

## TITOLO I

**DISPOSIZIONI GENERALI****ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.C.****ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.C.**

**1** Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) gli elaborati e le tavole qui di seguito indicati:

Quelli riferiti alle indagini conoscitive e quelli di progetto così dettagliati:

- Elaborato A:

- Relazione illustrativa;

- Elaborato B:

- Norme tecniche di attuazione;

- Elaborato C:

- Documento programmatico;

- Da Elaborato n°1 a Elaborato n°18:

- Viabilità e azzonamento in scala 1:10.000 di tutto il territorio comunale;

- Da Elaborato n°19 a Elaborato n°44:

- Viabilità e azzonamento in scala 1:5.000 delle seguenti località:  
n°19 Capannacce, n°20 Fratta, n°21 Cortona, n°22 Monte Cuculo,  
n°23 Creti, n°24 Fratticciola, n°25 S. Agata, n°26 Camucia, n°27  
Montalla, n°28 Scanizza, n°29 Farneta, n°30 Manzano, n°31  
Montecchio, n°32 Mucchia, n°33 Ossaia, n°34 La Villa, n°35  
S. Emiliano, n°36 Appalto, n°37 Le Caselle, n°38 Terontola  
Stazione, n°39 Chianacce, n°40 Gabbiano Vecchio, n°41 Centoia,  
n°42 Pietraia, n°43 Borghetto, n°44 Mercatale e frazioni di  
montagna;

Da Elaborato n° 45 a Elaborato n° 51:

- Viabilità e azzonamento in scala 1:2.000 delle seguenti località:  
n°45 Sodo, n°46 Cortona, n°47 Camucia, n°48 Camucia, n°49  
Camucia, n°50 Camucia, n°51 Terontola.

**2** Nel caso di eventuale non corrispondenza fra tavole a scale diverse, fa in ogni caso testo la tavola alla scala di maggior dettaglio.

## **ART. 2 - APPLICAZIONE DEL PIANO**

**1** Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è disciplinata dal Piano Regolatore Generale ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche statali e regionali .

**2** Gli immobili che alla data di adozione del P.R.G.C. sono in contrasto con quanto disposto da esso potranno essere trasformati soltanto per adeguarvisi.

**ART. 2 - APPLICAZIONE  
DEL PIANO**

### **ART. 3 - FINALITÀ DELLE NORME E TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

**1** Le presenti norme di attuazione sono rivolte a meglio precisare e definire sia il contenuto pianificatorio del P.R.G.C. che le modalità per la sua attuazione.

**2** Qualunque intervento che determini trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio è sottoposto a concessioni, o autorizzazioni del Sindaco .

**3** In particolare sono soggette a concessione edilizia (onerosa o gratuita secondo quanto disposto dalle vigenti leggi) le opere di seguito riportate:

- 1 - Nuove costruzioni;
- 2 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui alla L. 457 (5.8.1978) ed all'allegato della L.R. 59 (21.5.1980) quali:
  - Interventi di restauro,
  - Interventi di ristrutturazione edilizia,
  - Interventi di ristrutturazione urbanistica; fatta salva la eventuale necessità di preliminari Piani di Recupero e/o di Lottizzazione, P.E.E.P., Piani Particolareggiati, etc.;
- 3 - Modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti che non rientrino nelle facoltà concesse dalle leggi nazionali e regionali di cui al punto 2 del presente comma;
- 4 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 5 - Cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- 6 - Abbattimenti di alberi in parchi e giardini appartenenti a complessi di elevato valore ambientale;
- 7 - Modifiche alla viabilità privata esistente in genere, a quella di carattere storico in particolare ed infine a quella vicinale;
- 8 - Costruzioni ed impianti relativi all'esercizio della attività estrattiva;
- 9 - Case e strutture mobili collocate stabilmente;
- 10 - Demolizioni di costruzioni esistenti;
- 11 - Realizzazione di muri di sostegno, di cinta, cancellate e recinzioni di qualsiasi tipo se prospicienti spazi di uso pubblico;
- 12 - Opere di arredo urbano;
- 13 - Varianti e opere in corso di attuazione o di progetti già approvati.

