

CAPO VII° - NORME URBANISTICHEArt. 105 - Osservanza delle norme e disposizioni del P. di F. e del R.E.

Qualunque opera si intenda eseguire nell'ambiente del territorio comunale, dovrà essere prevista nell'osservanza del P. di F. e del presente Regolamento.

Le opere che non possono essere logicamente incluse nella interpretazione delle disposizioni vigenti non potranno essere accettate in esame se non dopo aver provocato con l'osservanza delle modalità di Legge, una variante delle disposizioni stesse nel senso richiesto ed averne ottenuta l'approvazione relativa dagli organi competenti.

Art. 106 - Caratteristiche urbanistiche.

Per l'attuazione del P. di F., l'intero territorio comunale é suddiviso in zone edificabili ed in zone inedificabili in zone di interesse collettivo o pubbliche.

Alle zone edificabili corrispondono le seguenti particolari caratteristiche edilizie alle quali dovranno uniformarsi i costruendi edifici oltre alle altre norme del presente regolamento:

- a)- area pertinente
- b)- area coperta
- c)- rapporto di copertura
- d)- altezza massima e minima
- e)- altezza massima in rapporto alla larghezza stradale
- f)- indice di fabbricabilità
- g)- volume
- h)- tipo edilizio
- i)- distanza minima dai confini
- l)- distanza tra gli edifici
- m)- distanza dal filo strada.

Art. 107 - Area pertinente -A-

Per area pertinente A si intende l'area del lotto, cioè dell'appezzamento di terreno pertinente al fabbricato in progetto o da ampliare o ricostruire.

Non possono essere considerate come facenti parte dell'area pertinente le aree pubbliche.

Non possono essere computate come facenti parte dell'area pertinente le aree di proprietà privata, ma di uso pubblico, come le strade e piazze private. Qualsiasi area già di pertinenza a costruzioni eseguite o autorizzate non potrà essere computata per altre costruzioni qualora la sua sottrazione venga ad alterare per i fabbricati esistenti od autorizzati gli indici e le prescrizioni di zona.

Art. 108 - Area coperta Ac.

Per area coperta si intende la proiezione orizzontale del fabbricato fuori terra, comprese le eventuali costruzioni annesse al fabbricato stesso, le logge coperte aventi un solo lato libero, e gli altri eventuali fabbricati già esistenti sul lotto.

Le terrazze a sbalzo, le pensiline e gli aggetti ornamentali non rientrano nel computo dell'area coperta dal fabbricato in progetto o di quello da ampliare.

Le eventuali costruzioni sotterranee o seminterrate non potranno superare con le loro superfici il 30% del rapporto di copertura ammesso.

Art. 109 - Rapporto di copertura Rc.

Per rapporto di copertura s'intende, espresso in percentuale, il quoziente tra l'area coperta dal fabbricato da costruire o da ampliare e l'area pertinente ($Rc = Ac / A$).

Art. 110 - Altezza massima e minima.

Per altezza dei fabbricati si intende la distanza corrente tra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.

Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato:

- l'incontro dell'estradosso della copertura con il piano della facciata quanto la copertura sia piana;
- l'incontro dell'intradosso della copertura con il piano della facciata quando la copertura sia inclinata;

e come riferimento alla base del fabbricato:

- l'incontro della costruzione con il parciapiede di protezione del fabbricato;
- l'incontro della costruzione con il terreno, considerato allo stato naturale, quando non esista il marciapiede di protezione.

Ai fini della determinazione dell'altezza si osserveranno le seguenti norme:

- a) in caso di terreni pianeggianti il riferimento in sommità sarà contenuto entro il piano orizzontale posto alla quota corrispondente all'altezza massima consentita per la zona ed il piano orizzontale corrispondente all'altezza minima consentita per la zona stessa;
L'altezza massima e quella minima saranno misurate a partire dal riferimento alla base dell'edificio.
- b) In caso di terreni comunque inclinati il riferimento in sommità sarà contenuto entro la superficie parallela al terreno e posta alla quota corrispondente all'altezza massima prevista per la zona e la superficie parallela al terreno posta alla quota corrispondente all'altezza minima prevista per la zona stessa.
L'altezza massima e quella minima verranno misurate a partire dal riferimento alla base dell'edificio.
- c) Qualora l'edificio venga eseguito a gradoni o per sezioni aventi altezza diversa, l'altezza massima

e quella minima di ciascun gradone o sezione dovrà essere compatibile con l'altezza massima o minima previste per la zona.

- d) Nella misura dell'altezza del fabbricato si comprenderà anche l'eventuale parapetto della copertura piana quando esso occupi più di $1/3$ della lunghezza del fronte corrispondente. Analogamente, quando, in caso di coperture inclinate, sono realizzati degli abbaini ed essi occupino più di $1/3$ del fronte corrispondente, al fine della misurazione dell'altezza si assumerà come riferimento in sommità l'intersezione della copertura dell'abbaino con il manto della copertura di cui fa parte.
- e) Non vengono considerati ai fini della determinazione della altezza massima gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere gli impianti tecnici.

