene in ordine all'altezza dei vani esistenti.

Qualora tali abitazioni risultino ad una distanza dalle strade inferiore a quella definita dalla legislazione vigente, il Sindaco può concedere l'autorizzazione solo per opere di risanamento igienico e consolidamento statico.

In questa zona, in sede di rilascio della concessione, il Comune impone il vincolo d'uso dei fabbricati ed il vincolo di non ulteriore costruzione

sull'area determinata in base all'indice di fabbricazione. Tale vincolo deve essere registrato e trascritto a cura e spese dei proprietari.

Art. 18 - ZONA INDUSTRIALE E PORTUALE

La Zona Industriale e Portuale è destinata a:

costruzioni ad uso industriale, commerciale e artigianale, con assoluta esclusione di edifici ad uso di abitazione, eccetto quelli per alloggi di servizio e del titolare dell'azienda;

infrastrutture di distribuzione di prodotti;

impianti tecnologici;

uffici direttivi;

infrastrutture di servizio.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti norme, salvo diverse prescrizioni contenute in atti di assegnazione di aree effettuate dal Consorzio della Zona Industriale in data anteriore all'adozione della variante generale al P.R.G.:

- a) distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc..) strettamente connesse alla funzionalità degli impianti, con un minimo di ml. 5 (cinque);
- b) distacco dalle strade non inferiore a ml. 10.00 (dieci);

cronologia 75

- c) le aree risultanti dai distacchi devono essere sistemate a verde o per la sosta e la manovra degli autoveicoli. Ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggio e manovra di automezzi in misura non inferiore a mq. 1 (uno) per ogni mq. 5 (cinque) di superficie lorda di pavimento. Il Comune ha la facoltà di imporre una maggiore superficie per parcheggi e manovre di automezzi in relazione all'attività svolta.

Art. 19 - ZONA COMMERCIALE - ARTIGIANALE

La Zona Commerciale-Artigianale è destinata a:

depositi commerciali, magazzini, rimesse, esposizioni commerciali, attività artigianali e relativi uffici, attrezzature di servizio, servizi di interesse pubblico ed impianti tecnologici relativi all'attività di cui sopra.

Sono esclusi gli edifici ad uso di abitazione, eccetto quelli per l'alloggio di custodi.

In detta zona le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

superficie coperta non superiore a 1/2 (un mezzo) della superficie fondiaria;

altezza massima ml. 12 (dodici);

distacco minimo dalle strade ml. 10 (dieci);

distacco minimo dai confini pari alla metà della altezza dell'edificio, con un minimo di ml. 6 (sei).

Ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggio.

gio e manovra di automezzi in misura non inferiore a 1 (uno) mq. per ogni 5 (cinque) mq. di superficie lorda di pavimento.

Il Comune ha la facoltà di imporre una maggiore superficie per parcheggio e manovra di automezzi in relazione alla attività commerciale od artigianale svolta.

Art. 20 - AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO

Le Aree per servizi di interesse collettivo sono destinate alle attrezzature di servizio secondo la specificazione risultante nel P.R.G.:

- 1 uffici amministrativi;
- 2 attrezzature per l'istruzione;
- 3 centri culturali;
- 4 università;
- 5 centri di interesse scientifico;
- 6 attrezzature per l'igiene e la sanità;
- 7 attrezzature assistenziali;
- 8 attrezzature sociali;
- 9 edifici per il culto ed opere connesse;
- 10 centri di quartiere;
- 11 impianti annonazi;
- 12 dogana;
- 13 fiera campionaria;
- 14 poste e telefoni;
- 15 vigili del fuoco, polizia, carabinieri;
- 16 impianti militari;

- 17 aeroporto;
- 18 stazione autolinee;
- 19 azienda trasporto pubblico;
- 20 autosilos;
- 21 impianti tecnologici;
- 22 cimiteri;
- 23 carceri;
- 24 altre attrezzature di interesse collettivo.

