



COMUNE DI BOLOGNA

NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE
DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
DELLA CITTA' DI BOLOGNA

- *P.R.G. approvato con D.P.R. in data 18 aprile 1958, registrato alla Corte dei Conti il 28 ottobre 1958, registro n. 51 Lavori Pubblici, foglio 37, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 267 del 6 novembre 1958 mediante comunicato n. 5863 del Ministero dei LL.PP.*
- *Varianti al P.R.G. approvate con D.P.R. in data 18 gennaio 1965, registrato alla Corte dei Conti il 2 aprile 1965, registro n. 14 Lavori Pubblici, foglio 196, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 104 del 26 aprile 1965 mediante comunicato n. 2815 del Ministero dei LL.PP.*

TITOLO I

PARTE GENERALE

Art. 1.

ELABORATI DEL PROGETTO DI P.R.G.

Tutto il territorio comunale s'intende interessato dal Piano Regolatore Generale nei modi indicati nei seguenti elaborati e tavole componenti il progetto:

- I) Planimetria al 250.000 riguardante il territorio della Regione;
- II) Planimetria al 100.000 riguardante l'inserimento del Comune nella Provincia;
- III) Planimetria al 25.000 riguardante il futuro sviluppo dell'aggregato urbano in rapporto al territorio comunale;
- IV) Planimetria al 5.000 rappresentante l'intero aggregato urbano di progetto, suddivisa in 13 fogli;
- V) Planimetria al 2.000 rappresentante il progetto di Piano Regolatore nella zona centrale della città compresa entro i viali di circoscrizione;
- VI, VII, VIII) Tavole complementari illustranti alcuni problemi particolari;
- III bis, IV bis, V bis, VI bis) Tavole complementari illustranti la situazione attuale;
- IX) Norme tecniche per l'attuazione del Piano Regolatore Generale;
- X) Relazione e suoi allegati.

MODALITA' DI ESECUZIONE DEL P.R.G.

Nell'esecuzione del Piano Regolatore Generale si osservano le norme seguenti:

a) quando ritenuto necessario l'edificazione dovrà essere preceduta da Piani Particolareggiati, il cui ordine di successione sarà stabilito dal Comune di Bologna (fatta sempre salva l'applicazione degli articoli 23 e 28 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150):

— per tutte le zone residenziali d'espansione barrate a righe verdi nella planimetria in scala 1:5000 ed ivi indicate con le lettere P.P.;

— per le zone di risanamento del centro della città e della periferia indicate con barratura gialla e grigia nelle planimetrie in scala 1:2000 e 1:5000;

— per le principali sistemazioni viarie ed urbanistiche, con particolare riguardo a quelle previste nella zona centrale di cui alla planimetria in scala 1:2000;

— infine per le nuove zone speciali e cioè industriali, fieristica, ecc.;

b) secondo le prescrizioni di zona e gli allineamenti stradali indicati nelle planimetrie sopra elencate per l'edilizia di progetto stabilita:

— dal Piano di Ricostruzione (approvato con Decreto Ministeriale 16 gennaio 1948, n. 3517, prorogato nel termine di attuazione con decreti ministeriali 5 gennaio 1950, n. 56 e 9 gennaio 1952, n. 64), Piano di Ricostruzione che rimarrà pertanto in vigore — salvo quanto disposto dal Titolo 2° - Capitolo 4° delle presenti Norme —;

— dai vari tipi edilizi contrassegnati, nelle planimetrie 1:2000 e 1:5000, mediante barrature incrociate con rigature, mediante semplici barrature o mediante rigature; di color rosso vermiglione nella planimetria 1:2000 e di colore rosso di Venezia nella planimetria 1:5000; salve le disposizioni di eventuali piani particolareggiati che il Comune intendesse adottare anche per le zone riguardanti questa edilizia di progetto.

In ogni caso la fabbricazione dovrà essere preceduta dall'approvazione di comparti edificatori e piani di lottizzazione ai sensi degli articoli 23 e 28 della citata Legge Urbanistica e rispondere alle norme edilizie di cui agli articoli che seguono, a quelle del Regolamento Edilizio e delle altre leggi e regolamenti vigenti in materia.

Il Comune potrà però negare la licenza di costruzione qualora entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda di licenza di costruzione, dichiarati di adottare, per la zona ove si intende costruire, un piano particolareggiato di esecuzione, sempre che del Piano stesso venga deliberata l'adozione entro 180 giorni dalla data suddetta;

c) secondo le prescrizioni di zona e gli allineamenti stradali indicati nelle planimetrie sopra elencate per le zone residenziali esistenti, comprese quelle in corso di completamento, contrassegnate con colorazione a campitura gialla (estensiva), terra di Siena naturale (semintensiva), e terra di Siena bruciata (intensiva), e per le zone di altra destinazione pure esistenti.

E' comunque fatta salva la facoltà del Comune di studiare, per il completamento delle zone predette o per particolari soluzioni, l'adozione di piani particolareggiati, nonché l'osservanza delle disposizioni di cui al penultimo e ultimo comma del paragrafo b) che precede.

Art. 3.

RETTIFICA DI ALLINEAMENTI STRADALI

In caso di costruzione, ricostruzione o di notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, senza ricorrere all'adozione di Piani Particolareggiati, imporre la rettifica di allineamenti irregolari, per una profondità non superiore ai m. 2,00 dalla linea di fabbrica o dal ciglio stradale.

Art. 4.

SISTEMAZIONE PROSPETTI IN CONTRASTO CON IL DECORO PUBBLICO

Quando, per effetto dell'esecuzione del Piano Regolatore, vengono ad essere posti alla pubblica vista edifici che portino, ad insindacabile giudizio del Comune, un deturpamento dell'ambiente urbano o siano in contrasto con il decoro cittadino, sarà facoltà del Comune di imporre ai proprietari di modificare le parti di edificio esposte alla pubblica vista, secondo progetto da approvarsi dal Comune medesimo, in base alle disposizioni di legge e dei Regolamenti municipali.

Il Comune potrà, ingiungendo l'esecuzione del rifacimento, fissare i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori. In caso di rifiuto o di mancato inizio o di mancata esecuzione nei termini stabiliti, il Comune avrà facoltà di procedere all'espropriazione dell'edificio, corrispondendo una indennità, determinata a norma di legge.

TITOLO II PARTE SPECIALE

Capitolo I

NORME PER LE ZONE RESIDENZIALI

Art. 5.

DESTINAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazioni. In esse potranno essere consentiti:

— negozi e pubblici esercizi;

— studi professionali e commerciali;

— magazzini, limitatamente al cantinato ed al piano terreno e con esclusione di depositi all'aperto, capannoni, tettoie anche chiuse e simili. I magazzini potranno essere consentiti nelle zone residenziali alla ulteriore condizione che la loro natura non crei difficoltà al traffico viario;

— laboratori non rumorosi, non molesti e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, aventi un ristretto numero di dipendenti e sistemati al seminterrato o piano rialzato;

— cliniche private ed ambulatori;

— alberghi;

— teatri e cinematografi;

— luoghi di divertimento e svago;

— autorimesse private e pubbliche.

Dalle zone residenziali sono esclusi:

— industrie,

— macelli,

— ospedali,

— sanatori,

— stalle e scuderie,

— e tutte quelle attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sarebbero in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Art. 6.

ZONE RESIDENZIALI

COSTITUENTI L'AGGREGATO URBANO DI PROGETTO

Nelle zone residenziali dell'aggregato urbano di progetto si osservano le seguenti norme:

A) *Vecchio nucleo cittadino* (all'interno dei viali di circonvallazione).

In questa zona l'altezza degli edifici può raggiungere i m. 8 per le strade larghe fino a m. 5. Per le strade che superano la larghezza di m. 5 e fino alla larghezza di m. 13, la maggiore altezza dei fabbricati, in relazione alla maggiore larghezza stradale, è consentita nel rapporto di 9/8, con conseguente altezza massima di m. 17.

Per le strade di larghezza superiore a m. 13, la maggiore altezza, in relazione alla maggiore larghezza stradale, è consentita nel rapporto di 2/3 con un massimo di m. 24 per le strade di m. 23,50 ed oltre (vedasi il diagramma allegato A).

Il distacco fra gli edifici dovrà essere conforme a quanto disposto con il successivo art. 9.

Nella zona sono ammessi i cortili chiusi o con un lato aperto soltanto nel caso di sistemazione di edifici esistenti e nei casi in cui l'estensione e conformazione del lotto o la presenza, lungo i confini del lotto stesso, di edifici di altezza superiore ad un piano non permettano la costituzione di una edilizia aperta. Sono ammesse le chiostrine.

Inoltre:

a) nelle zone di risanamento edilizio, contrassegnate con barratura gialla e grigia e con i numeri romani dall'I al XXVII, la cui sistemazione urbanistica e regolamentare sarà determinata dai piani particolareggiati, la densità di fabbricazione deve essere contenuta entro i mc. 50.000 per ettaro al netto delle aree stradali attuali;

b) nelle zone comprese entro i viali di circonvallazione escluso le zone di cui alle lettere a, c, d, del presente paragrafo A:

1°) Devono essere rispettati, nelle costruzioni ex novo, o nelle sistemazioni edilizie, gli attuali allineamenti stradali, salvo le trasformazioni previste dal Piano Regolatore Generale o da successivi piani particolareggiati. Possono consentirsi ritocchi di allineamenti tali che non snaturino il carattere dell'ambiente e che conservino rigorosamente l'armonia della intera strada.

