

**COMUNE DI  
SESTRI LEVANTE**

**P. I. R. C. G.**

**NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE**

**C A P. I**  
**PRINCIPI**  
**GENERALI**

ART. 1 - OGGETTO ED ESTENSIONE DEL P.R.G. - DEROGHE -

La presente variante al Piano Regolatore Generale, intesa come l'insieme dei suoi documenti costitutivi, di cui al successivo art. 2, essendo estesa a tutto il territorio comunale, del quale disciplina l'uso nei modi e secondo le caratteristiche prescritte dalla legge 17/8/1942 n° 1150 e successive integrazioni e modificazioni, assume la funzione di nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Sestri Levante.

ART. 2 - DEROGHE -

Per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, il Sindaco potrà concedere deroghe alle prescrizioni delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale relative alle altezze ed alle distanze, secondo la procedura di cui all'art. 41 quater Legge Urbanistica ed all'art. 3 Legge 21/12/1951 n. 1357 e successive modificazioni.



ART. 4 - A Z Z O N A M E N T O -

Il territorio comunale é suddiviso in zone classificate secondo la destinazione:

- zone residenziali e miste (CR - RS - E - PE - AR - VRA )
- zone industriali (I - IS)
- zone agricole (A - P) -
- zone a speciale utilizzazione (B)

La suddivisione del territorio in zone, le cui caratteristiche sono fissate negli articoli seguenti e nelle tabelle allegate alle presenti norme, é indicata nelle planimetrie relative all'azzoneamento mediante apposita simbologia.

ART. 5 - ATTUAZIONE DEL P.R.G. -

Il P.R.G. é attuato, secondo quanto prescritto dalla legge urbanistica vigente:

- mediante Piani esecutivi;
  - a) Piani Particolareggiati, di iniziativa comunale (P.P.)
  - b) Piani Esecutivi Convenzionati di lottizzazione, di iniziativa privata (P.E.C.)
- secondo le linee e le prescrizioni di zona, indicate nel Piano in conformità all'art. 11 della legge urbanistica che impone in ogni caso di osservare nelle costruzioni e ricostruzioni dette linee e prescrizioni, anche per la formazione dei Piani esecutivi.-

ART. 6 - PIANI ESECUTIVI -

I Piani Esecutivi di attuazione del P.R.G. sono rappresentati da:

- a) Piani Particolareggiati (P.P.) a cura del Comune. In sede di approvazione o successivamente, ma sempre entro il termine di durata dei P.P., si può procedere alla formazione di Comparti Edificsteri (art. 23 della L.U.)
- b) Piani di lottizzazione (P.E.C.): si tratta di piani esecutivi di iniziativa privata per l'attuazione del P.R.G. in cui i privati si sostituiscono al Comune solo per gli impegni finanziari. Questi piani possono essere compilati d'ufficio nel caso in cui i privati proprietari di aree non ottemperino alla facoltà del Sindaco di invitare a presentare, entro congruo periodo di tempo, un progetto di lottizzazione delle aree stesse (art. 8 legge 6/8/67 n° 765).-

**C A P.      I I**  
**A T T U A Z I O N E**  
**D E L      P I A N O**



ART. 7 - PIANI PARTICOLAREGGIATI -

Sono Piani esecutivi a cura del Comune. La loro estensione è stabilita dal Comune sempre tenendo presente che ad essi è affidata soprattutto la risoluzione dei problemi generali di impianto urbanistico.

Non si adotteranno dei Piani particolareggiati per la soluzione di questioni soltanto di dettaglio.

Il contenuto dei P.P. è definito dalle tabelle di zona, dalle presenti norme e dalle planimetrie del P.R.G.

Pur nel rispetto delle prescrizioni di P.R.G., i P.P. potranno contenere norme speciali di attuazione per l'indicazione più dettagliata della tipologia e delle soluzioni da adottare per i problemi dei servizi pubblici.

ART. 8 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.E.C.) -

I Piani di lottizzazione, previsti con l'art. 28 aggiornato dalla L.U. sono dei Piani esecutivi di iniziativa privata. Tali Piani, all'opposto dei Piani particolareggiati istituiti d'imperio, hanno carattere di spontanea proposta contrattuale, lasciando quindi piena libertà alla controparte (nel caso l'Amministrazione Comunale) di aderirvi o meno.

I rapporti infatti tra il private proponente ed il Comune sono estesi a trapassi patrimoniali, ad impegni finanziari per le opere di urbanizzazione tecnica e sociale, a tempi di esecuzione ed a convenzioni disciplinari.

A) ESTENSIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

L'estensione non può essere inferiore ai minimi stabiliti per ciascuna zona.

Ai fini del calcolo del minimo di lottizzazione dovranno essere escluse le aree su cui insistono edifici costruiti in epoca precedente, oltre alle aree circostanti che devono considerarsi di attribuzione agli edifici stessi secondo le norme vigenti al momento della costruzione.

E' facoltà dell'Amministrazione di ammettere una estensione inferiore ai minimi stabiliti per ciascuna zona nel caso che il Piano di lottizzazione sia esteso ad un intero comparto delimitato da vie pubbliche preesistenti all'adozione del P.R.G. Rimane salvo il diritto dell'Amministrazione di richiedere, per i Piani di lottizzazione, aree di superficie anche molto più vasta dei minimi stabiliti dagli elaborati di Piano.

Le superfici interessate dalle strade pubbliche e aperte al pubblico passaggio esistenti al momento della proposta del Piano di lottizzazione non possono essere computate per il calcolo dei minimi di superficie in quanto già escluse nel computo delle cubature.

#### B) FORMA DELLE AREE SOGGETTE A LOTTIZZAZIONE

I Piani di lottizzazione, a giudizio dell'Amministrazione, debbono avere oltre all'estensione sufficiente, forme adatte per l'inserimento nell'organizzazione delle zone, e per il rispetto dei contenuti che debbono soddisfare.

#### C) NORME E CONTENUTO DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Il Piano di lottizzazione:

- deve riportare e determinare le indicazioni del P.R.G. relative al suo territorio;
- deve riprodurre le caratteristiche di zona;
- deve determinare la rete viaria aperta al pubblico transito con i relativi allineamenti sul filo degli arretramenti minimi, che non possono essere inferiori a quelli previsti nel Piano Generale;
- deve avere una estensione non inferiore a quella minima prescritta nella zona per i piani di lottizzazione;
- deve fissare la distribuzione della densità edilizia nei vari isolati o raggruppamenti secondari senza superare in complesso la quantità totale di fabbricazione che, in virtù delle prescrizioni di zona, compete all'area oggetto del Piano di lottizzazione stesso;

- deve determinare le aree soggette a servitù e destinate ad opere o ad impianti d'interesse pubblico in conformità alle prescrizioni di zona in misura e forma adatta per ospitare i servizi in essa previsti;
- deve essere attuato a spese ed a cura degli interessati, sia per il reperimento delle aree per la viabilità e per i pubblici servizi previsti nel Piano con le modalità relative alla cessione a favore del Comune, sia per l'impianto e la manutenzione delle opere di urbanizzazione tecnica (strade, fognature, illuminazione, acquedotto, opere d'arte), che sono a totale carico dei privati proponenti, sia per la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria e per l'assunzione di una quota parte dell'impianto di dette opere di urbanizzazione sociale, così come, in modo uniforme per ciascuna zona, viene precisato dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione, sia infine per l'opera relativa a quelle opere che sono necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi: la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni, in modo da predisporre i servizi previsti nelle tabelle di zona;
- deve essere integrato da un disciplinare in cui sono precisate le modalità di esecuzione delle opere a carico dei proponenti ed i relativi tempi di attuazione;
- deve essere integrato da un disciplinare in cui sono precisate le garanzie finanziarie per l'esecuzione delle opere a carico dei privati proponenti;
- deve essere integrato dagli accordi per i rapporti contributivi per le opere di urbanizzazione sociale;
- deve essere redatto nella forma degli atti di vincolo da stipularsi con la partecipazione obbligatoria del Comune.