Le destinazioni specifiche delle varie attrezzature, indicate nelle planimetrie del P.R.G., possono essere modificate con delibera del Consiglio Comunale senza comportare variante al piano, purchè le aree siano utilizzate per servizi analoghi di interesse collettivo.

- a) Gli interventi edilizi relativi ai servizi di interesse collettivo compresi nella zona Centro Storico, devono rispettare la normativa propria di detta zona, di cui all'art. 8 delle presenti norme.
- b) Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti relativi ai servizi di cui ai precedenti punti 1, 3, 5, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 24 devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 3 (tre) riferito alla superficie dell'area indicata nel P.R.G.;
  - distacco dai confini non inferiore a metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a ml. 5,00 (cinque);
  - spazi per parcheggio commisurati alla funzione delle attrezzature.
- c) I centri di quartiere sono destinati alle attrezzature di interesse comune del quartiere: culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e commerciali. In essi non sono ammesse le residenze, salvo gli alloggi di servizio. I centri devono attuarsi solo a mezzo di piano particolareggiato o piano di

7  
cronologia

lottizzazione, nel quale devono essere individuati spazi liberi o parcheggi commisurati alla funzione delle attrezzature.

d) Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti relativi ai servizi di cui ai precedenti punti 2, 6, 7, 8 devono rispettare la seguente prescrizione: superficie coperta non superiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie fondiaria del lotto.

e) Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti relativi al precedente punto 4 devono rispettare le seguenti prescrizioni:

Zona universitaria U 1:

l'edificazione deve essere subordinata alla formazione di piani particolareggiati o di lottizzazione estesi all'intera area definita dal P.R.G.;

indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 4,5 (quattro virgola cinque);

altezza massima degli edifici ml. 30 (trenta).

Gli edifici prospettanti la Porta Portello devono ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti; la loro altezza non deve superare i ml. 11 (undici).

Zona universitaria U 2:

l'edificazione deve essere subordinata alla formazione di piani particolareggiati o di lottizzazione estesi all'intera area degli isolati definiti dal P.R.G.;

volume massimo non superiore al volume esistente;

altezza massima ml. 15 (quindici);

in assenza di piano particolareggiato o di lottizzazione, sono ammessi solo interventi di ristrutturazione interna.



Zona universitaria U 3:

è destinata alla formazione di modelli idraulici con relativi servizi;

l'edificazione deve essere subordinata alla formazione di piani particolareggiati o di lottizzazione estesi all'intera area definita dal P.R.G.;

indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1 (uno);

altezza massima degli edifici ml. 12 (dodici).

- f) Le attrezzature sportive connesse alle attrezzature assistenziali e sociali devono rispettare le prescrizioni relative alle aree per il verde attrezzato, di cui all'art. 23 delle presenti norme.
- g) Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti relativi ai servizi di cui ai punti 11 e 12, compresi nel perimetro della zona industriale e commerciale devono rispettare la normativa propria della zona, di cui all'art. 18 delle presenti norme.
- h) Gli autosilos di cui al precedente punto 20, non compresi nella Zona Direzionale, devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- altezza non superiore a quella prescritta per la zona adiacente di maggiore altezza;
- distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza dell'autosilos, con un minimo di ml. 6 (sei).
- Gli autosilos compresi nella Zona Direzionale devono rispettare le norme proprie della zona stessa ad eccezione del numero massimo dei piani realizzabili.
- i) Gli edifici per il culto e le opere connesse, comprese le attrezzature sportive, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

il volume edilizio, al netto di quello relativo agli edifici per il culto, non deve superare l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 1,5 (uno virgola

croncio 1/3

cinque) riferito alla superficie complessiva dell'area indicata dal P.R.G. per detti servizi, e con superficie coperta, esclusa quella coperta dalla chiesa, non superiore ad 1/4 (un quarto) della superficie complessiva;

distacco dai confini non inferiore a metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a ml. 5 (cinque);

spazi per parcheggi commisurati alla funzione delle attrezzature.

- 1) Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti relativi ai servizi di cui ai punti 21, 22, 23 devono rispettare le disposizioni di leggi vigenti.