2°) Per gli edifici inseriti in un complesso caratteristico di notevole interesse, anche se privi di intrinseci valori architettonici e anche se non prospettanti su strada, non possono consentirsi modificazioni o ricostruzioni che alterino le caratteristiche del complesso.

3°) Nelle nuove costruzioni e nelle opere di radicale sistemazione non sono consentite le sopraelevazioni tendenti a raggiungere le massime altezze, risultanti dall'applicazione del diagramma delle altezze in rapporto alla larghezza stradale, allegato alle presenti norme, che pregiudichino la struttura generale o il profilo altimetrico delle facciate degli edifici.

Possono essere mantenute le altezze degli edifici esistenti che superino tale rapporto giustificato da un miglior inquadramento ambientale e che non comportino limitazioni alla aereazione e insolazione della strada.

4°) Non sono consentite costruzioni o ricostruzioni che comportino un'alterazione del carattere esistente determinato da una successione di edifici di limitata fronte.

5°) Devono adottarsi le tradizionali coperture a tetto con materiale laterizio. Le sovrastrutture dei vani-scala e degli ascensori e gli altri volumi tecnici degli edifici de-

vono essere contenuti entro la struttura del coperto. In presenza di particolari esigenze di ordine estetico o funzionale possono ammettersi materiali diversi dal laterizio tradizionale e sporgenze oltre il coperto purchè organicamente legate ad esso. Non è ammessa l'alterazione delle tradizionali coperture a tetto esistenti, nè la loro trasformazione anche parziale in coperture a terrazzo.

6°) Può essere consentito un solo piano attico coperto con tetto ed accettabile dal lato ambientale e architettonico. Anche in tale caso l'altezza complessiva dell'edificio e la sua volumetria devono essere contenuti entro i limiti fissati dalle presenti norme.

7°) Le coloriture e i rivestimenti delle facciate devono essere in armonia con l'ambiente circostante.

8°) La volumetria delle nuove costruzioni totali o parziali non deve superare i mc. 6 per mq. di area del lotto computata al netto delle superfici stradali. Tale limite può essere raggiunto solo se compatibile con quant'altro disposto dalle presenti norme.

In caso di risistemazione strutturale o di ricostruzione di edifici aventi una volumetria superiore al limite sopra indicato è permessa la conservazione della cubatura e della superficie abitabile fuori terra del solo edificio principale, escluse quelle degli edifici secondari ad un solo piano: come appendici, locali derivati da copertura di cortili, capannoni, costruzioni provvisorie, ecc., che, in entrambi i casi, debbono essere eliminati. La conservazione del maggiore volume e della superficie abitabile esistente è consentita per una sola volta in relazione alla consistenza planimetrica della proprietà alla data della adozione delle presenti norme da parte del Consiglio comunale.

A tale effetto l'atto di concessione relativo deve essere trascritto nei registri immobiliari.

9°) L'altezza massima dei fabbricati è limitata a m. 21 e a m. 24 per la striscia profonda m. 40 marginale alla linea di demarcazione indicata con tratteggiata rossa nella planimetria di piano regolatore generale — vecchio nucleo — in riduzione fotografica.

10°) Le nuove costruzioni non debbono coprire oltre i 3/5 dell'area del lotto e l'area libera può essere occupata da costruzioni accessorie fino ad un massimo di 1/8 dell'area coperta dall'edificio principale. Le eventuali costruzioni sotterranee non dovranno superare 1/5 dell'area libera.

Può consentirsi il superamento del limite dei 3/5 in via compensativa in relazione a limitazioni di altezza dei corpi di fabbricato. Per gli isolati campiti in rosso sulla planimetria di piano regolatore generale — vecchio nucleo — in riduzione fotografica, è esclusa l'applicazione del massimo rapporto di copertura ed il dimensionamento degli spazi deve essere, per tanto, uniformato alle disposizioni del vigente Regolamento d'Igiene.

La sistemazione urbanistica ed edilizia fra proprietà confinanti è promossa dal Comune per mezzo di apposite convenzioni.

Per i corpi di fabbrica non costituenti fronte su strada, il Comune può non consentire costruzioni in confine.

Non è permessa, di norma, la copertura dei cortili.

- 11°) Le alberature esistenti devono essere rigorosamente conservate e le aree scoperte devono, di norma, essere alberate e sistemate in guisa da consentire anche il parcheggio di automezzi.
- 12°) Per gli edifici di interesse pubblico e per quelli di interesse ambientale, possono essere stabilite, caso per caso, prescrizioni particolari.
- 13°) Per la zona del vecchio nucleo cittadino, a nord della linea di demarcazione, indicata con tratteggiata rossa nella planimetria di piano regolatore generale — vecchio nucleo — in riproduzione fotografica, e sempre escluse le zone di cui ai punti a, c, d, del presente paragrafo A, il limite massimo di altezza dei fabbricati è fissato in m. 24 e il limite massimo della volumetria è fissato in 6 mc. per mq. di area del lotto computata al netto delle superfici stradali. Valgono in quanto applicabili le norme precedenti.

c) nelle zone vincolate al carattere della edificazione esistente, contrassegnate con barratura verde, dovrà essere mantenuta l'attuale fabbricazione a carattere prevalentemente estensivo con ampie zone verdi circostanti gli edifici. Pertanto i nuovi edifici e gli ampliamenti di quelli esistenti dovranno avere arretramenti dai cigli stradali in armonia con quelli esistenti nelle zone stesse, distacchi da ogni lato non inferiori a m. 16 e un'altezza in genere di tre piani compreso il terreno.

In caso di rifacimento o trasformazione di edifici esistenti, il nuovo edificio potrà conservare la copertura di area, distacchi e l'altezza attuali semprechè siano almeno osservate le prescrizioni di carattere generale (altezza, distacchi ecc.) sopra specificate per la zona centrale, con esclusione però di fabbricazione di tipo chiuso;

d) le zone disciplinate dal Piano di Ricostruzione per le quali rimangono in vigore i tipi edilizi e le norme relative, salvo le varianti in seguito indicate all'art. 18.

B) *Zone esterne al vecchio nucleo cittadino*, riguardanti i quartieri già edificati ed in fase di completamento e contrassegnati nella planimetria al 5.000 con campitura a tinta gialla (zone estensive), tinta terra di Siena naturale (zone semintensive) e a tinta terra di Siena bruciata (zone intensive).

In queste zone è ammessa una fabbricazione di tipo intensivo (Ib), semintensivo ed estensivo secondo le indicazioni di categoria riportate nella citata planimetria, con osservanza delle norme, per i relativi tipi edilizi, in seguito specificate e con rispetto anche delle eventuali particolari situazioni, riguardanti gli arretramenti dal ciglio stradale, la continuità degli edifici su strada, ecc.

Per le altezze in rapporto alle larghezze stradali verranno applicate le norme di cui al precedente paragrafo A) con un massimo di m. 30 per strade della larghezza di m. 32 ed oltre (vedasi il diagramma allegato).

Il distacco tra gli edifici dovrà essere conforme a quanto disposto con l'art. 9.

In tali zone sono esclusi i cortili e possibilmente le chiostrine; i primi potranno essere ammessi, a giudizio del Comune, solo negli isolati ove è già prevalentemente in atto una edilizia chiusa.

Per le aree libere, da suddividersi in due o più lotti, l'edificazione dovrà essere preceduta da un piano di lottizzazione da approvarsi dal Comune.

Sono oggetto di apposite disposizioni, come segue, le zone di cui appresso:

a) le zone con particolari caratteristiche ambientali e di edilizia per le quali, mediante anche piani particolareggiati, potranno fissarsi speciali prescrizioni di altezza, di distanza fra gli edifici, di progettazione coordinata, ecc.;

b) le due zone di risanamento per le quali si richiamano le prescrizioni della lettera a) del precedente paragrafo A);

c) le zone vincolate al carattere della edificazione esistente contrassegnate con barratura verde per le quali valgono le disposizioni di cui alla lettera c) del paragrafo A) che precede, salva, in caso di rifacimento o trasformazione di edifici esistenti, la prescrizione che il nuovo edificio potrà conservare la copertura di area e l'altezza attuale semprechè siano almeno osservate le norme di carattere generale (altezza, distacchi, ecc.) sopra specificate per la zona di cui al presente paragrafo B).

C) *Zone di espansione* - all'esterno delle zone di cui al paragrafo che precede:

1) *in pianura* - per le zone di espansione (edilizia di progetto) contrassegnate con barrature e rigature come detto all'art. 2, la fabbricazione dovrà essere effettuata secondo la zonizzazione estensiva, semintensiva ed i tipi edilizi riportati nella planimetria al 5.000 e con osservanza delle norme per i tipi edilizi e relative categorie di cui all'articolo seguente.

La fabbricazione sarà ammessa solo dopo l'approvazione di piani di lottizzazione ed eventualmente di piani particolareggiati.

Le altre zone di espansione contrassegnate con barratura verde e con il simbolo P.P. saranno disciplinate esclusivamente da piani particolareggiati. La densità territoriale di queste zone non dovrà superare i 250 abitanti per ettaro computandosi per ogni abitante una cubatura massima di 80 mc. (vuoto per pieno) oltre ai volumi delle parti di edificio adibite a negozi ed oltre ai volumi degli edifici destinati ad uso pubblico e collettivo. I quartieri dovranno essere studiati con organizzazione differenziata a quartieri autonomi, costituiti da unità residenziali di circa 1.500÷2.500 abitanti raggruppati a loro volta in comunità autonome di circa 8.000÷12.000 abitanti.