#### D) PRESENTAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Nella presentazione dei Piani di lottizzazione saranno osservate le disposizioni contenute nella circolare ministeriale n° 2495 del 7/7/1954 riguardanti la presentazione dei Piani Particolareggiati: Capitolo III/2 "Elementi di progetto" riferiti ai punti a) b) c) d) e) h); per quanto riguarda il punto g) (piano finanziario) questo sarà elaborato in base agli oneri da attribuire ai privati ed ai vincoli di gradualità di attuazione che saranno convenzionati col Comune e deliberati dal Consiglio Comunale seguendo le procedure stabilite dalla legge n° 765 del 6/8/1967.

#### E) LOTTIZZAZIONE OBBLIGATORIA

Non possono essere rilasciate licenze edilizie in mancanza di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione approvati, oltre che nei casi in cui ciò è stabilito dalle Norme o dalle Tabelle relative alle singole zone, anche in tutti i casi in cui la preventiva formazione di piano esecutivo è necessaria, ai sensi di legge, per la posizione, conformazione ed estensione del terreno cui si riferisce la domanda della licenza e dei terreni vicini, anche se appartenenti a diverso proprietario, o per la mancanza od insufficienza delle opere di urbanizzazione, e inoltre e comunque nei casi in cui ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- 1) sia richiesta per l'edificazione l'apertura di nuove strade, anche private, che risultino gravate di servitù di passaggio in favore di più di un edificio;
- 2) il progetto contempri più di un edificio insistente sulla stessa area di proprietà così come risultava alla data di adozione del Piano;
- 3) l'edificazione risulti al di fuori di un raggio di mt. 50 dalla canalizzazione delle fognature esistente all'atto della richiesta della licenza di costruzione.

F) QUANTITA' MINIMA DI AREE PER URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Nel caso che il Piano di lottizzazione non comprenda le aree per i servizi di zona nella misura minima dei mq. 18 per abitante stabilita dal D.M. 2 Aprile 1968, gli interessati proponenti dovranno assumere a loro carico l'onere per l'acquisto delle aree per le urbanizzazioni secondarie (localizzate nella tavola dei servizi di Piano) per l'intera differenza tra la quantità di aree per l'urbanizzazione secondaria contenuta nel Piano di lottizzazione e la quantità minima prevista per legge.

ART. 9 - NORME SULLA EDIFICAZIONE -

Nelle tabelle di zona sono riportate le prescrizioni essenziali relative alla tipologia edilizia, altezza massima dei fabbricati, distanze minime dai confini, rapporto tra superficie coperta ed area disponibile, aree minime per parcheggio e per giardini alberati privati e consortili con aree per campi da gioco.

I Piani di lottizzazione, oltre alla cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella quantità prevista dalla tabella di zona per i Piani esecutivi e all'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e sociale, debbono prevedere il contributo per il reperimento delle aree e la esecuzione delle opere sino alla concorrenza di 18 mq/ab. e per tutti i servizi di zona ed interzonali anche se non compresi nella zona nella quale viene chiesta la lottizzazione.

Restano salve eventuali più restrittive norme imposte con il regolamento edilizio, o con altre disposizioni vigenti per legge.

Le tabelle di zona fanno parte integrante delle Norme.

**C A P .            I I I .**

**L'AZZONAMENTO**



ART. 10 - INDICI URBANISTICI GENERALI - METODI  
DI MISURA 10

Indice di fabbricabilità - volume edificabile.

Per indice di fabbricabilità territoriale ( $i_t$ ) si intende il rapporto fra il volume edificabile e la superficie totale del comparto, compresa quindi quella destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per indice di fabbricabilità fondiario ( $i_f$ ) si intende il rapporto fra il volume edificabile e la superficie del lotto edificabile o dell'insieme dei lotti edificabili con l'esclusione quindi di qualsiasi area destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per volume edificabile si intende tutto il volume chiuso con murature, solai e serramenti, a partire dalla base di spiccate della costruzione sul terreno sistemato. Non vengono computate nel calcolo dell'indice le parti interrato della costruzione, le parti non abitabili racchiuse dalle falde del tetto per gli edifici con copertura a tetto, i volumi tecnici ubicati al di sopra del piano di copertura, ed i volumi non chiusi da murature e serramenti al P.T. (costruzioni su pilastri) purché a carattere pubblico o condominiale.

Gli indici di fabbricabilità si intendono come massimi inderogabili.

Superficie coperta.

Per superficie coperta si intende la proiezione del filo esterno dei muri di perimetro dell'edificio sul terreno, in esso compresi loggette (bow-windows), porticati e qualsiasi spazio

interno racchiuso da pareti, ed esclusi i balconi, i poggioli  
le cornici, le pensiline.

L'eventuale maggiore superficie coperta rispetto a quella che si ottiene dividendo il volume consentito dagli indici di fabbricabilità delle varie zone, per l'altezza max, potrà dare la possibilità di articolare liberamente i volumi dei vari piani per la creazione di corpi in aggetto od in arretrato.

Il compute del rapporto tra superficie coperta ed area del lotto sarà fatto tenendo conto di eventuali edifici preesistenti nel lotto, attribuendo loro un'area corrispondente a quella necessaria alla loro costruzione secondo le norme vigenti all'epoca della costruzione.

ART. 11 - ZONE RESIDENZIALI -A) TIPOLOGIA

L'edilizia consentita nelle zone residenziali é limitata ai seguenti usi, salvo particolari disposizioni contenute nelle tabelle-allegate alle norme:

- abitazione;
- uffici;
- ospitalità turistica;
- commercio al minuto;
- culto.

Potranno essere ammesse, se consentite dall'Amministrazione Comunale, quando non siano in contrasto con il carattere residenziale dei singoli lotti, l'edilizia per:

- sport;
- spettacolo, cultura e ricreazione;
- assistenza sanitaria;
- autorimesse pubbliche anche in edifici a sé stanti;
- piccoli laboratori familiari complementari delle vendite al minuto;
- artigianato di tipo familiare, purché non sia in contrasto con le leggi vigenti.

Sono comunque tassativamente escluse dalle zone residenziali l'edilizia per l'industria, per il commercio all'ingrosso, i laboratori artigiani rumorosi, i depositi di materiali infiammabili, odorosi, polverosi, ed ogni altra attività anche se non precisata, che contrasti con le caratteristiche residenziali delle zone o sia incompatibile con tale destinazione ed in contrasto con le disposizioni di legge vigenti in materia.

**B) DENSITA' TERRITORIALE E FONDIARIA E CONDIZIONI COMPLEMENTARI**

Per densità territoriale si intende la quantità di abitanti che vivono su di una determinata superficie di terreno comprese le aree di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per densità fondiaria si intende la quantità di abitanti che vivono su di una determinata superficie di terreno edificato o edificabile, escluso quindi le aree di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per convenzione le densità territoriale e fondiaria si esprimono in numero di abitanti per ettaro ( $ab/ha$ ), e, dato che, sempre per convenzione, si attribuisce ad ogni abitante una cubatura di mc. 100, ne consegue che il valore numerico della densità territoriale e fondiaria è uguale a 100 volte il valore numerico esprime il rispettivo indice di fabbricabilità territoriale o fondiario (mc/mq).