Oltre ai limiti di zona le altezze non dovranno mai superare i limiti derivanti dalla larghezza delle strade, come specificato nell'articolo seguente.

Art. 111 - Altezza massima dei fabbricati in rapporto alla larghezza delle strade.

L'altezza dei fabbricati di nuova costruzione o da rialzare é limitata in relazione, oltre che dalle prescrizioni di zona, anche dalla larghezza delle vie, viali, piazze od altri spazi pubblici sui quali i fabbricati prospettano. In ogni caso dovrà tuttavia essere mantenuta la distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (art. 9 D.M. 1444 del 2. 4.68).

Per la misurazione dell'altezza dei fabbricati in relazione alla altezza minima o massima di zona ed in relazione alla larghezza delle strade, valgono le norme stabilite dall'art. 110.

L'altezza dei fabbricati non dovrà, in relazione alla larghezza delle strade, essere superiore:

- a ml. 8 per le strade larghe fino a ml. 5
- a ml. 12 per le strade larghe fino a ml. 7
- a ml. 15 per le strade da ml. 7 a ml. 10,

ed una volta e mezzo la larghezza della strada nel caso che la strada sia più larga di ml. 10.

Per l'applicazione delle norme suddette la larghezza della strada o é prestabilita o é determinata dalla larghezza della piattaforma stradale come risulta definita dal D.M. n° 1404 dell'2.4.1968.

Nel caso che un fabbricato debba sorgere in angolo tra due strade o spazi pubblici aventi larghezza diversa, si potrà preseguire il fabbricato nella strada più stretta con l'altezza corrispondente alla strada più larga, ma fino ad una profondità di ml. 12.

Le limitazioni del presente articolo non hanno applicazione nei casi previsti dal 3° comma dell'art.9 del citato D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Art. 112 - Indice di fabbricabilità

Per indici di fabbricabilità si intende il numero dei metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di area pertinente, misurata come all'art. 107 ($I_f = V/A$).

Art. 113 = V o l u m e .

Per volume del fabbricato in progetto o da ampliare si intende il volume di esso, misurato vuoto per pieno, e risultante dal prodotto dell'area coperta per l'altezza del fabbricato, salvo quanto indicato:

- 1) - nel caso che il fabbricato abbia superfici diverse ai vari piani o sia composto da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria dei prodotti delle superfici per le rispettive altezze.
- 2) - nel computo del volume sarà compreso quello corrispondente alle chiostrine,

- 3 - restano esclusi dal computo del volume i volumi tecnici sovrastanti le coperture, i portici e le gallerie purché destinati ad uso pubblico.
- Nel caso di edifici realizzati a "pilotis" il volume corrispondente alle parti a pilotis sarà escluso dal calcolo quando la sua realizzazione sia imposta dalle norme di zona, o quando, pur non essendo obbligatoria venga destinata ad uso pubblico.
- Qualora le parti a pilotis non siano destinate ad uso pubblico ma siano destinate ad uso collettivo e siano vincolate a non subire alcuna modificazione il corrispondente volume sarà computato per il 50%. I volumi che interrompono la continuità della parte a "pilotis" sono computati integralmente nel calcolo del volume.
- L'altezza dei pilotis dal piano di calpestio allo intradosso delle travature non potrà essere inferiore a m. 2,40.
- 4) - nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti dovrà essere computato il loro volume con le modalità previste per i fabbricati di minor prospettazione,
- 5) - quando la parte di un fabbricato in corrispondenza del piano terreno sia lasciata libera per il collegamento diretto tra strada e cortile o tra cortili, se la superficie di tale parte libera sia almeno il 40% dell'area coperta e se l'altezza della stessa non sia inferiore a m. 2,40 il volume corrispondente a tale parte libera non sarà computato nel calcolo del volume,
- 6) - nel computo del volume saranno incluse le parti di fabbricato interrato, da misurare con gli stessi criteri delle parti interne, per la parte eccedente il 30% del volume ammissibile fuori terra con gli indici di zona.

Art. 114 - Tipo edilizio.

Per tipo edilizio si intende quello attuabile secondo la previsione propria di ciascuna zona.

Art. 115 - Distanza minima dai confini.

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) ed il confine prospiciente.

Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra gli edifici dalle norme di zona e potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti.

Art. 116 - Distanza tra gli edifici

Per distanza tra gli edifici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente gli edifici. Nel calcolo della distanza tra edifici vengono considerate anche le sporgenze dei terrazzi o balconi e restano, esclusi solamente gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi.

Art. 117 - Distanza dal filo stradale

Per distanza dal filo stradale si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato ed il ciglio della sede stradale ivi compreso l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri scarpate, ecc.

Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale dovranno essere osservate le prescrizioni dei decreti del Ministero dei LL.PP. n° 1404 del 1.1.4.1968 e n° 1444 del 2.4.1968.

Art. 118 - Strade Private.

E' consentita la costruzione di strade private solamente quando debbano servire fabbricati esistenti o proprietà fondiariae intercluse o quanto occorrono per determinare le opere di urbanizzazione necessarie al

fine di conseguire la licenza di costruzione di cui al V° comma dell'art. 10 della legge 6.8.1967 n° 765, relativamente ad un solo complesso edilizio. Non sarà rilasciata nessuna licenza di costruzione per nuovi edifici con accesso dalla strada privata oltre il primo. Ove il privato intenda procedere a nuove costruzioni con accesso dalla strada privata dovrà presentare richiesta di autorizzazione alla lottizzazione a norma dell'articolo seguente.

L'autorizzazione all'apertura di strada private potrà essere rilasciata solo dopo che il richiedente abbia stipulato con il Comune una convenzione per atto pubblico, da trascrivere a spese del richiedente, con la quale:

- a) si assume l'obbligo di provvedere, a sua totale spesa, alla costruzione, sistemazione e manutenzione e nettezza della strada, alla sua illuminazione notturna permanente nei modi e con l'orario stabilito per le strade pubbliche viciniori, allo scolo delle acque meteoriche e di quelle luride, allo smaltimento del materiale di rifiuto, all'eventuale impianto di acqua potabile;
- b) Si impegna ad osservare tutte le condizioni, imposte dai regolamenti e quelle che in ogni singolo caso l'Autorità Comunale ritenesse opportuno adottare;
- c) esonera il Comune da ogni responsabilità per i danni derivanti alle cose ed alle persone della costruzione della strada, della sua apertura al pubblico e dallo esercizio del transito;
- d) riconosce al comune la facoltà di far chiudere con muro la strada medesima, quando non siano adempiute le obbligazioni stabilite nella licenza di costruzione o nella convenzione, o quando l'interesse pubblico lo esiga, salvi in ogni caso i poteri di cui all'art.55 della legge 3.3.1934 n 383, ed ogni responsabilità civile e penale;
- e) riconosce al Comune la facoltà, senza peraltro alcun corrispettivo, di impiantare le condutture stradali dell'acqua potabile, e successivamente di eseguire tutti i lavori necessari per le diramazioni occorrenti per la concessione agli stabili esistenti ed a quelli di nuova costruzione, i per la manutenzione o per eventuali modifiche, nonché la facoltà di staccare ed eventualmente rimuovere le condutture private già esistenti.

ti nelle strade che vengono canalizzate qualora impediscano l'esecuzione dei lavori da parte del Comune ed il proprietario non provveda allo spostamento del proprio impianto nel termine che sarà assegnato, rimanendo in tal caso di esclusiva proprietà e disponibilità dell'Amministrazione comunale le condutture rimosse. Avvalendosi di tale facoltà il Comune non assume alcun impegno di classificare la strada come pubblica o di iscriverla nell'elenco delle strade comunali, né tanto meno assume l'obbligo di fornire d'acqua gli edifici quando ciò non sia possibile per la loro quota altimetrica.

Tutte le condutture ed impianti rimarranno di proprietà completa e disponibile del Comune; tuttavia le spese relative all'impianto iniziale ed alle riparazioni faranno carico al concessionario della strada privata, secondo le prescrizioni e tariffe previste dai regolamenti comunali, con assoluto divieto per ogni concessionario, diretto od indiretto, di farsi a sua volta concedere dell'acqua ai privati od agli inquilini o stabili o quartieri attigui od a concessionari di altre strade private.

- f) si impegna a cedere gratuitamente al Comune il suolo e le opere stradali ed i relativi servizi a richiesta dell'Autorità Comunale, qualora per ragioni di pubblica utilità od altro essa ritenga opportuno di iscrivere la strada nell'elenco delle strade comunali, provvedendo il Comune d'allora in poi alla completa manutenzione ed a quant'altro necessario al completo funzionamento.

In tal caso la strada dovrà essere consegnata in perfetto stato di manutenzione e perfettamente corrispondente alle norme riportate nella licenza e agli obblighi assunti con la convenzione.

Il Comune potrà richiedere al concessionario un contributo a tantum a concorso delle spese che il Comune si assume per la manutenzione e l'esercizio della strada; comunque tale contributo non potrà superare l'ammontare delle spese di esercizio di un quinquennio, ai costi vigenti alla data della richiesta di trasferimento.

Il passaggio di proprietà sarà perfezionato da un atto pubblico da trasciversi con le norme e modalità di

Legge, le cui spese saranno interamente a carico del Comune.