I detti piani particolareggiati dovranno prevedere adeguati centri di vita, la distribuzione e volumetria degli edifici residenziali, la tessitura della rete stradale secondaria e di lottizzazione ed infine la distribuzione degli edifici pubblici, del verde pubblico e di quello di separazione fra le varie unità primarie e le varie comunità.

Per quanto riguarda la zona a sud del Viale Panzacchi, da Porta Castiglione a Porta S. Mamolo, il piano particolareggiato prevederà edifici prevalentemente di uso pubblico.

2) *in collina* - per le zone di espansione in collina, contrassegnate con quadrettatura verde, la fabbricazione dovrà essere regolata da piani particolareggiati e dal piano paesistico trattandosi di zona vincolata a' sensi della legge per la tutela del paesaggio e delle bellezze naturali.

In via di eccezione, il Sindaco potrà ammettere nuove costruzioni previo studio di

piani di lottizzazione, che oltre tale approvazione dovranno conseguire anche quella della Soprintendenza ai Monumenti.

I piani particolareggiati e le eventuali lottizzazioni dovranno rispondere alle seguenti prescrizioni di massima:

a) conservazione ed integrazione del verde nelle falde collinari che prospettano sulla città, nelle quali pertanto è — in genere — inibita la edificazione, onde conservare ed anzi potenziare il verde che incornicia la città;

b) edificazione, per quelle zone visibili dalla città per le quali essa è ammissibile, distribuita non uniformemente, ma raggruppata in determinate idonee località, formanti gruppi di edifici razionalmente ed esteticamente disposti in mezzo ad ampie zone completamente verdi;

c) edificazione, nelle zone ammesse, con densità media molto limitata. Data anche la natura accidentale del terreno e la necessità di accrescere anziché diminuire il verde nelle zone visibili dalla città, l'edificazione è da ubicare prevalentemente nei rovesci delle falde collinari non visibili dalla città, che hanno il vantaggio di avere l'ottima posizione sud, o quanto meno di est ed ovest;

d) creazioni di centri di vita con i relativi edifici pubblici nei nuovi gruppi abitati e potenziamento e organizzazione dei piccoli centri esistenti;

e) arretramento sensibile degli edifici dal ciglio stradale e limitata altezza degli edifici e ciò in dipendenza della modesta larghezza delle strade collinari e della necessità di non creare ostacoli alla visuale panoramica;

f) creazione di frequenti ampi belvedere sui cigli delle strade per il godimento del panorama sulla città e sulla retrostante collina, nonché per la sosta degli automezzi di trasporto dei cittadini e turisti.

D) *Restante territorio comunale.*

In tutto il restante territorio comunale *in pianura* saranno consentite solo costruzioni al servizio dell'agricoltura e cioè fabbricati rurali, abitazioni per fittavoli, coloni, ville padronali, laboratori a carattere artigiano-agricolo, nonché industrie agricole quali caseifici, magazzini e lavorazioni di prodotti agricoli; il tutto commisurato alle normali esigenze delle aziende agricole su cui devono sorgere od a cui devono servire con un massimo di cubatura di mc. 1.000 per ettaro.

In tutto il restante territorio comunale *in collina*, oltre alle costruzioni di carattere agricolo di cui al comma che precede, saranno ammesse anche costruzioni residenziali, in genere a 2 o 3 piani, di volume adeguato all'ambiente e con un massimo di cubatura di mc. 2.000 per ettaro.

Le suddette costruzioni dovranno sorgere alla distanza di almeno m. 15 dal ciglio delle strade statali e provinciali, e di m. 6 dalle strade comunali e vicinali.

Le licenze per le costruzioni di cui sopra dovranno essere subordinate alla preventiva stipulazione, per atto pubblico da trasciversi, di apposite convenzioni vincolanti l'area relativa alle costruzioni stesse. Possono essere esclusi dalle prescrizioni di cui sopra, con deliberazione del Consiglio Comunale, gli edifici pubblici e quelli di carattere collettivo.

E) *Centri residenziali autonomi.*

In relazione al progressivo sviluppo delle zone industriali previste nel piano e alle direttive urbanistiche circa la creazione di zone residenziali al loro specifico servizio, il Comune potrà esaminare e proporre studi e realizzazioni — mediante l'adozione di piani particolareggiati — di centri residenziali da crearsi da Enti qualificati (Provincia, Comune, I.N.A. - Casa, Istituto Case Popolari, ecc.) in zone al di fuori di quelle già previste nel piano per la residenza urbana, purchè siano rispettate le seguenti condizioni:

1) sia accertata l'esistenza, nella zona, di una o più imprese di lavoro di sufficiente importanza e tali da giustificare nel loro insieme la creazione di quartieri autosufficienti, destinati ai loro addetti;

2) siano le dette zone destinate ad un piano organico di costruzioni economicamente finanziate dall'Ente realizzatore, in modo da garantire la contemporanea costruzione dei servizi e dei centri di vita;

3) siano le dimensioni minime e massime di ogni quartiere residenziale, progettate nelle dette zone, tali da garantire la funzionalità urbanistica dello stesso e conformi alle norme indicate nei criteri direttivi per la formazione dei centri residenziali previsti nelle zone di espansione del Piano Regolatore; in ogni caso con una destinazione ad un minimo di 2.000 abitanti;

4) siano le zone a ciò destinate notevolmente e nettamente distanziate dall'aggregato urbano definito nel piano e dalle strade di traffico, con zone di campagne a fasce di verde lungo le strade stesse;

5) abbiano essi centri, strade di accesso autonomo e nettamente distinte dalle strade di notevole traffico, assicurandosi tale indipendenza anche con sottopassaggi per il traffico locale e pedonale;

6) sia la zona prescelta nelle migliori condizioni di abitabilità nei riguardi dei venti dominanti, delle nebbie, delle acque e dei servizi pubblici ed igienici.

Art. 7.

TIPI EDILIZI

I tipi edilizi sono i seguenti, salvo le diverse particolari prescrizioni che possono essere adottate in sede di piano particolareggiato, a norma dell'art. 13 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150:

— *Costruzioni nel vecchio nucleo e costruzioni intensive all'esterno del vecchio nucleo;*

— *Costruzioni semintensive di categoria a, b;*

— *Costruzioni estensive di categoria a, b, c, d.*

Le zone corrispondenti ai diversi tipi edilizi e categorie sono indicate nelle planimetrie IV e V di cui all'art. 1 e contrassegnate con colori, barrature, rigature e le lettere a, b, c, d specificanti le diverse categorie.

Le principali caratteristiche dei detti tipi e categorie sono le seguenti:

Le costruzioni nel vecchio nucleo sono, di regola, del tipo aperto (non possono quindi prevedere cortili chiusi o aperti), possono raggiungere l'altezza massima di m. 24 e di m. 21, come specificato alla lettera b) del paragrafo A) dell'art. 6;

nelle costruzioni intensive all'esterno del vecchio nucleo (Ib), non sono consentiti i cortili salvo quanto previsto dalle disposizioni precedenti. Tali costruzioni possono raggiungere l'altezza di m. 30 ed una densità fabbricativa di 11 mc. per mq. di area del lotto, computata al netto della superficie stradale;

Le costruzioni semintensive di categoria a (Sa) dovranno avere una superficie coperta non superiore alla metà della superficie del lotto e un numero di piani non superiore a 5. Dovranno inoltre essere adottati corpi di fabbrica lunghi non più di ml. 60 (sessanta) su schema anche a L, a U, a pettine o a conformazione stellare, ecc.

Nei fabbricati di cui al comma precedente, ferma restando la cubatura derivante dalle suindicate norme, si potranno ammettere collegamenti a un solo piano semprechè la copertura dell'area totale non superi i $\frac{3}{5}$ del lotto.

Le costruzioni semintensive di categoria b (Sb) dovranno avere una superficie coperta non superiore ai $\frac{2}{5}$ della superficie del lotto, con una superficie coperta massima di mq. 700 e un numero di piani non superiore a 4.

Le costruzioni estensive di categoria a (Ea) (cassette multiple o a schiera) debbono rispondere alle seguenti prescrizioni;

- a) superficie minima del lotto, mq. 200 (duecento);
- b) superficie coperta non superiore a $\frac{1}{3}$ dell'area totale con un massimo di m. 150 (centocinquanta);
- c) lunghezza massima della schiera m. 100 (cento);
- d) numero dei piani non superiore a due compreso il piano terreno.

Le costruzioni estensive di categoria b (Eb) (cassette singole) debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:

- a) superficie minima del lotto mq. 400 (quattrocento);
- b) numero dei piani non superiore a tre compreso il piano terreno;
- c) superficie coperta non superiore a $\frac{1}{3}$ dell'area del lotto con un massimo di mq. 250 (duecentocinquanta).

Le costruzioni estensive di categoria c (Ec) in pianura (ville e villini) dovranno rispondere alle seguenti prescrizioni:

- a) superficie minima del lotto mq. 700 (settecento);
- b) superficie coperta non superiore ad $\frac{1}{4}$ della superficie del lotto con un massimo di mq. 300 (trecento);
- c) numero dei piani non superiore a tre compreso il piano terreno.

Le costruzioni estensive di categoria d (Ed) — in collina o nelle zone del Piano di Ricostruzione (ville e villini) — dovranno rispondere alle seguenti prescrizioni:

- a) superficie minima del lotto, mq. 700 (settecento);

b) superficie coperta non superiore ad $\frac{1}{5}$ della superficie del lotto con un massimo di mq. 300 (trecento);

c) numero dei piani non superiore a tre, compreso il piano terreno e ciò anche a valle.