Il Piano Regolatore Generale stabilisce la densità della popolazione e la sua distribuzione sul territorio comunale me-

dante la ripartizione in zone e mediante gli indici di fabbricabilità con i quali viene fissata la massima cubatura realizzabile fuori terra per ogni mq. di superficie.

La quantità massima di fabbricazione ammessa in rapporto alla superficie (fondiaria e territoriale) costituisce la caratteristica fondamentale di ciascuna zona.

Tale massima quantità costituisce l'indice di zona ed è espressa in mc. di fabbricazione per mq. (indice di fabbricabilità) ( $i_t$  o  $i_f$ ).

In ogni singola zona la cubatura pertinente le aree stradali non più di proprietà privata o che siano state aperte al pubblico passaggio, rimane a disposizione degli Enti Pubblici, che le possono utilizzare nei piani particolareggiati di esecuzione.

L'autorizzazione ad edificare comporta di per sé il vincolo di altrettanta superficie, quanta occorre per soddisfare la cubatura del fabbricato.

Quando su di un lotto vi siano uno o più edifici preesistenti, non può essere attribuita al nuovo edificio la superficie di pertinenza di detti edifici preesistenti, calcolati in base alle norme in vigore quando tali edifici furono costruiti. L'area vincolata deve essere connessa con quella su cui insiste il fabbricato od il complesso dei fabbricati autorizzati.

Parte o tutta la cubatura attribuita dal Piano ad un'area può essere oggetto di trasferimento tra privati e tra Enti soltanto in presenza di Piani esecutivi, ed entro il peri-

metro del Piano esecutivo stesso.

Nel caso di cessione gratuita di aree destinate a pubblici servizi, si può trasferire la relativa cubatura anche su aree ad esse non connesse, purché comprese nella stessa zona. Le cubature relative alle aree cedute per la viabilità possono venir trasferite solo sulle aree che vi prospettano nel caso di edificazione senza Piano particolareggiato di esecuzione (P.P. o P.E.C.)

La massima edificabilità in ciascuna zona, (espressa in mc. di fabbricazione per mq. di terreno), costituisce una caratteristica di zona e non può essere disgiunta dall'esistenza dei pubblici servizi stabiliti nella tabella di zona allegata alle norme.

Di conseguenza la caratteristica di zona rappresentata dallo indice di edificabilità espresso in mc. per mq. è attuabile, in virtù dell'art. 11 della legge urbanistica, solo se la zona è già dotata di servizi in essa previsti come indispensabili dal Piano Regolatore Generale.

Nel caso di edificazione in zone non ancora dotate dei servizi in esse previsti dal Piano Regolatore Generale ed in assenza di Piani particolareggiati di esecuzione che li prevedano (P.E.C. o P.P.), è ammessa una edificabilità ridotta secondo i tipi edilizi indicati nelle tabelle allegate alle norme per ciascuna zona.

Tale edificabilità ridotta non può essere a sua volta concessa se non esistono nella località dove è richiesta la licenza le opere di urbanizzazione tecnica (servizi primari): strade aperte al pubblico transito, acquedotti, illuminazione pubblica, fognatura nera e bianca ed idoneo sistema di smaltimento.

Le linee e le prescrizioni di zona che caratterizzano l'uso del territorio per le residenze sono perciò composte:

- 1) dalla densità territoriale (ab/ha) espressa nella massima cubatura ammessa per ciascuna zona;
- 2) dalla destinazione degli edifici;
- 3) dalla presenza dei servizi e delle attrezzature pubbliche e private indispensabili per rendere l'abitazione socialmente passibile;
- 4) dagli allineamenti stradali;
- 5) dalle prescrizioni particolari riportate nelle norme e nelle tabelle di zona, sia nel caso di edificazione che completi l'insediamento previsto nelle zone; che nel caso di edificabilità ridotta intesa come passaggio intermedio per raggiungere l'edificabilità totale e la completa esecuzione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e private, previste nelle zone.

C) STANDARDS URBANISTICI - SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE.

Per ogni zona le aree per i servizi e per le attrezzature pubbliche sono calcolate mediante coefficienti che indicano le quantità di area necessaria per ogni servizio od attrezzatura per ciascun abitante (o per ogni mc. 100 di volume, secondo la convenzione assunta al punto b).

I coefficienti stessi, i raggi di influenza delle singole attrezzature, le dimensioni minime delle aree di pertinenza dell'attrezzatura e dei servizi, ecc., sono riportati sulle tabelle allegate alle presenti norme e che ne fanno parte integrante.

Si tratta delle parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, considerate zone di tipo "A" nel D.M. 2/4/1968.

I limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici, di distanza dai fabbricati, sono quelli stabiliti dal paragrafo 1 degli artt. 7 - 8 - 9 del D.M. sopra citato.

In assenza di previsti Piani Particolareggiati saranno ammesse solamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro conservativo e risanamento edilizio secondo la regolamentazione in appresso indicata:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria: è sempre consentita.
- Restauro conservativo: e cioè conservazione o mero parziale rinnovamento tecnico delle strutture, interne ed esterne, e conservazione dell'organismo spaziale e funzionale del fabbricato esistente: è sempre consentito in quanto inteso a migliorare le condizioni igieniche dell'edilizia esistente senza aggravio dei necessari spazi pubblici e collettivi.
- Risanamento edilizio: e cioè conservazione o mero rinnovamento tecnico delle strutture interne ed esterne (per quelle interne saranno consentite modeste modificazioni), con modifica dell'organismo spaziale del fabbricato esistente, in funzione del consolidamento e/o dell'adeguamento igienico e tecnologico: è consentito a condizione che:
  - 1) non vengano modificate le destinazioni degli spazi d'ambito esistenti e utilizzati a verde;
  - 2) non vi sia aumento di superfici lorde e di volume;
  - 3) non vi sia alterazione delle caratteristiche architettoniche;
  - 4) non vi sia modifica della destinazione d'uso.

Qualsiasi altro intervento è realizzabile solo in presenza di un Piano esecutivo esteso almeno ad un complesso edilizio capace di rappresentare operazioni organiche ed unitarie di o-



mogena fisionomia urbanistica ed ambientale; la delimitazione del complesso edilizio così definito spetta al Consiglio Comunale.

Tale Piano esecutivo dovrà contenere; la specificazione e le modalità di esecuzione di tutte le opere per ogni singola costruzione del complesso, mettendo particolarmente in rilievo le opere esterne e le finiture delle facciate; lo studio particolareggiato delle opere di arredo urbano; le previsioni di costo e di ripartizione delle spese con particolari precisazioni su quelle degli Enti Pubblici interessati; la destinazione dei singoli volumi risanati. Il Piano esecutivo dovrà basarsi sul mantenimento dei volumi esistenti e delle caratteristiche ambientali del vecchio borgo.

Le operazioni ammesse nei comma precedenti, sia che interessino un intero edificio o che vengano attuate mediante un Piano esecutivo di "complesso edilizio", devono prevedere la demolizione di tutte le strutture a bassi fabbricati esistenti nei cortili ed una adeguata organica sistemazione degli spazi interni o non occupati dagli edifici principali, con prevalenza di verde attrezzato.