Qualora la strada privata sia prevista a servizio di abitazione, a garanzia dell'osservazione degli obblighi assunti con la convenzione di cui sopra, il concessionario dovrà depositare una congrua cauzione, da stabilire in rapporto al costo della strada stessa.

La cauzione potrà essere versata in titoli di stato o obbligazioni a garanzia statale.

I depositi cauzionali saranno fruttiferi a favore del concessionario; gli interessi saranno liberamente pagati ogni anno al concessionario, previo accertamento dell'osservanza dei patti contrattuali.

La garanzia potrà essere sostituita da un'ipoteca sui beni immobili (escluso il suolo pubblico) purché idonea, o da una fideiussione bancaria.

Qualora a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, non sia stato ottemperato anche ad uno solo degli obblighi assunti con la convenzione il Comune assegnerà un congruo termine affinché possa esservi provveduto, e trascorso il quale vi provvederà d'Ufficio utilizzando la cauzione, salva la facoltà, di recuperare la eventuale maggiore somma che la cauzione non fosse stata sufficiente a coprire, dal concessionario della strada privata, in solido con tutti i frontisti, e salva altresì la facoltà di richiedere la ricostruzione della cauzione, ai costi vigenti alla data di detta richiesta.

Inoltre le strade private dovranno:

- a) essere coordinate alla pubblica rete stradale esistente ed al futuro sviluppo di detta rete, previsto dal P. di F. e dai piani particolareggiati. Tale coordinamento deve avere luogo per la direzione e l'altezza del piano stradale, la fognatura, i marciapiede e le sovrastrutture;
- b) avere larghezza proporzionata al traffico che dovrà svolgersi.
Comunque detta larghezza, non dovrà essere inferiore a m. 6,00
- c) Avere la carreggiata massicciata e pavimentata, fiancheggiata da marciapiedi pavimentati, con bordo esterno costituito da una lista o guida di pietra, lungo la

quale a ritesto con la massicciata, dovrà ricorrere la zanella di pietra che serve a guidare le acque ai relativi fognoli, ed essere munita di fogna longitudinale di convogliamento centrale, il tutto uniformato ai tipi, alle dimensioni ed ai marciapiedi adottati dal Comune nelle più recenti costruzioni, attendendosi alle norme e prescrizioni e condizioni esistenti nel capitolato di appalto per opere stradali in vigore all'epoca del rilascio della licenza ed alle disposizioni che saranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale, il quale avrà la facoltà di vigilare i lavori e di dare quelle disposizioni che di volta in volta riterrà del caso.

In particolare le fogne stradali dovranno:

- avere sezioni ovoidale, circolare o mista e superficie secondo le speciali condizioni di luogo e di portata;
- avere la pendenza sufficiente per la facile e pronta eliminazione dei liquidi e materiali che ricevono;
- nei riadattamenti di fogne esistenti, ove non sia, possibile soddisfare a tutte le condizioni precedenti, si procurerà di far concavo il fondo, di raddordarlo coi piedritti e di ridurre a perfetta impermeabilità le pareti ed il fondo stesso.

I condotti di scarico delle acque stradali saranno fatti con tubi di gres o di terracotta verniciati internamente o con altri materiali impermeabili idonei, del diametro interno di cm. 15 posati sopra uno strado di smalto di almeno cm. 10 e ben rinfiacati pure a smalto.

Ogni caditoia stradale su cui fanno capo i condotti, sarà provvista di un pozzetto ad intercettazione idraulica del tipo adottato dal Comune.

Per l'impianto di illuminazione il concessionario dovrà attenersi alle modalità esecutive che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale, caso per caso.

- d) Avere l'innesto ed il raccordo con la strada comunale o provinciale o statale idonei a garantire una sicura immissione del traffico dall'una all'altra e viceversa.

Qualora ragioni di viabilità, sicurezza od igiene lo richiedono, il Sindaco potrà prescrivere la chiusura con due tratti di muro alto dal piano stradale non meno di m. 1,50 e non più di m. 2,50 con cancellata centrale in ferro apribile verso l'interno, della medesima altezza dei tratti di muro laterali e della larghezza di apertura a due battenti non inferiore a metri 3,00.

I tratti di muro dovranno essere conparamenti a faccia vista, le cancellate dovranno essere convenientemente verniciate con tinte non deturpanti l'aspetto della zona. Tanto i tratti di muro che la cancellata devono essere mantenuti in perfetto stato di conservazione.

La chiusura degli accessi di cui sopra, nelle diverse ore del giorno e della notte, é disciplinata dai Regolamenti di Polizia Municipale.

Le suddette disposizioni sono applicabili anche alle strade private già esistenti ed aperte al pubblico.

L'Autorità Comunale potrà permettere che quando la strada sia completamente sistemata a norma della relativa concessione secondo le prescrizioni del presente Regolamento, venga aperta al pubblico transito con la demolizione del muro e della cancellata che eventualmente chiudevano l'accesso della pubblica via.