Per tutti i tipi edilizi sopraelencati si richiamano anche le disposizioni degli articoli precedenti e seguenti, che riguardano l'altezza degli edifici rispetto alla larghezza stradale, i distacchi fra edifici, gli arretramenti dai cigli stradali, ecc.

Piani attici.

Per nessuno dei tipi edilizi è ammesso più di un piano attico.

Alberatura e sistemazione delle aree libere.

I nuovi edifici devono essere ubicati e conformati in modo da conservare le alberature di alto fusto esistenti. L'abbattimento di alberi di alto fusto deve essere autorizzato dal Sindaco.

Le aree libere dall'edificazione risultanti dalle percentuali di copertura stabilite per i vari tipi edilizi sopra specificati devono essere sistemate in parte a giardino con alberature di alto fusto, ed in parte a parcheggio e a passaggio per le autovetture con idonea pavimentazione. Per le aree destinate a giardino si osservano le seguenti proporzioni: 40% per i tipi intensivi; 60% per i tipi semintensivi; 80% per i tipi estensivi.

In caso di necessità anche la zona a giardino, mantenendo la sua struttura alberata, può essere destinata a parcheggio.

Costruzioni interrato.

Sono ammesse costruzioni interrato, entro il quinto dell'area libera del lotto, ivi comprese le rampe d'accesso, possibilmente in collegamento col sotterraneo dell'edificio, tali che non determinino antiestetiche alterazioni della detta area libera. Lo sbocco verso strada delle rampe, destinate al passaggio di automezzi, deve essere ubicato in modo da non provocare intralci alla circolazione.

Compensazione dei volumi fabbricativi.

Per i vari tipi edilizi potranno essere ammessi fabbricati con un'altezza e numero di piani superiori a quelli stabiliti per i tipi edilizi stessi, purchè il volume utile che conseguiranno gli edifici non sia superiore a quello che si potrebbe ottenere con la esatta osservanza delle relative prescrizioni edilizie. L'equivalenza del volume utile sarà ricavata dalla equivalenza delle superfici dei piani fuori terra.

Tali concessioni dovranno essere subordinate ad un organico coordinamento urbanistico dei detti alti edifici nell'isolato su cui vengono richiesti e con rispetto però delle norme regolamentari. Tale coordinamento dovrà essere approvato dal Sindaco sentita la Commissione Edilizia, salvo le eventuali eccezioni di cui all'art. 11, per altezze superiori a quelle massime di m. 21, m. 24 e m. 30.

Per edifici ad uso diverso da quello di abitazione, il Comune si riserva di dare prescrizioni, caso per caso, circa la volumetria del fabbricato ed il rapporto fra area coperta e scoperta, allo scopo di ridurre al minimo eventuali discordanze con le prescrizioni di cui sopra relative alla circostante edilizia residenziale e con fisionomia dell'ambiente.

Art. 8.

ALTEZZA DEGLI EDIFICI IN ARRETRAMENTO

Qualora un fabbricato sia costruito anche parzialmente in arretramento rispetto al ciglio stradale, le altezze saranno determinate, per le parti arretrate, aggiungendo allo spazio pubblico quello corrispondente all'arretramento stesso, fermi restando i massimi stabiliti per le altezze di cui agli articoli precedenti.

Comunque gli arretramenti di altezza superiore a un piano potranno essere concessi qualora siano adottati gli accorgimenti necessari per ottenere un razionale ed estetico finimento dei fianchi delle costruzioni laterali, che per effetto dell'arretramento rimangono esposti alla pubblica vista.

Art. 9.

DISTACCHI

1) Fra le costruzioni nel vecchio nucleo cittadino (entro la cerchia dei viali di circinnvallazione) che prospettano su strade e spazi pubblici, ogni distacco — aperto agli estremi — deve essere tale che le fronti su di esso prospicienti distino fra loro, in ciascun punto, almeno la metà della altezza raggiungibile a termine delle presenti norme, e distino dai rispettivi confini, almeno un quarto di tale altezza, con un minimo distacco complessivo, diviso in parti uguali, di ml. 6.

Per le zone esterne al vecchio nucleo cittadino, il distacco totale dovrà essere di $\frac{2}{3}$ dell'altezza massima di cui sopra, la distanza dai confini di $\frac{1}{3}$ con un distacco minimo fra gli edifici di m. 10.

Per le dette zone esterne al vecchio nucleo cittadino sarà consentito il minor distacco pari alla metà dell'altezza con un minimo però di m. 10 quando trattasi del distacco fra le testate di due edifici, semprechè esse testate, nella zona di prospicienza, non superino la larghezza di m. 12.

Per gli edifici che non prospettano sulle strade o spazi pubblici, il distacco minimo è invece stabilito, ferma ogni altra condizione sopra espressa, in base all'altezza effettiva degli edifici medesimi e non a quella raggiungibile col rispetto del tipo edilizio ivi prescritto, cioè in misura pari alla somma delle distanze dai confini dei due edifici che si fronteggiano calcolate in ragione di un quarto o di un terzo — secondo le zone — delle rispettive altezze. Dal distacco derivante — come sopra — dalla altezza « effettiva » degli edifici, consegue che gli edifici stessi non siano suscettibili in avvenire di alcuna sopraelevazione, e tale condizione sarà oggetto di apposita convenzione, per atto pubblico, con intervento del Comune.

E' ammessa una minor distanza dal confine — per nuove costruzioni e anche per le sopraelevazioni di fabbricati preesistenti — quando esista una speciale convenzione fra i proprietari finitimi, regolarmente stipulata con l'intervento del Comune e trascritta, la quale garantisca la permanenza di un distacco complessivo regolamentare e cioè calcolato a norma dei comma che precedono.

Quando esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici che siano stati costruiti anteriormente al nuovo Piano Regolatore con distanze dal confine non rispondenti alle norme di

questo articolo, le nuove costruzioni dovranno soddisfare alla distanza prescritta dal confine purchè, oltre il confine, esista altro spazio libero di ampiezza non minore di 3 metri o, in caso di ampiezza minore, la relativa differenza sia portata in aggiunta alla distanza fra il proprio erigendo fabbricato e il confine e purchè siano rispettati i distacchi minimi di m. 6 e 10 di cui al primo comma del presente articolo.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti potranno essere ammessi solo nel caso in cui la cubatura complessiva, dell'edificio ampliato o sopraelevato, risponda alle prescrizioni del tipo edilizio previsto nella zona e semprechè le parti in ampliamento o in sopraelevazione rispettino i distacchi dai confini prescritti per i vari tipi edilizi e siano esteticamente ammissibili.

E' vietato in genere costruire con distacco quando sul confine sorga un edificio con muro cieco.

L'altezza dei fabbricati su ogni fronte prospiciente un distacco, agli effetti della determinazione dell'ampiezza del distacco medesimo e della distanza da tenersi dal confine di proprietà, sarà misurata, dal livello medio dei marciapiedi o pavimenti fissi dello spazio libero, al ciglio di gronda.

L'osservanza delle prescrizioni di cui ai comma precedenti deve verificarsi in corrispondenza di ogni distacco per tutte le fronti o parti di fronte degli edifici fra loro prospettanti e rispetto a tutti i confini o tratti di confine di proprietà interessati dai distacchi stessi.

I muri di cinta verranno considerati edifici, quando la loro altezza supera i m. 3.

Non si terrà conto — nella misura del distacco — delle gradinate e scale esterne aperte, dei cornicioni di gronda, dei balconi e delle pensiline, se l'oggetto non supera metri uno e quaranta, mentre si terrà conto dei corpi di fabbricato sporgenti, bovindo ecc.

Nei fabbricati che non si fronteggiano interamente, potranno, a giudizio del Sindaco, essere osservate, per le zone di prospicienza di più limitata estensione, distacchi minori di quelli regolamentari, purchè in tutto compensati da adeguata maggiorazione di distacchi per le altre fronti.

2) Nei fabbricati di tipo semintensivo, il distacco dal fabbricato vicino e la distanza dal confine sono calcolati a norma del paragrafo 1), ma nel rapporto ragguagliato ai $\frac{2}{3}$ delle altezze con un minimo di distacco di m. 10.

Inoltre in quelli semintensivi di categoria **b** dovrà essere osservata la distanza minima di m. 5,50 dai confini.

3) Per i fabbricati di tipo estensivo (cassette multiple o a schiera) di categoria **a** e per quelle di categoria **b** (cassette singole), dovrà essere osservata la distanza minima: di m. 5 dai lati liberi per quelli di categoria **a**, e da tutti i confini per quelli di categoria **b**.

Per i fabbricati di categoria **c** e **d** (villini), dovrà essere osservata la distanza minima di m. 6 dai confini.

Le norme di cui al paragrafo 1) del presente articolo (fabbricazione intensiva), valgono, in quanto applicabili e non contrastanti, anche per i fabbricati semintensivi ed estensivi di cui ai paragrafi 2) e 3).

Art. 10.

COSTRUZIONI ARRETRATE DAL CIGLIO STRADALE

I fabbricati che si costruiscono in arretramento dalla linea stradale debbono essere disposti secondo sani criteri urbanistici di ordine tecnico, ambientale e compositivo.

L'arretramento dei fabbricati dal filo stradale può essere autorizzato per non meno di metri 3.