#### Art. 21 - AREE PER PARCHEGGI

Le Aree per parcheggi sono destinate alla sosta dei veicoli.

Il P.R.G. indica le aree riservate ai parcheggi principali in superficie.

#### Art. 22 - AREE PER ATTREZZATURE STRADALI

Le Aree per attrezzature stradali sono destinate agli impianti connessi con le esigenze dei trasporti stradali.

In esse è consentita la costruzione di officine di riparazione autoveicoli, rimesse, alberghi di transito, stazioni di servizio e di rifornimento, ristoranti e simili.

L'attuazione deve avvenire solo a mezzo di piani

particolareggiati o piani di lottizzazione.

Le costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2 (due);

distacco minimo dalle strade ml. 10 (dieci), salvo diverse prescrizioni delle leggi vigenti o di P.R.G.-

Art. 23 AREE PER VERDE PUBBLICO

Le Aree per verde pubblico sono destinate alla formazione di parchi e giardini pubblici.

In dette aree è vietato qualunque tipo di costruzione; sono ammesse soltanto attrezzature per i giochi dei bambini ed impianti per servizi igienici, nonchè le reti idriche, fognanti, canalizzazioni irrigue ed eventuali condutture energetiche.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli edifici residenziali esistenti il Sindaco può consentire:

il risanamento igienico e consolidamento statico e gli interventi che non comportino modifiche alle principali strutture verticali ed orizzontali;

gli interventi volti a dotare di servizi le singole unità immobiliari che ne siano sprovviste.

Non sono ammessi interventi che comportino modifiche nelle destinazioni d'uso e nel numero delle unità,

abitative esistenti.

Per le abitazioni rurali esistenti, al servizio della conduzione di fondi agricoli, il Sindaco potrà autorizzare, per una sola volta e per lo scopo di cui sopra, un aumento del volume residenziale esistente nella misura massima del 15% (quindici per cento).

#### Art. 24 - AREE PER VERDE ATTREZZATO

Le Aree per verde attrezzato sono destinate alle attrezzature sportive pubbliche o di interesse pubblico, queste ultime da convenzionarsi col Comune.

In dette aree è consentita la costruzione di edifici ed impianti per lo sport ed i servizi ad essi relativi, nonché le reti idriche, fognanti, canalizzazioni irrigue ed eventuali condutture energetiche, con esclusione di ogni altro tipo di destinazione.

Le delimitazioni segnate nelle tavole di P.R.G. possono essere precisate in sede esecutiva, anche nell'ambito delle zone destinate a verde pubblico, senza alterare le quantità e i principi informativi del P.R.G.

Le costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

distacco minimo dai confini ml. 5 (cinque);

distacco minimo tra i fabbricati ml. 10 (dieci);

superficie coperta degli edifici non superiore a 1/7 (un settimo) della superficie totale.

Al rispetto di tale disciplina sono tenute anche le attrezzature sportive connesse alle attrezzature assistenziali e sociali.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli edifici residenziali esistenti il Sindaco può consentire:

il risanamento igienico e consolidamento statico e gli interventi che non comportino modifiche alle principali strutture verticali ed orizzontali;

gli interventi volti a dotare di servizi le singole unità immobiliari che ne siano sprovviste.

Non sono ammessi interventi che comportino modifiche nelle destinazioni d'uso e nel numero delle unità abitative esistenti.

Per le abitazioni rurali esistenti, al servizio della conduzione di fondi agricoli, il Sindaco potrà autorizzare, per una sola volta e per lo scopo di cui sopra, un aumento del volume residenziale esistente nella misura massima del 15% (quindici per cento).

#### Art. 25 - AREE VINCOLATE

Le Aree vincolate sono quelle destinate alla protezione dei beni culturali ed ambientali ed alla conservazione di nuclei edilizi abitati inseriti nel contesto di aree per verde pubblico o verde attrezzato.

In esse è vietata qualunque nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento.