La concessione data dal Comune per l'apertura al pubblico transito di una strada privata non costituirà impegno alcuno da parte del Comune di classificarla come pubblica né iscriverla nell'elenco delle strade comunali.

Le strade private, chiuse al pubblico transito, saranno soggette alle norme generali e locali riguardanti la pulizia e l'igiene delle aree scoperte fra gli edifici, come cortili intestizi e simili.

Quando esse saranno aperte al pubblico transito, resteranno soggette alle norme di polizia stabilite per quelle pubbliche dal Comune, dalle leggi e dalle ordinanze.

A cura e spese del concessionario, la strada privata sia essa aperta che chiusa al pubblico transito, dovrà essere dotata di targhe portanti la denominazione che verrà assegnata dal Comune con apposita deliberazio-

ne, osservate le norme vigenti in materia di toponomastica stradale, e da una sottostante targa portante la iscrizione " Strada Privata".

Tali targhe saranno per numero, forma, dimensione ed ubicazione prescritte dal Comune caso per caso, all'atto della concessione della licenza.

Inoltre tutti gli edifici serviti o comunque prospettanti su strade private, sono soggetti al presente Regolamento, ed in particolare alle prescrizioni di zona, precisamente come se prospettassero su uno spazio pubblico.

Art. 119 - Lottizzazioni.

Sono aree soggette a lottizzazione quelle aree che in rapporto alle caratteristiche costruttive ed alle prescrizioni di zona consentono la realizzazione di più di una unità fabbricativa. Quando le proposte di lottizzazione non raggiungono una unità organica il Sindaco si riserva di definire tale unità minima di lottizzazione e di invitare il richiedente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per coordinare un progetto unitario. In caso di mancato accordo provvederà alla compilazione d'Ufficio ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della legge 6.8.1967 n° 765.

Chiunque intenda procedere a lottizzazioni di terreno a scopo fabbricativo dovrà richiedere la preventiva autorizzazione al Comune.

L'autorizzazione a lottizzare verrà rilasciata nei modi previsti dall'art. 28 della legge 17.8.1942 numero 1150, modificata ed integrata dalla legge 6.8.1967, n° 765 ed é pertanto subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, con la quale si preveda:

- a) la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art. 4 della legge 29.9.1967 n° 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo punto b);

- b) l'assunzione a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota é determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- c) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. Il deposito cauzionale, da stabilire in rapporto al costo delle opere di urbanizzazione previste, potrà essere effettuato nei modi previsti al precedente articolo 28.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

Senza pregiudizio delle sanzioni penali di cui all'art. 41 della legge 17.8.1942 n.1150, modificata e integrata dalla legge 6.8.1967 n.765 non sarà concessa la licenza di costruzione per edifici previsti su lotti derivanti da frazionamenti effettuati dopo l'entrata in vigore della legge 6.8.1967 n.765, se non viene prima approvato il piano di lottizzazione relativo all'intera area quale era anteriormente al frazionamento. A tal fine il Sindaco potrà richiedere copia del contratto di acquisto. Inoltre gli atti di compravendita di lotti sono nulli quando da essi non risulti se l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione approvata.

I progetti di lottizzazione dovranno rispettare tutte le caratteristiche e le previsioni di zona nel P. di F. Inoltre qualora il P. di F. non individua tutti gli spazi pubblici necessari alla zona omogenea nella quale ricade l'area da lottizzare, col piano di lottizzazione dovranno essere previsti tali spazi nella misura minima prevista dal D.M. n.1444 del 2.4.1968 al fine di soddisfare le esigenze alla popolazione che potrà stabilirsi nella lottizzazione stessa.

L'autorizzazione a lottizzare autorizza solamente:

- a) la vendita frazionata dell'area soggetta a lottizzazione secondo il frazionamento e le modalità previste

- dal piano di lottizzazione e dalla convenzione di cui sopra;
- b) la costruzione delle strade e della altre opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione;
 - c) la sistemazione delle eventuali aree scoperte di interesse pubblico o collettivo.

L'autorizzazione a lottizzare non consente la costruzione degli edifici previsti nella lottizzazione, per i quali devono essere richieste apposite licenze, con la procedura e le modalità previste nel presente Regolamento, le quali potranno essere concesse solo dopo che sia stata stipulata la convenzione di cui al presente articolo.

Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti é inoltre subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi.

E' facoltà del richiedente l'autorizzazione a lottizzare, qualora non venga richiesto diversamente dall'Amministrazione Comunale, di non presentare tra gli elaborati indicati all'art. 7, comma 5, i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione di cui al punto "e" del citato 5° comma. Dovranno comunque essere allegati i progetti di massima delle citate opere, con l'indicazione di tutti gli elementi necessari per la definizione dei progetti esecutivi.