Ai fini della determinazione dell'altezza degli edifici prospicienti spazi pubblici si aggiungerà, come già detto, alla larghezza dello spazio pubblico l'arretramento dell'edificio dal ciglio stradale, ferme restando le altezze massime di m. 21, m. 24 e m. 30 stabilite nei precedenti articoli per le varie zone dell'aggregato urbano.

Per i tre tipi di costruzione, intensivo, semintensivo e estensivo si applicano inoltre le seguenti norme.

1) Per le costruzioni di tipo intensivo (Ib) potrà essere ammesso l'arretramento quando, mediante convenzione stipulata con l'intervento del Comune regolarmente trascritta e intervenuta fra i proprietari delle aree interessate, lo stesso arretramento venga assicurato per tutti i lotti di fabbricati compresi fra due vie. L'arretramento potrà essere ammesso anche quando, ad esclusivo giudizio del Sindaco, mediante convenzione come sopra, resti assicurata una sistemazione esteticamente soddisfacente dei muri ciechi ai lati che si affacciano sulla zona arretrata.

L'area libera antistante ai fabbricati deve essere, a giudizio del Sindaco, convenientemente recinta e mantenuta a giardino o sistemata in altro modo riconosciuto idoneo;

2) Le costruzioni semintensive di categoria a e b potranno essere erette, a giudizio del Sindaco, in ciglio ed in arretrato — con arretramento minimo di m. 3 — secondo le caratteristiche dell'ambiente, o in base a convenzioni fra le proprietà interessate, stipulate con l'intervento del Comune e trascritte.

Per l'area libera antistante ai fabbricati è applicabile la norma di cui al precedente n. 1, 2° comma.

3) Per le costruzioni estensive è d'obbligo l'arretramento dal ciglio stradale, ed esso dovrà essere di non meno m. 4 per gli edifici di categoria a e b e di almeno m. 5 per quelli di categoria c e d. E' inoltre prescritta la recinzione e la sistemazione a verde dell'area antistante.

Art. 11.

ECCEZIONI AI LIMITI DI ALTEZZA

Il Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Consultiva Edilizia e, ove occorra, della Soprintendenza ai Monumenti, può autorizzare un'altezza superiore a quella massima consentita dagli articoli precedenti, quando trattasi di edifici pubblici o di pubblica utilità, di edifici di carattere monumentale e di quelle opere che, per la loro natura o per motivi estetici od ambientali, esigessero condizioni speciali di altezza, semprechè si realizzi una buona soluzione igienica e architettonica.

Per le costruzioni industriali, la maggior altezza potrà essere consentita previ i pareri anzidetti, quando necessaria per esigenze di funzionamento.

Art. 12.

RIDUZIONI DEI LIMITI DI ALTEZZA

Il Consiglio Comunale, previo il parere della Commissione Consultiva Edilizia e della Soprintendenza ai Monumenti, potrà prescrivere altezze minori di quelle ammesse dagli articoli precedenti, quando, in rapporto all'altezza di vicini edifici monumentali vincolati a norma di legge o alla contiguità o vicinanza di edifici di minore altezza, ciò sia da ritenere indispensabile onde evitare pregiudizio agli edifici monumentali o alla estetica della via o località dove la costruzione dovrebbe eseguirsi.

Il Sindaco, caso per caso, potrà provocare le misure indispensabili a tutela del paesaggio.

Art. 13.

FABBRICATI IN ANGOLO

Per i fabbricati in angolo fra due spazi pubblici di larghezza diversa, l'altezza massima competente allo spazio di maggior larghezza è consentita anche per il prospetto sullo spazio di larghezza minore per una estensione corrispondente ai $4/3$ (quattro terzi) dello spazio di minore larghezza, e con un minimo di metri 12, ma senza superare in genere la larghezza della fronte prospiciente lo spazio più largo.

Nel caso che nell'angolo dei due spazi pubblici venga progettato e concesso uno smusso o una rientranza, la misura di lunghezza della fronte laterale partirà dallo spigolo sulla strada di larghezza minore.

Per i fabbricati in angolo, può essere concessa dal Sindaco una altezza unica di congruaggio delle altezze delle varie fronti, altezza che risulterà dividendo la superficie complessiva delle fronti, calcolata con le altezze regolamentari relative ai vari tratti di strada, per lo sviluppo lineare delle fronti stesse.

L'adozione del congruaggio delle altezze priva il proprietario ed i suoi successori del diritto di qualunque soprizzo frontale anche nella parte di fabbricato prospiciente lo spazio di ampiezza maggiore.

L'adozione del congruaggio e la conseguente perdita del diritto di soprizzo, deve farsi risultare mediante convenzione stipulata con l'intervento del Comune e regolarmente trascritta.

Capitolo II

NORME PER LE ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

Art. 14.

ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

Le zone industriali dovranno essere esclusivamente destinate ad edifici di carattere industriale, con esclusione di quelle industrie che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero, per qualsiasi ragione, recare molestia od essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali vicine.

Nelle zone industriali saranno consentite, oltre alle costruzioni inerenti al processo

produttivo industriale (officine, uffici, laboratori per studi e ricerche), anche le costruzioni destinate ad attività connesse con l'industria, quali le abitazioni dei custodi, un ristretto numero di alloggi per il personale dirigente e specializzato per quelle industrie che abbiano eventuali necessità di pronto intervento e immediato impiego ecc., magazzini, depositi, silos, fabbricati per servizio di trasporto o simili, ecc., locali per l'assistenza e la ricreazione degli operai, mense, ecc..

Per le nuove zone industriali dovranno essere adottati appositi piani particolareggiati che dovranno definire l'organizzazione razionale delle zone stesse per quanto riflette specialmente la rete stradale interna, l'impianto di raccordi ferroviari, la lottizzazione delle aree in rapporto ai tipi di industria e loro consistenza, eventuali arretramenti dal ciglio stradale e previsioni di piazzali antistanti gli ingressi degli stabilimenti.

Per le industrie esistenti, che per la loro infelice ubicazione dovranno essere decentrate per far posto ad una edilizia residenziale (vedesi barratura in rosso di Venezia su fondo rosa nella tavola scala all'1:5000), non saranno ammessi nè ampliamenti nè trasformazioni di rilievo delle esistenti strutture, tenuto conto delle inderogabili esigenze delle singole industrie, delle loro particolari condizioni, della situazione del luogo e di possibili conseguenti ripercussioni economiche per la vita cittadina.

Nelle zone artigianali contrassegnate con contorno « rosso di Venezia » e simbolo (A), è ammessa la coesistenza nello stesso edificio di abitazioni ed attività artigianali, comprendenti uffici, magazzini, laboratori e piccole industrie non nocive nè rumorose, purchè vengano, con opportune misure, evitate cause di molestia.

L'edilizia in dette zone potrà sorgere con la osservanza delle sole minime distanze dai confini del lotto e dal ciglio stradale previste nella zonizzazione estensiva di tipo B e a condizione che non venga superata la cubatura di mc. 25.000 per ettaro al netto delle aree stradali.

Art. 15.

PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALLE ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

Per le costruzioni industriali ed artigianali saranno applicate le norme generali di cui al titolo I° circa l'obbligo dei piani particolareggiati e dei piani di lottizzazione prima di attuare le singole costruzioni nelle zone all'uopo specificate nella planimetria all'1:5.000 e contrassegnate le prime (industriali) con fondo rosa e barratura rossa e le seconde (artigianali) con fondo giallo e barratura rosso di Venezia.

Per altezze, distacchi, arretramenti dal ciglio stradale ecc. degli edifici industriali ed artigianali valgono le prescrizioni di cui all'art. 6 e quelle degli articoli 8, 9, 10, 11, 12 e 13, in quanto applicabili, tenuto conto delle particolari esigenze degli stabilimenti industriali e dei laboratori artigiani da costruire.

Nello studio dei progetti inerenti i nuovi impianti industriali devono essere rigorosamente previsti, con sufficiente larghezza, gli spazi necessari alle operazioni di movimento carico e scarico di materia prima e lavorata, senza assolutamente invadere con soste di veicoli le strade comunali.

Capitolo III NORME PER LE ZONE DESTINATE A VERDE

Art. 16.

VINCOLI A VERDE

Per le zone destinate a verde si applicano le seguenti prescrizioni:

a) *Verde pubblico.* - Nelle zone destinate a verde pubblico è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione delle attrezzature per il gioco dei bambini o di attrezzature per impianti sportivi e ricreativi ove tale impianti sono previsti. Inoltre potranno essere ammesse piccole costruzioni quali chioschi, ecc. per attività connesse alle attrezzature di cui sopra.

b) *Verde privato.* - In queste zone (tinteggiate in verde vescica) è vietata qualsiasi costruzione in superficie, mentre potrà essere consentita, nel sottosuolo, la formazione di autorimesse o magazzini ecc. per una porzione non superiore al quinto dell'area destinata a verde privato, a condizione che venga assicurata sopra dette costruzioni, mediante coltre di terra naturale, di opportuno spessore, la permanenza di vegetazione a prato ed a cespugli ad una quota non superiore a quella del corrispondente marciapiede stradale, purchè tale costruzione non implichi abbattimento di piante di alto fusto esistenti.

Le zone destinate a verde privato fronteggianti spazi pubblici non possono essere considerate, agli effetti della determinazione della altezza dei fabbricati, dalle proprietà prospicienti oltre i limiti dell'arretramento dal ciglio stradale stabilito dal tipo edilizio della zona in cui trovasi l'edificio.