Negli edifici esistenti sono consentiti interve-  
ti di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli edifici residenziali esistenti il Sinda-  
co può consentire:

il risanamento igienico e consolidamento statico e gli  
interventi che non comportino modifiche alle principa  
li strutture verticali ed orizzontali;

gli interventi volti a dotare di servizi le singole u  
nità immobiliari che ne siano sprovviste.

Per le abitazioni rurali esistenti, al servizio  
di conduzione di fondi agricoli, il Sindaco potrà au-  
torizzare, per una sola volta e per lo scopo di cui so  
pra, un aumento del volume residenziale esistente nel-  
la misura massima del 15% (quindici per cento).

Non sono ammessi interventi che comportino modi-  
fiche nel numero delle unità abitative esistenti.

Deve essere conservata la sistemazione a verde.

Per interventi su edifici di interesse culturale  
ed ambientale, non vincolati ai sensi delle leggi  
1.6.1939, n° 1089 e 29.6.1939, n° 1497, il Sindaco, su  
conforme parere della Commissione Edilizia, potrà su-  
bordinare il rilascio della concessione al parere favo-  
revole delle Soprintendenze competenti.

#### Art. 26 - AREE DI RISPETTO

Le Aree di rispetto comprendono le fasce di ri-  
spetto dei cimiteri, delle strade, delle ferrovie, ecc.

Dette aree possono essere utilizzate per l'ampliamento o la definizione esecutiva delle infrastrutture cui si riferiscono.

In dette aree è vietato ogni tipo di costruzione.

Negli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli edifici residenziali esistenti il Sindaco può consentire:

il risanamento igienico e consolidamento statico e gli interventi che non comportino modifiche alle principali strutture verticali ed orizzontali;

gli interventi volti a dotare di servizi le singole unità immobiliari che ne siano sprovviste senza aumento di volume.

Non sono ammessi interventi che comportino modifiche nel numero delle unità abitative esistenti.

Nelle sole fasce di rispetto stradali sono ammessi:

parcheggi scoperti, semprechè non comportino la costruzione di edifici;

distributori di carburante con i relativi servizi;

cabine elettriche e telefoniche;

reti idriche;

reti fognanti;

canalizzazioni irrigue;

pozzi;

metanodotti, gasdotti, ecc..;

strade a servizio dell'edificazione eventualmente prevista all'esterno delle fasce di rispetto stradali; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio delle opere consentite in dette fasce.

E' vietato ogni nuovo accesso alle arterie stradali protette dalle fasce di rispetto dai fondi limítrofi o dalle strade secondarie, all'infuori degli accessi indicati nel P.R.G. o nei piani particolareggiati o di lottizzazioni.

Art. 27 - AREE PER IMPIANTI FERROVIARI

Le Aree per impianti ferroviari sono destinate alle attrezzature attinenti ai servizi ferroviari.

Art. 28 - (Soppresso dalla Regione in sede di approvazione della Variante Generale)

Art. 29 - SEDI STRADALI

Le indicazioni risultanti nelle planimetrie di P.R.G. in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste, saranno precisate nel progetto esecutivo delle stesse, sempre nel rispetto dei principi informativi definiti dallo stesso P.R.G.

Art. 30 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ANTERIORI ALL'ADOZIONE DEL PRESENTE P.R.G.

I piani particolareggiati, i piani di lottizza-



zione e i piani di completamento approvati o adottati nel periodo intercorrente fra l'entrata in vigore della legge 6.8.1967, n° 765 e la data di adozione del presente P.R.G., conservano la loro validità per il periodo di tempo definito nell'atto di approvazione ed, in assenza di termini, per anni 10 (dieci) a partire dalla data di approvazione, ad esclusione delle parti che contrastano con le destinazioni d'uso previste dal presente Piano.

I piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione approvati prima dell'entrata in vigore della legge 6.8.1967, n° 765 conservano la loro validità limitatamente alle opere di urbanizzazione attuate; l'edificazione deve rispettare la normativa edilizia del presente P.R.G.

Resta comunque salva la facoltà del Comune di revocare o modificare per motivi di pubblico interesse i piani di cui al presente articolo.