In tal caso l'autorizzazione a lottizzare non consente l'attuazione delle dette opere di urbanizzazione per le quali dovranno essere richieste singole licenze nei modi previsti dal presente Regolamento.

ART. 120 - Zonizzazioni e prescrizioni di zona

Fanno parte integrante del presente Regolamento Edilizio le tavole del P. di F. alle quali si fa pieno riferimento per quanto riguarda la zonizzazione e le prescrizioni di zona di cui al presente articolo.

Le zone previste nell'intero territorio comunale sono:

- 1) Zona di restauro conservativo-Centro Storico.
- 2) Zone residenziali di saturazione.
- 3) Zone residenziali di espansione.
- 4) Zone residenziali miste.
- 5) Zone per complessi produttivi.
- 6) Zone a verde pubblico attrezzato.
- 7) Zone a verde privato.
- 8) Zona agricola.
- 9) Zone a vincolo speciale.
- 10) Zone per attrezzature e servizi collettivi.
- 11) Zona residenziale-turistica.

Zona di restauro conservativo- Centro storico-
 (corrispondente alla zona A del D.M. 2.4.1968
 n. 1444).--

a) Simbolo grafico.



b) Destinazione: abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici.

E' vietata la costruzione e la destinazione di locali esistenti ad industrie di qualsiasi genere ed a laboratori anche a carattere artigianale.

c) Tipo di intervento: piani di restauro o di ristrutturazione proposti da privati od enti. Singoli interventi.

Sono consentiti solo il restauro conservativo, il risanamento dei fabbricati e la demolizione di corpi di fabbrica privi di valore artistico, od ambientale.

E' vietata ogni modifica alle coperture esistenti.

Per le operazioni di risanamento conservativo non é consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computata senza tenere conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico.

Le densità edilizie di zona e fondiaria non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere

conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico artistico.

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq. Sono ammessi i cortili interni alle nuove costruzioni purché, oltre alle norme generali del R.E. tra i muri che si fronteggiano si abbia una distanza non inferiore a m.8.--

I distacchi tra gli edifici da risanare o ristrutturare non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiunte di epoca recente e prima di valore storico, artistico o ambientale.

Per i nuovi edifici ammessi, qualora l'edificazione non avvenga a schiera dovrà essere mantenuta tra i fabbricati una distanza non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio più alto.

Tutte le aree libere, anche se edificabili, devono essere sistemate a giardino.

Zone residenziali di saturazione (B₁-B₂)

(corrispondenti alla zona B del D.M. 2.4.1968 n.1444 .--

a) simbolo grafico



- b) Destinazione: abitazioni, uffici, locali ed esercizi pubblici, botteghe, autorimesse, piccoli laboratori artigiani purché non nocivi e molesti.
- c) Tipo di intervento; piani di lottizzazione, singoli interventi.
- d) Tipologia edilizia: possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera o a nuclei.
E' consentita la costruzione di cortili interni purché, oltre alle norme generali del R.E. tra i muri che si fronteggiano si abbia una distanza non inferiore a m.10.

Le costruzioni accessorie dovranno essere annesse ai relativi edifici di fabbrica. Potranno essere distaccate quando siano collegate architettonicamente ai fabbricati o qualora si costituisca per più fabbricati un complesso di servizi centralizzato, avente compiutezza architettonica.

Sottozona B₁

Oltre alle norme generali sopra riportate, l'edificazione é soggetta al rispetto dei seguenti indici:

Rc 40 %

H max 10,00 m.

I f 3,- mc/mq

distanza dal confine laterale = 3.00

distanza dal confine posteriore = m. 6.00

distanza tra gli edifici = m. 10,00

distanza dal filo strada: quando non esistono allineamenti già costituiti il distacco minimo dal filo strada sarà di m. 3,00

Per gli isolati B₁* l'altezza dei fabbricati sarà di mt. 7,00 su ciascun lato dell'edificio.

Sottozona B₂

Oltre alle norme generali: d'edificazione é sottoposta al rispetto dei seguenti indici:

Rc 40 %

H max = 13.50 m

I f = 4, = mc/mq

Distanza dal confine laterale = m. 3.00

Distanza dal confine posteriore m. 6.00

Distanza tra gli edifici m. 10,00

Distanza dal filo strada= quando non esistono allineamenti già costituenti il distacco massimo dal filo strada sarà di m. 3.00-

Zone residenziali di espansione (C₁ C₂ C₃)

corrispondenti alla zona C del D.M. 2.4.1968 n.1444)

a) simbolo grafico



- b) destinazioni: abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici, autorimesse, botteghe e laboratori artigiani purché con attività non nociva e moleste per le abitazioni vicine, magazzini.
- c) tipo di intervento: piani di lottizzazione, singoli interventi.
- d) Tipologia edilizia: possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera e a nuclei.