Per l'organica sistemazione degli edifici circostanti, il Comune si riserva la facoltà di variare, con l'eventuale adozione di piani particolareggiati, la conformazione planimetrica delle zone destinate a verde privato, ferma restando la superficie complessiva del verde medesimo e sempre che la variazione non comporti un peggioramento alle condizioni di insolazione, o l'abbattimento di piante di alto fusto esistenti.

c) *Zona di rispetto dei Cimiteri.* - In queste zone è vietata qualsiasi costruzione. Potranno essere consentite modeste e decorose costruzioni, in prossimità degli ingressi dei Cimiteri stessi, per negozi di smercio di articoli relativi ad attività cimiteriali, nonchè per servizi pubblici attinenti alle esigenze cimiteriali.

d) *Zone di rispetto delle nuove carceri.* - In queste zone è in genere proibita qualsiasi costruzione. Eventualmente il Comune potrà consentire la costruzione, in prossimità degli ingressi, di edifici attinenti alle esigenze del Carcere nonchè di un fabbricato rurale strettamente indispensabile alla coltivazione agricola ed orticola della zona ed opportunamente ubicato.

e) *Fasce di rispetto delle arterie di grande traffico.*

La grande arteria esterna per il traffico di transito, a doppia carreggiata e della larghezza di m. 30, sarà dotata di due fasce laterali a verde della larghezza minima di metri 30 nel lato verso città e di m. 50 nel lato esterno. Le arterie sussidiarie di penetrazione a nord ed a sud della Via Emilia Ponente e della Via Emilia Levante, di penetrazione dal Comune di Casalecchio fino alla Funivia, di collegamento fra la sussidiaria a sud di Via Emilia Ponente e quella di penetrazione da Casalecchio, e altresì i tratti di strada

costituenti il completamento della circonvallazione del 1889 ed il raccordo fra la detta circonvallazione e la grande arteria di scorrimento esterna, saranno a doppia carreggiata e della larghezza di m. 25 — 30 e saranno dotate di due fasce laterali a verde della larghezza minima di m. 20. Analoghe fasce di rispetto, per altre strade importanti, risultano indicate nel piano con larghezza minore.

In tali fasce di rispetto stradale è inibita ogni costruzione e per esse è fatto obbligo di tenerle in buono stato di coltivazione, salva sempre la facoltà del Comune di espropriarle in tutto od in parte per ricavare strade sussidiarie per il traffico lento o per il traffico locale o per creare striscie a parco. E' inoltre inibita la apertura di accessi privati alle dette arterie dalle proprietà limitrofe.

Capitolo IV

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PIANO DI RICOSTRUZIONE

Art. 17.

CONFERMA DEI TIPI EDILIZI DEL PIANO DI RICOSTRUZIONE

Per le zone contemplate dal Piano di Ricostruzione, contrassegnate con la lettera R e dalle sigle dei vari tipi edilizi indicanti le varie categorie, nelle planimetrie in scala 1:2000 e 1:5000, rimangono fermi i tipi edilizi, i tracciati e le prescrizioni contemplate nelle « norme edilizie » del detto piano di cui *all'allegato (C)*, salvo quanto in appresso.

Art. 18.

VARIANTI AL PIANO DI RICOSTRUZIONE

Il progetto del Piano Regolatore apporta le seguenti varianti al Piano di Ricostruzione:

a) Nelle zone in cui sono previsti edifici di tipo edilizio semintensivo di categoria A e B ed estensivo di categoria A, B e C, potranno essere ammessi fabbricati con una altezza e numero di piani superiori a quelli stabiliti nei vari tipi edilizi, purchè il volume utile che conseguiranno gli edifici non sia superiore a quello che si potrebbe ottenere con esatta osservanza delle relative prescrizioni edilizie. L'equivalenza del volume utile sarà ricavata dalla equivalenza delle superfici dei piani fuori terra.

Tali concessioni dovranno essere subordinate ad un organico coordinamento urbanistico dei detti alti edifici nell'isolato su cui vengono richiesti, e al rispetto delle norme regolamentari. Tale coordinamento dovrà essere approvato dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, salvo le eventuali eccezioni di cui all'articolo 11.

b) Nella rete viaria stabilita dal Piano di Ricostruzione vengono introdotte le modifiche risultanti dalle planimetrie del nuovo Piano Regolatore in scala 1:2000 e 1:5000, e, ove occorra, maggiormente illustrate dalla Tavola VIII contenente le planimetrie di dettaglio in scala 1:1000 od 1:2000 e in particolare:

1) nuova strada con piazzale nell'isolato di Via Lame di fronte alla Chiesa di S. Filippo Giacomo; planimetria n. 2;

2) ampliamento dei larghi nell'incrocio della Via Emilio Lepido con le Vie Ducati e della Salute; planimetria n. 10;

3) modifica della rete stradale nella piccola borgata all'estremo della Via Cava (detta dei Gessaroli); planimetria n. 8;

4) riduzione della larghezza, della prevista arteria alberata di m. 30 di sezione, a m. 26, sul lato nord della stessa, nei tratti compresi fra la nuova Piazza prevista sulla esistente Via Azzogardino e Via Castellaccio ad est e Via Graziano ad ovest;

5) modifica al tracciato stradale di Mura interna Galliera marginale al parco della Montagnola; planimetria n. 5;

6) modifica del piazzale con mercato rionale in fondo a Via del Porto; planimetria n. 3;

7) il tracciato della « strada vicinale Camaldoli », previsto nel piano di Ricostruzione con raccordo in curva, viene modificato con tracciato rettilineo; planimetria n. 6-7;

8) varianti alla rete stradale e ai tipi edilizi per il quartiere di Via S. Carlo e Via Polese; planimetria n. 4;

9) negli isolati di tipo estensivo a villini (E-v) a valle della Via Toscana compresi fra il vecchio stradello denominato « Della Direttissima », situato a sud dell'attuale Via Direttissima, ad una distanza di circa m. 230, e il torrente Savena, in cui la ricostruzione è avvenuta in parte prima dell'approvazione del piano in difformità dalle prescrizioni del piano stesso, sono da osservare, per le costruzioni ancora da eseguire, le seguenti prescrizioni: numero massimo di piani 4 con un'altezza massima di m. 15, massima area coperta dagli edifici sul lotto, 1/4 della superficie del lotto stesso, distanza minima dai confini interni del lotto, m. 5, distanza minima dal ciglio della strada, m. 4;

10) abolizione del tronco stradale compreso fra il prolungamento di Via Camillo Casarini a sud e la Via Lionello Cipriani a nord;

11) la strada marginale a sud dell'Ippodromo dell'Arcoveggio, di collegamento fra il nuovo tracciato della Via Fioravanti e la Via Andrea da Faenza, viene soppressa allo scopo di conservare il parcheggio degli automezzi esistente all'interno dell'Ippodromo stesso;

12) la piazza indicata nel piano di ricostruzione in corrispondenza all'imbocco ovest della Via Franco Bolognese su percorso della Via Aristotile Fioravanti, viene abolita adottandosi i nuovi tracciati del piano regolatore generale;

13) per la strada alberata a nord-est della Via Lame di m. 16 di sezione a partire dal piazzale di Porta Lame, e per tutta la sua lunghezza fino al nuovo piazzale in corrispondenza della Via Azzogardino e Castellaccio, è previsto il portico sul lato nord;

14) per la strada sussidiaria a nord della Via San Felice di m. 16 di larghezza a partire dal piazzale di Porta San Felice, compreso il suo proseguimento in Via Riva Reno fino a Via Azzogardino (Palazzo Lancia), è previsto, sul lato nord e per tutta la lunghezza del percorso suindicato, una edilizia con portico;

15) per la piazza con mercato attigua alla strada sussidiaria di cui sopra ed alla Via Casini, è pure previsto il portico sui lati nord ed ovest della piazza stessa;

16) modifica dei tracciati previsti per l'imbocco della sussidiaria alla Via San Felice in corrispondenza dell'attuale edificio della Fiat, come risulta dalla planimetria n. 1;

17) creazione di una strada parallela alla Via Lame ad ovest della stessa, dalla Via Riva Reno alla Via Calori (planimetria n. 3 bis);

18) l'isolato tra il piazzale di Porta Lama, il viale di circonvallazione Pietro Pietramellara, Via Don Minzoni e la Via Mura Interna di Porta Lama, in luogo di una edificazione di tipo edilizio « semintensivo lineare », dovrà essere sistemato a verde pubblico, conservando il rudere delle antiche mura ivi esistente;

19) l'isolato fra la Via Belle Arti, Via del Guasto e il Teatro Comunale, già vincolato a « verde privato » nel piano di Ricostruzione, è previsto sistemato a « verde pubblico »;

20) per il tipo edilizio intensivo di categoria B (aperto), le norme edilizie del Piano di Ricostruzione prevedono un'altezza degli edifici di m. 24 con un numero massimo di piani 6. Tale norma viene emendata ammettendo, sempre con l'altezza massima di m. 24, n. 7 piani;

21) l'isolato fra via Emilio Lepido, la Via Persicetana e la fossa Biancana, dichiarato genericamente « soggetto a vincolo » nella planimetria in scala 1:2000 del Piano di Ricostruzione della zona di Borgo Panigale, viene destinato a zona residenziale del tipo semintensivo della categoria b, con ampliamento però del piazzale in corrispondenza all'incrocio fra la Via Emilio Lepido e la Via Persicetana;