#### Art. 30 - IMPIANTI INDUSTRIALI ISOLATI

Per gli impianti in attività che non producono immissioni moleste ed inquinamenti di qualsiasi genere, già insediati in zone di diversa destinazione, il Sindaco, in via transitoria e comunque non oltre 10 (dieci) anni dalla approvazione della variante generale al P.R.G., potrà concedere la concessione sulle aree già

di pertinenza delle aziende alla data di adozione della variante generale al P.R.G. per interventi di:

manutenzione, consolidamento statico e realizzazione di servizi igienici e sociali volti a migliorare l'ambiente di lavoro;

adeguamento tecnologico.

Qualora intervenga la cessazione dell'attività, l'utilizzazione dell'area per le destinazioni previste dalla variante generale al P.R.G., è subordinata all'approvazione di piani esecutivi secondo le prescrizioni stabilite per le zone residenziali di espansione.

### PARTE III

#### Art. 32 - DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE

Superficie fondiaria è la superficie del lotto asservita o da asservire alla costruzione, al netto degli spazi destinati all'uso pubblico esistenti o previsti dal P.R.G. e dagli strumenti urbanistici di attuazione.

Superficie coperta è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, fatta eccezione per poggioli a sbalzo, scale esterne a giorno, cornici, pensiline, ecc..

Superficie lorda di pavimento è la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde dei singoli piani fuori terra.

Altezza del fabbricato e del corpo di fabbrica è la differenza tra la quota media del suolo dal quale emerge il fabbricato, definita dal Comune, e la quota del piano di copertura, se il fabbricato è concluso con tetto piano, ovvero la quota della linea di incontro

crono

APPENDICE

Estratto dalle norme del P.R.G. approvato con D.P.R. in data 26 luglio 1957, applicabili nella zona "Estensiva B" rimasta in vigore per effetto dello stralcio parziale apportato dalla Regione in sede di approvazione della Variante Generale.

Art. 7 - ZONA ESTENSIVA "B"

Nelle zone destinate al tipo estensivo isolato B (ville) le costruzioni dovranno possedere le seguenti caratteristiche:

altezza complessiva massima di m. 9.50 (nove e cinquanta);

superficie massima coperta non superiore ad un settimo della superficie del lotto;

distacchi minimi dalle strade e dai confini ml. 5 (cinque);

superficie minima del lotto mq. 800 (ottocento).

Gli eventuali accessori (rimesse, servizi ecc..) dovranno fare parte del corpo di fabbrica della villa.

E' consentito raggruppare non più di cinque unità complessive in cui gli elementi risultino unitamente composti ed architettati; in questo caso il rapporto tra area coperta e scoperta potrà essere ridotto ad un sesto.

Sono ammesse solo le recinzioni costituite da siepi o cancellate.

cronofotolu

PARTE I

Art. 1	Contenuto del P.R.G. ....	pag.	1
Art. 2	Strumenti di attuazione .....	pag.	2
Art. 3	Piani particolareggiati e piani per l'edilizia economica e popolare.....	pag.	2
Art. 4	Piani di lottizzazione e piani di completamento comprendenti una pluralità di edifici.....	pag.	3
Art. 5	Oneri di urbanizzazione.....	pag.	4
Art. 6	Concessione.....	pag.	5
Art. 6 bis	Protezione del patrimonio archeologico.....	pag.	6

PARTE II

Art. 7	Suddivisione del territorio comunale.....	pag.	8
Art. 8	Zona centro storico.....	pag.	9
Art. 8 bis	Zone residenziali - strumenti di attuazione.....	pag.	12
Art. 9	Zone residenziali - norme di carattere generale.....	pag.	15
Art. 10	Zona residenziale 1 .....	pag.	17
Art. 11	Zona residenziale 2 .....	pag.	18
Art. 12	Zona residenziale 3 .....	pag.	18
Art. 13	Zona residenziale 4 .....	pag.	19
Art. 14	Zona residenziale 5 .....	pag.	21
Art. 15	Zona residenziale P.E.E.P. ....	pag.	22
Art. 16	Zona direzionale.....	pag.	22