E' vietata la costruzione di cortili interni purché non conseguano dallo studio di un piano particolareggiato o di lottizzazione, nel qual caso la distanza tra i muri che si fronteggiano dovrà essere pari al muro più alto e comunque non inferiore a m. 10 o siano pertinenti ad abitazioni unifamiliari dove avranno funzione di "patio" col lato minore non inferiore a m. 6.

Sottozona C₁

Oltre che alle norme generali sopra riportate, l'edificazione é soggetta al rispetto dei seguenti indici.

$$R_c = 30\%$$

$$H_{\max} = m. 7,00$$

$$I_f = mc/mq \ 1$$

distanza dal confine laterale = $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato e comunque mai meno di m. 5.00;

distanza dal confine posteriore = m 8.00;

distanza tra gli edifici pari all'altezza del fabbricato più alta e comunque mai meno di m.10.00;

distanza dal filo strada;

m. 5.00 per strada di larghezza inferiore a m. 7.00

m. 7.50 per strade di larghezza compresa tra i 7,00 e i 15.00 m.;

m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15.00

In ogni caso la distanza tra i fabbricati, tra i quali siano interposti strade di traffico, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto.

Nel caso di piani particolareggiati o di lottizzazione potranno osservarsi distanze minori, ma comunque non inferiori, a m.5,00.-

Sottozona C₂

$$R_c = 40\%$$

$H_{\max} = m.13.50$ (+ attico con $R'_c = 50\% R_c$, previa approvazione di lottizzazione per l'intero isolato)

$$I_f = 3,- mc/mq.$$

Per il resto in tutto uguale alla sottozona C₁

Sottozona C₃

Rc = 30%

Hmax= 22,00 m.

If= 4,5 mc./mq

Per il resto in tutto uguale alla sottozona C₁Zona residenziale mista

a) Simbolo grafico



b) Destinazione: abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici, autorimesse, botteghe, laboratori artigiani, magazzini, piccole industrie.

c) Tipo di intervento: piani di lottizzazione, singoli interventi.

d) Tipologia edilizia: possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera e a nuclei, capannoni, padiglioni.

Rc = 40 %

H max 11,00 m

If 3,-

Distanza dal confine laterale = $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato e comunque mai meno di m.5,00.

Distanza dal confine posteriore = m.8,00

Distanza tra gli edifici = pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non meno di m.10.00

distanza dal filo strada =

m.5,00 per strade di larghezza inferiore a m.7,00

m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m.7,00 e

m.15,00

m.10,00 per strade di larghezza superiore a m.15,00

In ogni caso la distanza tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade di traffico, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto. Nel caso di lottizzazione sono amesse distanze minori, ma comunque non inferiori a metri 5,00.-

Zone per complessi produttivi.

Corrispondenti alla zona D del D.M. 2.4.1968 n.1444)

a) Simbolo grafico



b) Destinazione; impianti industriali ed artigianali

di ogni tipo e dimensione. Sono ammessi i locali per l'abitazione del custode, del direttore e relative famiglie, i locali per le persone che assicurare la continuità di speciali lavorazioni, i locali per uffici, mense aziendali, sale, per mostre, magazzini, spazi coperti per veicoli, serbatoi, depositi e quanto altro concerne il processo produttivo industriale.

c) Tipo di intervento: piani di lottizzazione.

d) Tipologia edilizia: capannoni, padiglioni, edifici, multipli, silos, e quanto altro attiene le esigenze del processo produttivo.

Re = 60 ‰

If = 4,- mc/mq

Distanza dai confini = m. 5,00

Distanza dal filo strada = M. 10,00


Distanza dalla recinzione dal filo strada m.5.00

La emissione delle eventuali acque di rifiuto dovrà avvenire mediante canalizzazione coperta fino ai corsi d'acqua o canali esistenti indicati dall'Amministrazione comunale nei quali potranno immettersi solo previa filtrazione, drenaggio od altri metodo idoneo a rendere l'acqua inodore ed innocua anche nei riguardi del patrimonio ittico; Altresì dovranno essere osservate le norme di legge riguardanti l'inquinamento atmosferico.


Sottozona I C (zona industriale conciaria)

Oltre le norme generali e gli indici riportati, l'edificazione é soggetta alla limitazione di destinazione tipo di industrie che potranno essere esclusivamente quelle conciarie.

Zone a verde pubblico attrezzato.

- a) Simbolo grafico: 
- b) Destinazione; secondo i simboli delle attrezzature previste nel piano per la formazione di parchi e giardini pubblici, campi da gioco, attrezzature sportive, ecc. é consentita la residenza esclusivamente per il personale di custodia delle attrezzature.
- c) Tipo di intervento: é vietata qualsiasi costruzione ad eccezione della attrezzature eseguite dalla amministrazione comunale o da essa date in concessione: giuoco dei ragazzi, bocce, pattinaggio, posti di ristoro, bar, ballo, ricreazione, attrezzature sportive e relativi annessi.