I materiali per le finiture esterne devono essere tassativamente di tipo tradizionale (coperture in abbadini di ardesia, persiane alla genovese, tinteggiature a calce, ecc.).

ZONE RS - (RISTRUTTURAZIONE E SISTEMAZIONE) -

Si tratta di parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, in tempi recenti, da considerarsi in gran parte zone di tipo "B" secondo il D.M. 2/4/68. Tali zone, per la casualità ed episodicità dell'edificazione, presentano caratteristiche estetiche, architettoniche ed urbanistiche che generalmente contrastano con una razionale utilizzazione del territorio, con i risultati più evidenti nella carenza di ordine nello sviluppo urbano e nell'inadeguatezza delle previsioni in materia di attrezzature pubbliche.

Il completamento di queste zone, con esclusione delle aree previste per attrezzature pubbliche, avverrà fino a saturazione, con gli indici urbanistici riportati nelle tabelle di competenza.

Per iniziative tendenti alla ristrutturazione, pur potendo accettare il principio che può essere ricostruito il volume residenziale esistente, si deve tener conto che ognuna di esse deve interessare almeno un isolato o comparto organico, che sia realizzata con la procedura dei Piani esecutivi, con

un approfondito studio sull'equilibrio dei servizi pubblici, esteso alle aree circostanti, con particolare riguardo alla dotazione di aree verdi pubbliche di vicinato per il giuoco dei bambini e di aree per parcheggi pubblici, secondo le tabelle di zona.

Nel contempo dovranno essere predisposti dall'Amministrazione Comunale dei Piani di dettaglio contenenti uno studio approfondito della sistemazione definitiva della viabilità meccanizzata e pedonale ed uno studio organico di arredo urbano con la previsione di aree di parcheggio, sistemazione di alberature, illuminazione pubblica, zone di sosta pedonale, tipi di pavimentazione delle zone a carattere pubblico, ecc. nonché la sistemazione e destinazione delle aree private.

Tali Piani di dettaglio saranno realizzati con la procedura dei Piani esecutivi.

Per la costruzione di autorimesse pubbliche multipiano in edifici a se stanti (autosilos) nelle zone RS, considerando la necessità di tali attrezzature ed il fatto che non hanno influenza sulla densità territoriale della zona, può essere concessa dall'Amministrazione Comunale un aumento dell'indice di fabbricabilità fino a 3 mc/mq, purché le costruzioni rispettino le distanze e gli allineamenti prescritti per la zona.

Per la ristrutturazione della zona compresa fra la passeggiata a mare, il viale Mazzini, ed il torrente Gromolo, può essere concesso dall'Amministrazione Comunale un incremento di fabbricabilità fino al 25% del volume attuale alle seguenti condizioni:

- a) venga redatto un Piano esecutivo planivolumetrico esteso all'intera zona, formalmente unitario e di notevole pregio urbanistico ed architettonico.
- b) la destinazione delle costruzioni sia esclusivamente turistico-alberghiera.
- c) per il Piano esecutivo sia seguito l'iter di cui agli artt. 1.2

ZONE "E" (ESTENSIVE).

Sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità richiesti per le zone "B" del D.M. 2/4/1968 e perciò classificate zone "C" del decreto stesso. L'edificazione in tali zone deve avvenire secondo le prescrizioni delle tabelle di zona allegate alle presenti norme, con l'osservanza dei limiti di distanza previsti dal paragrafo 3 dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968, salvo distanze maggiori indicate negli elaborati di Piano.

ZONE "PE" (PIANI ESECUTIVI).

Si tratta di zone, nettamente delimitate, per le quali é tassativo il Piano esecutivo.

Date le caratteristiche non omogenee, ciascuna zona é regolamentata in modo autonomo e la regolamentazione risulta sulle tabelle specifiche.

ZONE "AR" (ARTIGIANATO E RESIDENZA).

E' una zona specifica, decentrata dai principali nuclei residenziali, dove é prevista la coesistenza dell'artigianato con la residenza.

La zona é stata creata appositamente per quei nuclei familiari che, dediti a forme di piccolo artigianato, desiderano avere la residenza vicino al posto di lavoro.

Le caratteristiche di questa zona sono naturalmente di tipo estensivo e sono riportate sulla tabella specifica.

I volumi tecnici necessari per lo svolgimento dell'attività artigianale non saranno computati agli effetti dell'indice

di fabbricabilità indicato nella tabella di zona ma, sia che risultino integrati ai volumi residenziali, sia che risultino indipendenti, non potranno gravare, sempre nel rispetto delle distanze, delle altezze e degli allineamenti di zona, con un volume eccedente 1 mc. per ciascun mq. di superficie edificabile, in aggiunta al volume residenziale. Tali volumi tecnici non residenziali devono essere vincolati con atto trascritto all'uso dichiarato, al momento dell'ottenimento della licenza di costruzione, per almeno venti anni.

Ad ogni laboratorio artigiano non potrà corrispondere più di un alloggio, nè verrà concessa la possibilità di trasferimento del diritto di dotazione di un alloggio da quei laboratori che non ne richiedessero a quelle che ne richiedessero più di uno.

Gli interventi in tale zona sono subordinati alla formazione obbligatoria di un unico strumento urbanistico attuativo, anche mediante il ricorso ai piani previsti dalla legge 865/71, nell'ambito del quale saranno definiti i diversi parametri edilizi.

Detto piano sarà altresì opportunamente coordinato con quello relativo alle Zone industriali contigue.

#### ZONE "VRA" (VERDE DI RISPETTO AMBIENTALE)

Si tratta di parti del territorio, parzialmente edificate, nelle quali sono presenti valori paesaggistici ed ambientali di assoluto pregio.

In tali zone non è consentita la costruzione di nuovi edifici. Per gli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro conservativo, il risanamento edilizio e le operazioni di ristrutturazione interna nei limiti sostanziali del volume preesistente.

ART. 12 - ZONE INDUSTRIALI -

A) EDILIZIA AMMESSA.

Salvo diverse prescrizioni riportate nelle tabelle di zona l'edilizia privata consentita nelle zone industriali I é limitata ai seguenti usi:

- produzione; (attività industriali o artigianali);
- magazzino e conservazione;
- uffici e laboratori dell'azienda;
- abitazione del custode e del proprietario o del direttore;
- servizi sociali per i dipendenti;
- locali di ristoro;
- servizi per i trasporti;
- sedi decentrate di istituti mutualistici, assistenziali, previdenziali, sindacali, esclusa comunque l'abitazione.

In particolare sono escluse le industrie nocive o pericolose e l'edilizia residenziale oltre a quella sopraindicata; nelle zone Is sono consentiti gli usi indicati per le zone I salvo la produzione e con in più i servizi industriali di tipo pubblico, come impianti, incenerimento immondizie, macello, ecc.

B) INDICE DI FABBRICABILITÀ - SUPERFICIE EDIFICABILE.

Il Piano Regolatore stabilisce per tutte le zone industriali l'indice di fabbricabilità, le percentuali di aree ammesse all'edificazione e gli allineamenti, vale a dire gli arretramenti minimi dei fabbricati dalle vie o dai confini di proprietà.

I valori suddetti costituiscono le caratteristiche fondamentali di ciascuna zona.