**4** Sono soggette ad autorizzazione le opere di seguito riportate:

- 1 - Interventi di manutenzione straordinaria (art. 31 L. 457/1978 e L.R. 59/1980);
- 2 - Interventi di installazione e trasformazione di vetrine, insegne, mostre, tende esterne mobili, cartelloni pubblicitari o di indicazioni, impianti di illuminazione esterna di carattere permanente che sono situati in luoghi pubblici, manufatti di carattere precario e di durata limitata nel tempo, perforazione di pozzi per l'estrazione delle acque;

**ART. 3 - FINALITÀ DELLE  
NORME E TRASFORMAZIONI  
URBANISTICHE ED  
EDILIZIE**

3 - Sono altresì soggette ad autorizzazione, a condizione che siano conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e non sottoposte ai vincoli previsti dalla L. 1.6.1939 n° 1089 e L. 29.6.1939 n° 1497, le seguenti opere:

- Pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti.
- Le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero.
- Le opere di demolizione, i rinterrì e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

4 - Le opere di fognatura e depurazione civile ed industriale.

5 Per le opere sopra descritte soggette ad autorizzazione sono in ogni caso richiesti ai sensi di legge i pareri degli organi competenti ai vincoli previsti dalle leggi 1.6.1939 n° 1089 e 29.6.1939 n° 1497.

6 Non sono soggette a concessione edilizia né ad autorizzazione ma a semplice comunicazione al Sindaco le seguenti opere:

1 - Gli interventi di manutenzione ordinaria (definiti dall'art. 31 della L. 5.8.1978 n° 457 e delle normative regionali di cui alla L.R. 21.5.1980 n°59 e dalle specifiche articolazioni delle disposizioni regionali inserite negli strumenti urbanistici vigenti, se più restrittive);

2 - Le opere così come definite dall'art. 26 della legge n° 47/1985 (Legge sul condono edilizio).

**ART. 3 - FINALITÀ DELLE  
NORME E TRASFORMA-  
ZIONI URBANISTICHE ED  
EDILIZIE**

## **ART. 4 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI E TERMINOLOGIA URBANISTICA**

**1** Al fine di individuare le caratteristiche quantitative degli interventi ammessi nell'ambito comunale, vengono previsti gli indici seguenti, da adottarsi a seconda delle diverse scale ed in base ai vari metodi d'intervento:

### **1 - St = Superficie territoriale**

È la superficie complessiva dell'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G.C. si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo. Essa è comprensiva delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria non indicate dalle planimetrie che risultasse necessario reperire nel corso dell'attuazione.

### **2 - Sf = Superficie fondiaria**

È la superficie dell'area a destinazione omogenea di zona corrispondente alle unità d'intervento edilizio (il lotto), scorporata dalle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

### **3 - Sc = Superficie coperta**

È l'area rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, comprese le eventuali costruzioni annesse dell'edificio stesso, con l'esclusione delle parti aggettanti aperte, quali terrazze a sbalzo, gronde, pensiline ed elementi ornamentali con sporgenza inferiore a ml 1,20.

### **4 - S.l.p. = Superficie lorda complessiva**

È la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra ed entro terra con esclusione:

- Delle superfici lorde a portico destinate all'uso pubblico o collettivo in base alle prescrizioni di Piano Urbanistico Attuativo o in base a convenzioni o atti d'obbligo che ne prevedano la continuità d'uso pubblico nel tempo;
- Delle superfici lorde dei sottotetti non praticabili non finestrati, e di quelli praticabili e/o finestrati, la cui altezza media interna sia inferiore a ml. 1,50;
- Il 50% della superficie lorda delle logge con profondità non superiore a ml. 2,50;
- Delle superfici destinate ad accogliere volumi tecnologici o relative a servizi pubblici cedute alle rispettive società di gestione (gas, luce, telefono etc.).

### **5 - V = Volume**

Il volume delle costruzioni è pari alla somma dei prodotti delle superfici lorde complessive dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dei piani sottotetto la cui altezza va misurata come altezza media computata dal piano utile all'estradosso dell'ultimo solaio.

Al volume complessivo sarà detratta, al fine di realizzare garages, cantine, locali di servizio, accessori e pertinenze, una quota non superiore al 30% del volume calcolato come al comma precedente, a condizione che risulti completamente interrato.