Zona a verde privato

- a) Simbolo grafico 
- b) Destinazione: zona a verde privato rappresenta zone da conservare a giardini, parchi, boschi.
- c) Tipo di intervento: é vietato qualsiasi nuova costruzione di qualsiasi genere essa sia.

I fabbricati esistenti possono essere demoliti e ricostruiti di pari volume e altezza, oppure sopraelevati di un piano, purché non sia modificata l'area coperta. E' vietato l'abbattimento di qualsiasi pianta ad alto o medio fusto, salvo che essa non venga sostituita con tre nuove piante che abbiano raggiunto un'altezza non inferiore a m. 2,50.-

Zona agricola

(corrispondente alla zona E del D.M. 2.4.1968 n.1444)

- a) Simbolo grafico 
- b) Distinzione: costruzioni inerenti l'attività agricola, case rurali, case unifamiliari con eventuali attività artigianale, impianti produttivi e relativi annessi per la lavorazione dei prodotti agricoli o comunque operanti in attività strettamente connessa al suolo dell'impianto.
- c) Tipologia edilizia: case rurali, costruzioni inerenti l'attività agricola e l'allevamento, costruzioni residenziali monofamiliari, impianti produttivi e loro annessi.
- e) Case rurali: I f per la sola abitazione 0,03
 I f complessivo 0,1
 H max m/8,00
 distanza dai confini = m. 20,00
 arretramento delle strade = secondo le norme disposte dal D.M.1.4.1968

Per le nuove costruzioni rurali l'attività agricola del richiedente dovrà essere dimostrata dal competente Ispettorato dell'Agricoltura.

E 1) Costruzioni residenziali:

I f = 0,03

H max 7,00

distanze dai confini = m. 10,00

distacco dalle strade = secondo le norme disposte
dal D.M. 1.4.1968

E' consentita l'attuazione di concentramenti di abitazioni monofamiliari, da attuare a mezzo di piani urbanistici di lottizzazione.

In tal caso l'edificazione potrà avvenire su lotti minimi della superficie di mq. 1000; ma il restante terreno occorrente ai fini del rispetto dell'indice 0,03 dovrà essere vincolato alla inedificabilità assoluta.

E") Complessi produttivi

IF = 0,1

distanza dai confini = m. 20,00

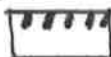
distacco dal filo stradale = secondo le norme disposte
dal D.M. 1.4.1968

distanza minima dal perimetro esterno in altri complessi produttivi o residenziali = m. 100,00

L'emissione di eventuali acque di rifiuto dovrà avvenire con le cautele necessarie per non determinare insolubilità della zona anche nei riguardi del patrimonio ittico.

Zone a vincolo speciale

a) Simbolo grafico



b) Destinazione: zone di rispetto viario, cimiteriale, fluviale.

c) Tipo di intervento: é vietata la costruzione di qualsia-

si edificio anche se a carattere provvisorio.
E' consentita la utlizzazione di tali zone
per parcheggi.

Gli edifici esistenti, qualora non ne sia prevista
la demolizione, potranno sussistere perché non ne
venga alterata la volumetria.

Zone per attrezzature o servizi collettivi

a) Simbolo grafico.



b) destinazione: scuole di ogni ordine e grado, asili
attrezzature sanitarie e di assistenza, chiese ed
opere annesse, mercati, biblioteche, centri sociali,
culturali, uffici pubblici, ecc.

e) Tipologia edilizia: complessi edilizi propri per
le funzioni previste.

per questa zona non vengono fissati indici edilizi
essendo le opere da eseguire soggette a particolari
norme di legge e regolamenti.

Zona residenziale turistica

a) Simbolo grafico



b) destinazione: abitazioni unifamiliari, locali e
esercizi pubblici, motels, alberghi, campi da giuco,
attrezzature sportive e ricreative, campeggi. Il 30%
dell'area interessata dalle lottizzazioni dovrà es-

sere riservata a spazi pubblici che il Comune si riserva di destinare a zone turistiche, sportive, ricreative, anche impiantandovi modeste costruzioni per attrezzarle; tale quota di area pubblica non può essere utilizzata per la determinazione degli spazi pubblici previsti dal D.M. 2.4.1968, n. 1444.-

- c) Tipo di intervento: piani di lottizzazione, é escluso il singolo intervento anche per impianti all'aperto.
- d) Tipologia edilizia: possono essere realizzati edifici isolati, a schiera o a nuclei.

Rc = 15%

H max = m.10,00

I f = 0,5 mc/mq

distanza dai confini = m. 20,00

distanza dal filo strada = m.30,00

Fucecchio, 31 Luglio 1968



IL SINDACO

Tommasini

[Handwritten signature]