- L'area edificabile per ciascuna proprietà si calcola moltiplicando la percentuale di zona per la superficie totale dell'area privata, che comprende anche le aree stradali nel caso siano annessa di proprietà privata e non siano mai state aperte al pubblico transito.
- La superficie edificabile così calcolata è da considerarsi un massimo inderogabile e non può pertanto essere superata.
- L'autorizzazione ad edificare comporta di per sé il vincolo di altrettanta superficie quanta ne occorre per soddisfare la superficie del fabbricato.
- L'area vincolata deve essere connessa con quella su cui insistono il fabbricato ed il complesso dei fabbricati autorizzati.
- L'area vincolata deve trovarsi nella stessa zona in cui sorgono i fabbricati relativi.

C) MASSIMA SUPERFICIE EDIFICABILE E CONDIZIONI COMPLEMENTARI.

La massima superficie edificabile è fissata nel 40% dell'area totale del lotto, salvo prescrizioni più restrittive riportate nelle tabelle di zona.

Per il calcolo delle superfici edificabili vengono comprese le aree destinate alla viabilità in Piano Regolatore e non ancora aperte al pubblico transito, purché tali aree vengano cedute gratuitamente al Comune dopo essere state sistemate a carico dei proprietari.

D) LE AREE PER PUBBLICI SERVIZI E SOGGETTE A SPECIALI SERVITU'.

Le aree richieste dal Comune per l'installazione di pubblici servizi e per formazione di giardini pubblici saranno comprese per determinare la percentuale edificabile.

La superficie da destinare a spazi pubblici e destinata ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi pubblici (escluse le sedi viarie) dovrà essere pari alla percentuale indicata nelle tabelle di zona e non inferiore a quanto disposto dall'art. 5 del D.M. 2 Aprile 1968; tale superficie dovrà essere ceduta gratuitamente sia in caso di Piano esecutivo che di edificazione singola.

Delle aree destinate all'uso privato dovrà riservarsi la percentuale minima per giardini alberati e parcheggi stabilita nelle tabelle di zona.

Le aree comprese nelle fasce di arretramento possono venire incluse nella percentuale destinata a giardino alberato.

#### E) OPERE DI URBANIZZAZIONE TECNICA.

Le opere di urbanizzazione tecnica debbono precedere tassativamente l'edificazione (art. 10 della legge 6 Agosto 1967 n° 765).

Ai sensi della legge 29 Settembre 1964 n° 847, per opere di urbanizzazione tecnica si intendono strade, spazi di sosta e parcheggi, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzate, secondo le percentuali fissate dalle presenti norme.

Tali opere di urbanizzazione tecnica si intendono non solo quelle relative all'area edificabile, ma anche quelle che sono necessarie per allacciare l'area ai pubblici servizi esistenti o previsti.

Per quanto riguarda lo scarico delle acque di rifiuto nei collettori principali e direttamente nei corsi d'acqua e lo scarico dei fumi nell'atmosfera, sarà cura del Comune di accertare se questi scarichi possano provocare degli inquinamenti; a



tale riguardo l'Amministrazione comunale d'intesa con gli Organi sanitari provinciali potrà chiedere in qualunque momento opere riguardanti la depurazione delle acque di rifiuto e dei fumi secondo le norme vigenti e che verranno stabilite.

F) LINEE E CARATTERISTICHE DI ZONA. PIANI ESECUTIVI.

Le tabelle che fanno parte integrante delle norme di attuazione riportano per ciascuna zona le linee e le caratteristiche che ne definiscono la fisionomia unitamente alle prescrizioni di zona.

Per tutte le zone industriali o di servizio per l'industria saranno predisposti i Piani per gli insediamenti produttivi, a norma della legge 22/10/71 n° 865.

Per le zone I<sub>6</sub>, I<sub>7</sub> e I<sub>S1</sub> gli interventi sono subordinati alla formazione obbligatoria di un unico strumento attuativo comprendente le tre zone.

In sede di studio di detto piano saranno valutate in particolare le conseguenze derivanti agli insediamenti industriali esistenti dalle nuove iniziative, principalmente al fine di programmare l'assetto complessivo del sistema produttivo del territorio comunale.

ART. 13 - ZONE A SPECIALE UTILIZZAZIONE

- ZONA B ( FASCIA COSTIERA DEGLI ARENILI )

Valgono per esse le seguenti prescrizioni: le costruzioni, comunque esclusivamente di tipo prefabbricato e smontabile, sono limitate ai seguenti usi:

- stabilimenti balneari;
- attrezzature per lo sport, lo spettacolo, la cultura e la ricreazione;
- esposizioni e mostre.

E' **obbligatorio** il Piano esecutivo esteso all'intera zona.

E' comunque tassativamente esclusa la residenza permanente o stagionale, e le attività artigianali ed industriali.

E' proibita qualunque edificazione privata permanente.

In particolare per la zona portuale gli interventi dovranno essere dimensionati con estrema misura, nel rispetto delle caratteristiche ambientali della penisola non dovendosi considerare neppure come indicative le soluzioni grafiche riportate nelle tavole di P.R.G.

Il Piano esecutivo dovrà tendere alla razionalizzazione della fascia costiera con la creazione di attrezzature specifiche secondo moderni criteri di organizzazione del turismo balneare, con l'eliminazione delle strutture che possono considerarsi ormai anacronistiche, con l'intento di porre le premesse per un graduale miglioramento delle condizioni di utilizzazione delle strutture turistiche, di cui dovranno usufruire sia i turisti che la popolazione residente.

- ZONE VA (SERVIZI DI QUARTIERE E COMUNALI)

Sono le zone dove trovano posto la maggior parte dei servizi sociali a livello di quartiere ed a livello comunale (D.M. 2.4.68 sugli standards urbanistici).

Gli interventi in ciascuna zona sono subordinati alla formazione obbligatoria di un unico strumento urbanistico attuativo esteso all'intera zona, al fine di conseguire una razionale ed organica utilizzazione della stessa.

Per le Zone VA<sub>5</sub> e VA<sub>6</sub> gli interventi sono assoggettati ad un unico Piano Particolareggiato, comprendente anche le ZONE RESIDENZIALI E<sub>1</sub> ed E<sub>2</sub>, che sarà volto al recupero delle aree piane per attrezzature e servizi pubblici in funzione anche di una razionalizzazione di quelli previsti dal P.R.G. nelle aree contermini.

Per tutte le zone valgono le seguenti prescrizioni generali, da osservare per la redazione dei piani esecutivi e per la loro seguente realizzazione:

- Le costruzioni sono limitate ai seguenti usi: attrezzature scolastiche e per la cultura, ricreative, per lo sport, per lo spettacolo, per la sanità, per servizi sociali. E' tassativamente esclusa la residenza permanente o stagionale così come l'insediamento di qualsiasi attività produttiva, artigianale o industriale.
- Gli indici specifici sono riportati nella tabella allegata a parte.

3-4

ART. 14 - ZONE AGRICOLE -

Anche le zone agricole sono soggette ad un vincolo sulla fabbricazione rappresentato da un indice di fabbricabilità.

A) EDILIZIA AMMESSA.

L'edilizia privata consentita nelle zone agricole è limitata ai seguenti usi:

- abitazione del conduttore;
- fabbricati per il ricovero del bestiame;
- fabbricati per il ricovero e per la conservazione dei prodotti;
- fabbricati per il ricovero degli attrezzi.

Nelle zone agricole sono ammessi i fabbricati e gli impianti per pubblici servizi di proprietà del Comune della Provincia, della Regione, di Enti pubblici e di interesse pubblico o dello Stato e gestiti dagli stessi Enti, senza vincoli sulla fabbricazione, eventuali servizi ed attrezzature di uso pubblico ma di proprietà sono soggetti al vincolo sulla fabbricazione rappresentato dall'indice di fabbricabilità della zona.