22) la prescrizione speciale di cui all'art. 19 delle norme edilizie del Piano di Ricostruzione, relativa all'edificazione lungo il viale Masini, viene abrogata in quanto l'intera zona compresa fra Viale Masini, la Ferrovia ed il cavalcavia di Via Matteotti e Via Stalingrado viene assoggettata a piano particolareggiato, essendo essa interessata da varie importanti sistemazioni urbanistiche e precisamente dalla creazione della Stazione della Ferrovia Veneta e relativo antistante piazzale; dal piazzale di parcheggio a corredo della stazione Autolinee prevista nella fronteggiante area del Viale Masini; nonchè dalla sistemazione urbanistica all'imbocco della Via Stalingrado in corrispondenza al piazzale di Porta Mascarella ed al Cavalcavia;

23) rimangono inalterati i tracciati stradali fra Via del Porto e Via Azzogardino che sono stati oggetto di controversia rimasta impregiudicata;

24) il tipo edilizio prescritto per l'isolato compreso nel Piano di Ricostruzione fra i nuovi tracciati di Via Calori, Via Brugnoli e Via Graziano, previsti nel Piano di Ricostruzione stesso, deve intendersi modificato, per i tre lotti marginali la Via Calori e fronteggianti l'area del Palazzo dello Sport, da « intensivo aperto » a « intensivo chiuso »;

25) creazione di una galleria a T con accessi dalla Via Ugo Bassi, dalla Via Nazario Sauro e dalla Via Belvedere e costruzione di un nuovo complesso edilizio interessante anche l'area dell'attuale Mercato coperto e destinato ad accogliere il Palazzo degli Affari. Allargamento di Via San Gervasio sul filo di levante di Vicolo Urbaga;

26) spostamento verso nord del previsto nuovo allineamento con portico della Via Solferino, a retro del Palazzo di Giustizia, per creare un largo fronteggiante un nuovo edificio destinato ad uffici del Palazzo di Giustizia stesso;

27) edilizia con portico in Via Pietramellara nell'isolato a ponente di Via Amendola;

28) creazione di un « largo » a nord-ovest della Casa-Torre prevista in fregio alla nuova grande piazza di Borgo Panigale contemplata dal Piano di Ricostruzione.

Titolo III DISPOSIZIONI VARIE

Art. 19.

LOTTIZZAZIONE DI AREE FABBRICABILI

Prima di destinare alla edificazione residenziale, industriale, ecc. un terreno compreso nelle zone edificabili del Piano Regolatore e regolamentato o meno dai piani particolareggiati, dovrà essere presentato per l'approvazione un piano di lottizzazione che dovrà formare oggetto di convenzione da stipularsi col Sindaco e da rendersi pubblica mediante trascrizione, perchè sia opponibile nei confronti di tutti.

In particolare detta convenzione dovrà indicare le servitù e gli oneri reali costituiti sulle aree suddette a favore del Comune e nel pubblico interesse.

Più precisamente la convenzione stessa dovrà indicare le norme relative all'altezza dei fabbricati, alle distanze dai confini e dai cigli stradali, al rapporto fra l'area coperta e scoperta dei singoli lotti, e, se del caso, fra detta area scoperta ed il volume degli edifici, nonchè ai tracciati delle eventuali strade di lottizzazione.

Alla costruzione delle strade interessate dalle lottizzazioni e relativi servizi pubblici, dovrà di regola provvedere, a sue spese e su progetto da approvarsi dal Comune, la proprietà, e ciò prima della edificazione.

Art. 20.

COMPLESSI DI CARATTERE UNITARIO

Quando in una zona le costruzioni già esistenti formano un complesso avente particolari caratteristiche, le nuove costruzioni, a completamento della zona, e le modifiche a quelle già esistenti, devono corrispondere, nelle dimensioni altimetriche e planimetriche, negli arretramenti dal ciglio stradale e nelle caratteristiche generali, a quelle degli edifici circostanti, in modo da rispettare la fisionomia d'ambiente, salva sempre l'osservanza di più restrittive norme di Regolamento.

Art. 21.

P O R T I C I

La costruzione dei portici, destinati al pubblico transito, è obbligatoria nelle strade previste porticate nel Piano Regolatore e nella ricostruzione di edifici già forniti di portici o dove il portico venga dal Sindaco ritenuto necessario in relazione alle caratteristiche della strada o alla fisionomia dell'ambiente.

Inoltre il Sindaco potrà prescrivere che nella rinnovazione degli edifici lungo le strade radiali dove il Piano Regolatore del 1889 prevedeva la possibilità di imporre la costruzione di portici, vengano ricavati adeguati portici.

Il portico dovrà avere un'altezza non minore di m. 4 ed una larghezza non inferiore a m. 3,50.

Il Sindaco potrà prescrivere che l'altezza sia portata fino a m. 7 e che la larghezza non sia inferiore a m. 4.

Le altezze si misurano dal piano del pavimento alla chiave dell'intradosso dell'arco sulla facciata ovvero al piano inferiore dell'architrave pure della facciata; la larghezza, fra il vivo del muro del fondo del portico e il vivo interno dei piedritti.

Il pavimento dei portici sarà costruito con lastre di pietra naturale, in battuto alla veneziana, o di altro materiale idoneo a giudizio del Sindaco, con esclusione in ogni caso dei mattonati, dei ciottolati, nonchè dei materiali sdruciolevoli.

Le soglie fra i pilastri dovranno essere preferibilmente in pietra da taglio.

La riparazione e la parziale ricostruzione dei pavimenti dei portici destinati al pubblico transito dovrà essere eseguita in modo da non presentare disformità con le parti non riparate o con quelle non ricostruite.

Il Sindaco ha facoltà di prescrivere alla proprietà la semplice riparazione, o la ricostruzione sia parziale o totale del pavimento, quando, a suo giudizio, non sia convenientemente riparabile.

Le spese per la costruzione e la manutenzione dei pavimenti dei portici soggetti a servitù di pubblico transito, sono per intero a carico dei rispettivi proprietari, come da secolare consuetudine.

Art. 22.

MARCIAPIEDI

I proprietari hanno l'obbligo di costruire e mantenere in istato soddisfacente, a loro totali cure e spese, il marciapiede su area di loro proprietà che sia soggetta a pubblico passaggio.

Il tipo di tali marciapiedi dovrà essere preventivamente approvato dall'Autorità comunale.

La costruzione, ricostruzione e il rifacimento, anche parziale, dei marciapiedi su aree pubbliche si farà, di regola, per iniziativa ed a spese del Comune con l'obbligo per i proprietari fronteggianti di contribuire alla relativa spesa per un sesto, da rimborsarsi al Comune in sei rate bimestrali.

Il contributo di ciascun proprietario sarà proporzionale alla lunghezza della fronte della sua proprietà e si calcolerà al massimo in base alla larghezza di m. 1,50 per i marciapiedi eccedenti questa misura, ai quali sono parificati i lastricati ed altre pavimentazioni che si estendono sulla strada.

Fra un concorso di spesa da parte dei proprietari ed il successivo dovranno intercedere almeno 20 anni.

Per un fabbricato appartenente a diversi proprietari, la ripartizione del contributo di cui sopra si farà in base al reddito imponibile di ciascuna proprietà o, in mancanza, in base alle rispettive interessenze.

Art. 23.

STRADE PRIVATE

E' vietato ai privati di aprire strade od altri passaggi non previsti dal Piano Regolatore, nei Piani Particolareggiati o nei Piani di lottizzazione, senza la preventiva autoriz-

zazione del Comune. Tale autorizzazione dovrà essere preceduta dalla stipulazione fra il Comune e il richiedente di una convenzione, da trasciversi, dalla quale risulti l'impegno, assistito da idonea garanzia, del richiedente o dei richiedenti, di provvedere convenientemente a loro totali cure e spese, all'impianto e manutenzione della strada, delle fognature e inoltre di altri servizi pubblici che, in relazione alla zona, si rendano necessari. I progetti dei lavori devono ottenere la preventiva approvazione del Comune.

Non potranno in genere essere autorizzate al pubblico transito strade private — nelle zone di pianura — di larghezza inferiore a metri 8, marciapiedi rialzati compresi, i quali dovranno avere la larghezza non inferiore a metri 1,30, il tutto con adatta pavimentazione. La larghezza del piano carreggiabile, comunque, esclusi i marciapiedi, non potrà essere inferiore a m. 5,50. E' anche riservata al Sindaco, in casi particolari, la facoltà di esigere l'impianto di una conveniente alberatura. Nella zona collinare le strade private saranno in genere di m. 6.

Art. 24.

COSTRUZIONI ACCESSORIE

Qualora non si oppongano ragioni igieniche od estetiche, possono essere autorizzate costruzioni accessorie ad uso autorimesse, serre e lavanderie. Negli edifici muniti di portico verso strada sono ammessi vani accessori ad uso retrobottega in aderenza all'edificio principale purchè armonicamente collegati con esso.

Tali costruzioni dovranno avere una superficie non superiore all'ottava parte dell'area coperta dal fabbricato principale e non potranno essere in genere costruite a filo stradale, ma solo nello spazio interno, consentendosi anche per le costruzioni estensive le costruzioni sul confine.

Sono ammesse superfici maggiori fino al massimo di 1/5 della superficie coperta, quando l'edificio principale non utilizzi interamente l'area coperta che gli compete in rapporto all'area scoperta.

Le costruzioni accessorie dovranno essere ad un solo piano con altezza massima non superiore a m. 3,70 (tre e settanta) e potranno essere costruite in aderenza agli edifici principali o con distanza dagli stessi, inferiori di quelle prescritte, ma non mai minori di m. 4 (quattro).