Dal volume complessivo sarà, inoltre, detratto, al fine di favorire una maggiore gerarchizzazione architettonica dei piani dell'edificio, il volume risultante dall'incremento dell'altezza di ogni singolo piano misurata da piano utile a piano utile e compreso tra i valori di ml 3,00 e ml 3,50.

### **6 - H max = Altezza massima**

**ART. 4 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI E TERMINOLOGIA URBANISTICA**

È l'altezza massima fra quelle delle diverse fronti ed è determinata dalla differenza di quota tra il piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede della fronte) e l'estradosso dell'ultimo solaio per gli edifici con copertura piana.

Per gli edifici con copertura a falde inclinate l'altezza massima è determinata dalla differenza di quota tra il piano di utilizzo e la linea ideale di incontro delle fronti con l'intradosso del solaio di copertura.

Per edifici con copertura ad inclinazione superiore al 35% la quota più alta è determinata dalla linea di colmo.

**7 - It = Indice di fabbricabilità territoriale V/St**

È il volume, espresso in metri cubi, costruibile per mq o ha di superficie territoriale (St).

**8 - Ut = Indice di utilizzazione territoriale SIp/St**

È la superficie lorda di pavimento (S.l.p.), espresso in metri quadri, costruibili per mq o ha di superficie territoriale (St).

**9 - If = Indice di fabbricabilità fondiaria V/Sf**

È il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

**10 - Uf = Indice di utilizzazione fondiaria S.l.p./Sf**

È la superficie lorda di pavimento (S.l.p.), espressa in metri quadri, costruibili per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf).

**11 - Rc = Rapporto di copertura Sc/Sf**

È la percentuale della superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf).

**12 - D.t. = Densità territoriale Ab/Ha**

È il rapporto in ab/ha tra il numero di abitanti e l'area della zona di insediamento.

**13 - S.U. = Superficie Utile**

È la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, le logge, le scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili, gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguanci dei vani di porte e finestre.

ART. 4 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI E TERMINOLOGIA URBANISTICA

## **ART. 5 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

**1** Gli indici di cui al precedente articolo vengono applicati in base alle norme che regolano le diverse zone e sottozone di P.R.G.C. ed in rapporto ai differenti tipi di intervento edilizio urbanistico.

**2** Gli interventi, ammessi in base alle tavole di P.R.G.C. ed ai sensi delle presenti norme, non potranno in alcun caso ammettere supero d'indici indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà intervenuti successivamente all'utilizzazione totale di zona.

**ART. 5 - UTILIZZAZIONE  
DEGLI INDICI**

## **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

**1** Le opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 4 della L. 29.9.1964 n°847 sono:

- a) Le strade a servizio degli insediamenti ;
- b) Le strade ed i percorsi pedonali;
- c) Gli spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- d) La rete fognante, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- e) La pubblica illuminazione;
- f) Gli spazi di verde elementare e verde pubblico attrezzato.

**ART. 6 - OPERE DI  
URBANIZZAZIONE  
PRIMARIA**



**ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1 Le opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 44 della L. 22.10.1971 n° 865, sono:

- a) Gli impianti per asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- b) Le attrezzature collettive di quartiere (mercati, centri commerciali, centri sociali, centri culturali, servizi sanitari ed assistenziali di base, attrezzature amministrative, ricreative edifici religiosi e simili, uffici e sedi di centri ed associazioni pubbliche);
- c) Le attrezzature per il tempo libero, i parchi e gli impianti sportivi.

Per le zone a prevalente destinazione produttiva (industriale, artigianale, ecc.), così come per le zone a prevalente destinazione commerciale, le opere di urbanizzazione secondaria comprendono, ai sensi del D.M. 2.4.1968 n° 1444, servizi aziendali collettivi quali mense, sedi sindacali, sale di riunione, centri culturali, centri sociali e simili.

Il P.R.G.C. individua quali opere di urbanizzazione secondaria, oltre a quelle succitate, anche quelle di seguito riportate:

- a) Impianti per l'istruzione superiore comprese le attrezzature accessorie e scoperte;
- b) Le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- c) Le attrezzature per il tempo libero d'interesse urbano e territoriali, i parchi territoriali, gli impianti sportivi pubblici di interesse urbano e territoriale.

**ART. 7 - OPERE DI  
URBANIZZAZIONE  
SECONDARIA**