Nelle zone agricole possono essere ammesse, al di fuori delle aree boschive esistenti, installazioni per campeggi estivi ed impianti per lo sport, con attrezzature per servizi di carattere temporaneo o permanente. In tal caso la cubatura delle costruzioni permanenti dovrà essere quella ammessa per la zona.

**B) DENSITA' TERRITORIALE - QUANTITA' EDIFICABILE.**

La massima cubatura realizzabile fuori terra per ogni metro quadrato di superficie costituisce la caratteristica fondamentale di ciascuna zona.

Tale quantità massima costituisce l'indice di zona ed è espressa in metri cubi di fabbricazione per metro quadrato.

- La cubatura edificabile per ciascuna proprietà si calcola moltiplicando l'indice di zona per la superficie totale dell'area privata, che comprende anche le aree stradali nel caso siano ancora di proprietà privata e non siano mai state aperte al pubblico passaggio.
- L'autorizzazione ad edificare comporta di per sé il vincolo di altrettanta superficie quanta ne occorre per soddisfare la cubatura del fabbricato.
- <sup>asservita</sup> ~~L'area del fabbricato e dei fabbricati~~ deve essere compresa in un cerchio di raggio non superiore a mt. 800 con centro nel fabbricato o nel complesso dei fabbricati.
- Non sono ammessi trasferimenti di cubatura fra proprietà distinte e fra aree a distanza superiore a quella sopra indicata.
- Per convenzione gli edifici costruiti in data anteriore alla data di approvazione del P.R.G. 1956 sono da considerarsi privi di cubatura agli effetti della valutazione dell'indice di fabbricabilità.

**MISURAZIONE DELLE CUBATURE:** vengono computate tutte le parti di fabbrica emergenti dal terreno con la sola esclusione delle recinzioni.

Il compute delle cubature deve essere eseguito con criteri rigorosamente geometrici, comprendendosi tutti gli avancorpi ed escludendosi tutti i porticati, le logge aperte, i balconi, gli attici traferati, le balaustre, le cornici e tutte le analoghe strutture ed i volumi delle sovranstrutture.

(Torrette ascensori, camini, esalatori, ecc.) purchè nella minima dimensione occorrente.

Il volume delle chiostrine di aereazione viene computato co-me fabbricato.

Ai fini del calcolo della cubatura l'altezza delle singole par-ti del fabbricato è misurata all'estradosso dell'ultimo solaio. All'ultimo solaio si conviene di attribuire uno spessore di 30 cm.

In aggiunta alle costruzioni necessarie alla conduzione ed al-lo sfruttamento agrácolo del fondo sono consentite: stalle, silos, fienili, serre, tettoie per il ricovero degli attrezzi e simili. Queste costruzioni, limitate all'effettiva necessità a-gricola del fondo, sono considerate prive di cubatura. E' vie-tato qualsiasi destinazione di esse ad usi diversi da quelli specificati.

C) NORME DI ZONA PARTICOLARI

Il territorio destinato all'agricoltura è suddiviso in zone classificate secondo le loro caratteristiche in:

- Zone "A" - Agricole: la massima cubatura realizzabile è di 0,03 mc/mq.
- Zone "P" - di protezione naturale: la massima cubatura realizza-bile è di 0,001 mc/mq., data l'ubicazione di queste zone sul-la fascia costiera e le necessità conseguenti di un polmone verde senza la possibilità di compromissioni.

In tale zona è vietata l'esecuzione di opere di urbanizza-zione di qualunque tipo, nonchè qualsiasi modificazione nel l'assetto dei suoli.

I vincoli per le zone suddette sono quelli descritti nelle norme e nelle tabelle, con la precisazione che l'edificazione ammessa deve quando possibile realizzarsi fuori delle aree bo

schive o ad uliveto, e quando non è possibile deve essere inserita in modo da salvare la maggiore quantità di piante presenti e da non dover mai eseguire scavi, riporti e muri di sostegno di entità rilevante.

**C A P.**

**I V.**

**GLI ALLINEAMENTI**



ART. 15 - ALLINEAMENTI -

Il Piano Regolatore Generale prescrive gli allineamenti edilizi lungo le pubbliche strade, lungo le strade aperte al pubblico transito, lungo i confini di zona.

Tali allineamenti corrispondono al minimo arretramento ammesso a partire dal ciglio della strada e, se specificate, dalla mezzzeria della medesima.

Ciglio della strada é definita la linea di limite della sede e piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi comprese le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Alcuni allineamenti sono indicati in planimetria.

Per tutte le strade che non hanno indicazione di allineamenti nella planimetria valgono i D.M. 1 Aprile 1968, 2 Aprile 1968 e le seguenti norme:

A) Edificazione fuori degli insediamenti residenziali ed industriali previsti dal Piano Regolatore.

Per le distanze da osservarsi nella edificazione dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale valgono le norme stabilite dal D.M. 1 Aprile 1968 e precisamente:

strade di tipe A)	-	mt. 60,00
" " " B)	-	mt. 40,00 /
" " " C)	-	mt. 30,00
" " " D)	-	mt. 20,00

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza di eventuali fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

In corrispondenza degli incroci valgono le norme dell'art. 5 del D.M. 1 Aprile 1968.

B) Edificazione negli insediamenti residenziali ed industriali previsti dal Piano Regolatore.

Le distanze minime tra fabbricati devono essere pari, per pareti finestrate di edifici antistanti, all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 12,00.

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade, anche non indicate nelle tavole del P.R.G., destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di un insediamento), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale progettata o prevista nella tavola della viabilità del Piano Regolatore maggiorata di:

mt. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra mt. 7 e mt. 14;

mt. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 14.

Qualora le distanze tra fabbricati - come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto le distanze stesse devono essere maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetti di piano particolareggiato o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

E' ammessa la costruzione in aderenza anche su aree confinanti di diversa proprietà, purché le soluzioni progettate costituiscano un miglioramento dell'organicità delle zone verdi di vicinato rispetto a soluzioni ad edifici staccati.

Per lotti singoli di completamente nelle zone RS a giudizio del Sindaco, sentita la C.E., potrà essere consentito mantenere l'allineamento delle costruzioni vicine.

C) Arretramenti nelle zone agricole.

Lungo tutte le strade destinate al pubblico transito esistenti ed in progetto é prescritto per ogni tipo di fabbricazione un arretramento minimo su ciascun lato, a partire dall'asse, uguale a mt. 20,00, salvo i maggiori arretramenti previsti nel paragrafo A) del presente articolo e quelli indicati in planimetria.

Gli allineamenti prescritti sono tassativi solo per i minimi di arretramento, essendo sempre consentiti maggiori arretramenti.

Nel caso di edificazione su aree confinanti, é ammessa la costruzione in aderenza.

ART. 16 - RETTIFICHE DI ALLINEAMENTI -

In caso di costruzione, ricostruzione e notevole trasferimento di edifici, il Comune potrà, senza ricorrere all'adozione di Piani esecutivi, chiedere la rettifica di allineamenti tortuosi e di strette, per una profondità non superiore ai mt. 6 dalla linea di fabbrica o dalla recinzione già esistente, anche se tale rettifica non è indicata nel Piano Regolatore.

Nel caso che sul lato e su ambo i lati da rettificare non esistano opere di fabbrica, il Comune potrà chiedere la rettifica fino ad una profondità non superiore a mt. 12 dai bordi stradali esistenti.

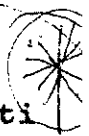


ART. 17 - MISURAZIONE DELLE DISTANZE E DELLE ALTEZZE -

Gli arretramenti minimi dai bordi stradali, dai confini di proprietà e dagli edifici, si intendono misurati orizzontalmente da qualsunque punto degli elementi perimetrali (muri o proiezioni dei muri di perimetro al piano terreno) della costruzione.

La distanza minima dai confini potrà essere ulteriormente diminuita, qualora sia stipulata una convenzione fra i confinanti, debitamente trascritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari, determinando una servitù sul fondo vicino tendente ad avere la garanzia che fra i fabbricati sia rispettato il distacco minimo prescritto per la zona.

Per gli arretramenti minimi dai bordi di passaggi pubblici non meccanizzati valgono le prescrizioni per gli arretramenti minimi dai confini di proprietà.



L'altezza di ogni singolo edificio o corpo dello stesso viene misurata secondo piani paralleli alle linee di massimo pendio; ed in particolare tenendo presente che ogni punto della costruzione sul suo perimetro non deve superare il limite massimo di altezza consentito.

L'altezza viene misurata sulla verticale, dalla base di spiccate dell'edificio (muri e pilastri) sul terreno sistemate fino all'estradosse del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, esclusi i volumi tecnici.

**CAP. V**

**I PUBBLICI**

**SERVIZI**

ART. 18 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA -

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, comma 5° della legge 17/8/1942 n° 1150, modificate dall'art. 10 della legge 6 agosto 1967 n° 765, non può essere rilasciata licenza edilizia là dove non esistano le opere di urbanizzazione primaria e non sia prevista da parte del Comune, mediante apposita deliberazione esecutiva a norma di legge, l'attuazione delle stesse nel successivo triennio.

Pertanto la costruzione di fabbricati in zone prive o carenti di urbanizzazione primaria, salvo il caso di lettizzazione convenzionata (P.E.C.) di cui all'art. 8, è subordinata all'impegno del richiedente di procedere alla contemporanea attuazione ed integrazione delle opere di urbanizzazione primaria essenziali al servizio del nuovo insediamento.

Si considerano, di norma, opere di urbanizzazione primaria le strade, gli spazi di sosta o di parcheggio di uso pubblico, le fognature, le reti idriche, le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, l'illuminazione pubblica e le messa a dimora del verde in prossimità ed a servizio dei fabbricati, sia relativamente alla viabilità pubblica che alla viabilità privata.

Compete al Comune valutare caso per caso se esistano e meno le predette opere di urbanizzazione essenziali, soprattutto sotto il profilo igienico e viario al fine di definire la necessaria integrazione.

L'impegno del richiedente a procedere alla realizzazione, od alla integrazione delle opere di urbanizzazione, deve essere

assunto mediante convenzione con il Comune che stabilisca le caratteristiche tecniche delle opere e fissi le necessarie garanzie finanziarie e reali atte ad assicurare l'osservanza degli obblighi derivanti dalla convenzione medesima.



ART. 19 - AREE PER PUBBLICI SERVIZI -

Alcuni servizi possono occupare aree comprese nei distacchi fra i fabbricati, vale a dire negli spazi liberi che debbono circondare i fabbricati:

- strade di Piano Regolatore e viabilità interna di quartiere;
- giardini condominiali;
- campi gioco.

Per tutti quei servizi che richiedono volumi chiusi si deve tener conto che gli edifici che li contengono sono soggetti alle norme sulle distanze dagli edifici circostanti, secondo quanto prescritto dalle tabelle di zona.

ART. 20 - VOLUMI DEGLI EDIFICI PER PUBBLICI SERVIZI -

Per convenzione i fabbricati per alcuni servizi si considerano privi di cubatura con la conseguenza che alle aree su cui insistono continuano ad essere attribuiti gli indici di fabbricabilità propri della zona.

Non tutti i pubblici servizi si possono considerare senza volume.

Perché un pubblico servizio possa rientrare nella classe di quelli convenzionalmente privi di cubatura deve avere contemporaneamente tutte le seguenti caratteristiche:

- insistere su aree di proprietà del Comune, della Provincia, della Regione, dello Stato, o di Enti pubblici o di interesse pubblico;
- trattarsi di fabbricati di proprietà dei predetti Enti;
- essere gestito dai predetti Enti,
- non avere altra funzione oltre a quella di pubblico servizio, con esclusione quindi di uso residenziale, commerciale, produttivo.

**CAP. VI**

**VIABILITÀ  
E PARCHEGGI**

ART. 21 -ò STRADE PUBBLICHE -

Le strade pubbliche comprendono strade esistenti e strade di previsione. Le strade pubbliche di previsione sono indicate sulle planimetrie di Piano Regolatore Generale.

Le strade pubbliche comunali esistenti non possono essere modificate, nè quelle previste dal Piano Regolatore Generale possono essere realizzate, se non previa convenzione con il Comune che stabilisca le caratteristiche tecniche delle opere e fissi le necessarie garanzie finanziarie o reali atte ad assicurare l'osservanza degli obblighi derivanti dalla convenzione medesima.

Per quanto concerne la larghezza minima delle strade pubbliche, questa non potrà essere inferiore a mt. 8. In particolari casi, per strade in collina, tale larghezza potrà essere ridotta fino ad un minimo di mt. 5, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

La previsione relativa alla variante della S.S. n. 1 Aurelia, per quanto concerne il tratto di ponente, sarà attuata mediante un unico Piano Particolareggiato, comprendente, oltre alla suddetta arteria, anche le Zone VA<sub>6</sub> e VA<sub>7</sub>, e nell'ambito del quale si considererà la strada in misura da rendere il tracciato più aderente alle caratteristiche morfologiche dei terreni, riducendone la sezione onde meglio salvaguardare i valori ambientali, e sarà garantita inoltre la corretta fruizione dei servizi previsti nelle suddette aree VA in relazione anche alla fascia urbanizzata ed al previsto Piano di ristrutturazione della Zona RS<sub>2</sub>.

Pertanto la previsione viaria riportata nelle tavole di P.R.G. è da intendersi indicativa e non vincolante per la redazione del predetto Piano Particolareggiato.

ART. 22 - STRADE PRIVATE -

Le strade private, ad eccezione di quelle aventi larghezza non superiore a mt. 1,80<sup>4</sup>, vengono considerate alla stregua delle strade pubbliche, sia per la definizione delle loro caratteristiche tecniche, sia per quante si riferisce alla fabbricabilità delle aree limitrofe in relazione alla distanza dall'asse stradale.

Chiunque intenda costruire una strada privata, deve concordarne le caratteristiche tecniche con il Comune, e presentare, per ottenere la licenza, regolare progetto impostato secondo i migliori criteri tecnici ed urbanistici e comprendente: planimetria, sezioni, profili, sezione tipe con l'indicazione dei particolari del sottoterrano, della pavimentazione, dei marciapiedi, dei parapetti eventuali, reti di fognatura per le acque bianche e nere con l'indicazione dell'allacciamento alle corrispondenti reti comunali, schema di impianto di illuminazione. I disegni di questi elaborati devono essere redatti in scala adeguata a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In nessun caso è autorizzata la costruzione di una strada privata, che abbia: larghezza minore di mt. 5, pendenza maggiore del 14%, raggi di curvatura dall'asse minore di mt. 10 per pendenza fino a 5% e variabili proporzionalmente da mt. 10 a mt. 15 per pendenze comprese tra il 5% ed il 10%, pendenza massima ammessa in curva, distanza dell'asse della strada dal confine di proprietà minore di mt. 4.

Qualora una strada privata sia prevista a servizio di uno o più fabbricati il cui volume complessivo risulti superiore a mc. 40.000, la larghezza minima dovrà essere di mt. 8.

In tal caso alla maggiore larghezza dovranno corrispondere maggiori raggi di curvatura e minori pendenze rispetto ai valori minimi stabiliti al precedente comma del presente articolo.

Qualora poi il Sindaco accerti che una strada privata sia prevista a servizio, o possa in futuro servire, fabbricati il cui volume risulti sensibilmente superiore ai valori sopra stabiliti, sentita la Commissione Urbanistica, imporre una larghezza superiore fino a mt. 12 con adeguati maggiori raggi di curvatura, minori pendenze ed eventuali allarghi.

Nei confronti dei fabbricati esistenti l'asse stradale deve distare non meno di mt. 6 dai fabbricati stessi quando il terreno di arretramento sia sistemato a quota stradale per tutta la lunghezza della fronte prospiciente la strada. Quando il terreno di arretramento non sia sistemato a quota stradale, deve essere assicurata dal margine stradale al fabbricato esistente la distanza minima di mt. 5.

Nell'edificazione di nuovi fabbricati a monte della strada, nel caso di terreno in pendenza, le fondazioni devono avere il piano di imposta a quota tale da non causare ostacolo e gravame all'eventuale futuro allargamento della strada stessa fino a mt. 7 dall'asse.

Analogamente i muri di sostegno a valle, che siano a mt. 7 ed a meno di mt. 7 dall'asse stradale, devono essere dimensionati per i sovraccarichi stradali che insisteranno sul possibile allargamento.

E' consentita costruire nuove strade private aventi accesso da strade private esistenti, solo se queste ultime rispondono, per quanto riguarda le loro caratteristiche tecniche, alle prescrizioni del presente articolo.

L'apertura al transito delle strade private, di cui ai precedenti commi, non é consentita prima dell'accertamento, da far constare in apposito verbale, della perfetta esecuzione in conformità al progetto approvato.

E' fatto obbligo ai proprietari delle strade private di provvedere alla loro manutenzione.

A tal fine, prima dell'apertura al transito, deve essere stipulata una convenzione con il Comune che stabilisca gli oneri a carico del proprietario, fissando nel contempo adeguate garanzie finanziarie e reali atte ad assicurare l'osservanza degli obblighi derivanti dalla convenzione medesima, ovvero la misura delle sanzioni in caso di inadempienza.

Non sono soggetti alle prescrizioni di cui al presente articolo esclusivamente gli accessi dalla strada pubblica ad ogni singolo fabbricato.

ART. 23 - PARCHEGGI, PUBBLICI E PRIVATI -

In aggiunta alle superfici a parcheggio prescritte dall'art. 18 della legge 6 Agosto 1967 n° 765, debbono essere previsti per ogni insediamento residenziale (sia in caso di attuazione del Piano mediante Piani esecutivi particolareggiati e di lottizzazione, che in caso di edificazione ridotta per mancanza dei servizi di zona previsti) spazi per parcheggi pubblici nella misura minima di 2,50 mq. ogni 100 mc. edificati.

Per gli edifici a carattere industriale, oltre ai parcheggi privati, debbono essere previsti 5 mq/ di parcheggio pubblico ogni 100 mq. di area industriale.

Tali parcheggi dovranno essere ubicati marginalmente alle sedi viarie, eseguiti a cura dei richiedenti l'edificazione, e le loro aree cedute gratuitamente assieme alle sedi stradali.

La quantità minima di aree per parcheggi pubblici e privati è triplicata nel caso di edifici per uffici, per assistenza sanitaria, case di cura, istituti previdenziali, edifici per il culto, per lo spettacolo, la cultura, la ricreazione, lo sport, grandi magazzini o centri di vendita, laboratori, ospitalità turistica, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e svago, e tutti gli edifici di interesse pubblico.

Per edifici a carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.



**C A P. VII.**  
**N O R M E**  
**T R A N S I T O R I E**

ART. 24 - VALIDITA' DI NORME PREESISTENTI -

Le norme del P.R.G. e gli articoli del R.E. Comunale non in contrasto con le presenti norme mantengono la loro validità.

In particolare sono abrogati i seguenti articoli del R.E. e parti di essi:

- Art. 15 -
- " 18 -
- " 20 -
- " 21 -
- " 22 -
- " 23 comma 1 e comma 4 -
- " 74 -
- " 75 -
- " 78 -

ART. 25 - RESIDENZA IN ZONE AGRICOLE -

Le abitazioni esistenti nelle zone agricole in contrasto con la destinazione di zona potranno essere ricostruite e migliorate (con esclusione di qualsiasi aumento del volume esistente) anche per la quantità eccedente la massima edificabilità prevista nelle zone agricole.

Tale facoltà viene concessa per un periodo di 20 anni dalla approvazione del presente Piano Regolatore Generale.

ART. 26 - INDUSTRIE IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA -

A tutte le industrie non moleste e non nocive che si trovino in zone residenziali o agricole, e quindi in contrasto con la destinazione di zona, é riconosciuta la facoltà di rimanere in site per 10 anni dalla data di approvazione del Piano e di eseguire lavori di miglioria ed ampliamento purché, con adatte convenzioni, tali lavori non costituiscano un aumento di valore in case di esproprie e siano ammessi dalle disposizioni degli artt. 10 e 18 della legge 6 Agosto 1967 n° 765.

Dopo tale periodo le industrie che si troveranno in contrasto con la destinazione di zona potranno rimanere in site ma non avranno più diritto alla concessione di autorizzazioni per l'ampliamento e la trasformazione.

In case di trasferimento dell'industria, la relativa area dovrà sottostare a tutte le prescrizioni di zona anche per la destinazione.

**I N D I C E**

- I N D I C E -

**CAP. I°) PRINCIPI GENERALI**

- Art. 1 - Oggetti ed estensione del P.R.G. -
- " 2 - Deroghe
- " 3 - Documenti costitutivi del P.R.G.
- " 4 - Azzonamento
- " 5 - Attuazione del P.R.G.
- " 6 - Piani esecutivi

**CAP. II°) ATTUAZIONE DEL PIANO**

- " 7 - Piani particolareggiati (P.P.)
- " 8 - Piani di lottizzazione (P.E.C.)
- " 9 - Norme sull'edificazione

**CAP. III°) L'AZZONAMENTO**

- Art. 10 - Indici urbanistici generali - Definizioni e metodi di misura
- " 11 - Zone residenziali
- " 12 - Zone industriali
- " 13 - Zone a speciale utilizzazione
- " 14 - Zone agricole

**CAP. IV°) GLI ALLINEAMENTI**

- Art. 15 - Allineamenti
- " 16 - Rettifiche di allineamenti
- " 17 - Misurazione delle distanze e delle altezze

**CAP. V°) I PUBBLICI SERVIZI**

- Art. 18 - Opere di urbanizzazione primaria
- " 19 - Aree per pubblici servizi
- " 20 - Volumi degli edifici per pubblici servizi

CAP. VI\*) VIABILITA' E PARCHEGGI

Art. 21 - Strade pubbliche

" 22 - Strade private

" 23 - Parcheggi pubblici e privati

CAP. VII\*) NORME TRANSITORIE

Art. 24 - Validità di norme preesistenti

"

" 25 - Residenza in zone agricole

" 26 - Industrie in contrasto con la destinazione di zona.