Le costruzioni accessorie devono rispettare la minima reciproca distanza di m. 4 (quattro) o essere costruite in aderenza. Quando collegate all'edificio, tale collegamento deve essere coordinato armonicamente con il corpo dell'edificio principale.

Art. 24 bis

AUTORIMESSE PRIVATE E PARCHEGGI

Le nuove costruzioni o gli edifici risultanti da risistemazioni strutturali di edifici esistenti debbono contenere appositi locali o spazi liberi destinati ad autorimessa o parcheggio nella proporzione minima di mq. 3 per ogni 100 mc. di volume.

In caso di risistemazione strutturale di edifici esistenti o in caso di particolare conformazione del lotto possono essere consentite modificazioni alla proporzione indicata.

Gli accessi devono essere ubicati in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via.

Per gli edifici destinati ad attività pubblica o commerciale (luogo di spettacolo, uffici pubblici, Chiese, ecc.) debbono essere destinate, ad uso parcheggio, in continuità con la strada, aree adeguate all'importanza dell'edificio.

Art. 25.

COMMISSIONE URBANISTICA

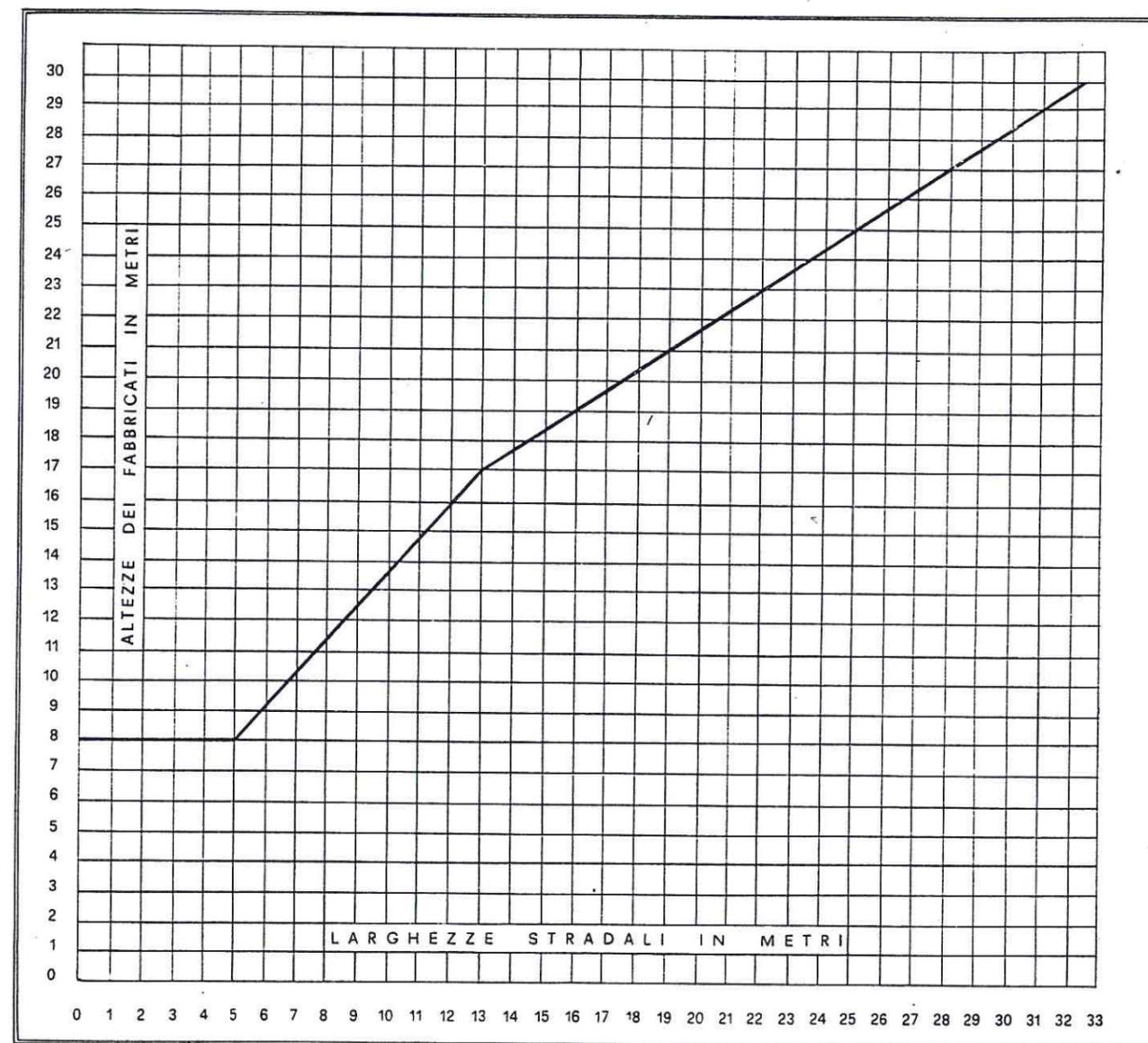
Nella esecuzione del Piano Regolatore, la Direzione dei Servizi Tecnici del Comune sarà assistita da una Commissione Urbanistica Consultiva, nominata dall'Amministrazione Comunale, alla quale saranno sottoposti, per parere consultivo, i principali problemi di interesse urbanistico, ed i vari « Piani Particolareggiati » di attuazione del Piano.

Allegati:

- A) Diagramma delle altezze dei fabbricati in relazione alle larghezze stradali.
- B) Tabella dei tipi edilizi e norme relative previste dal P.R.G. salve le zone interessate dal Piano di Ricostruzione e convenzioni speciali.
- C) Norme Edilizie del Piano di Ricostruzione di Bologna.

DIAGRAMMA DELLE ALTEZZE DEI FABBRICATI IN RELAZIONE ALLE LARGHEZZE STRADALI

Allegato A alle norme di attuazione del piano



TIPI DI COSTRUZIONE	COSTRUZIONI ALL'ESTERNO DEL VECCHIO NUCLEO							
	COSTRUZIONI INTENSIVE		SEMINTENSIVE		ESTENSIVE IN PIANURA			ESTENSIVE IN COLLINA
	1	2	3	4	5	6	7	8
Categoria	1b	—	a	b	a	b	c	d
Area minima del lotto mq. At.	—	—	—	—	200	400	700	700
Massima area coperta mq. Ac.	—	—	$\frac{1}{2}$	$\frac{2}{5}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{4}$	$\frac{1}{5}$
Massima area coperta dagli edifici sul lotto mq.	—	—	—	700	150	250	300	300
Numero massimo dei piani	8	9	5	4	2	3	3	3
Altezza massima degli edifici ml.	24*	30	—	—	—	—	—	—
Distacco fra gli edifici ml.	$\frac{1}{2}$ H min. m. 6	$\frac{2}{3}$ H min. m. 10	$\frac{2}{3}$ H min. m. 10	$\frac{3}{2}$ H min. m. 10	10 min.	10 min.	12 min.	12 min.
Distacco dai confini ml.	$\frac{1}{4}$ H min. m. 3 o in conf.	$\frac{1}{3}$ H min. m. 5	$\frac{1}{3}$ H min. m. 5	$\frac{1}{3}$ H min. m. 5,50	5	5	6	6
Distanza minima dal ciglio stradale	—	—	in ciglio o a m. 3	in ciglio o a m. 3	4	4	5	5

* Salve le eccezioni di cui all'art. 6, lettera B.

Allegato C alle norme di attuazione del piano regolatore generale.

NORME EDILIZIE DEL PIANO DI RICOSTRUZIONE DI BOLOGNA

(approvato con D. M. 16 gennaio 1948, n. 3517 e prorogato, nei termini di attuazione,
con successivi decreti)

248

TIPI EDILIZI

Art. 1.

Nelle zone comprese nel Piano di Ricostruzione sono previsti i seguenti tipi di costruzione: Costruzioni intensive; Costruzioni semintensive; Costruzioni estensive.

Le costruzioni intensive si dividono in due categorie:

- A) Intensivo chiuso; B) Intensivo aperto.

Le costruzioni semintensive si dividono pure in due categorie:

- A) Fabbricati lineari; B) Fabbricati isolati.

Quelle estensive si dividono in tre categorie:

Cassette multiple o a schiera; cassette semplici e binate, villini.

Sono inoltre previsti per i lotti in parte già coperti da fabbricati, prescrizioni di solo allineamento edilizio e prescrizioni speciali per casi particolari.

Le caratteristiche dei vari tipi sono stabilite dalle norme contenute negli articoli seguenti:

Le zone in cui possono eseguirsi i diversi tipi e categorie sono indicate nella planimetria del piano di ricostruzione.

Art. 2.

COSTRUZIONI INTENSIVE

Le costruzioni intensive di categoria « A » — intensivo chiuso — debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:

- a) superficie coperta non superiore ai sette decimi dell'area totale del lotto;
b) numero dei piani non superiore ad otto, compreso il terreno.

Le costruzioni intensive di categoria « B » — intensive aperte — debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:

- a) superficie coperta non superiore alla metà della superficie del lotto;
b) numero dei piani non superiore a sei, compreso il piano terreno.

Art. 3.

COSTRUZIONI SEMINTENSIVE

Le costruzioni semintensive di categoria « A » — fabbricazione lineare — debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:

- a) superficie coperta non superiore ai due quinti della superficie del lotto;

b) numero dei piani non inferiore a quattro, e non superiore a cinque, compreso il piano terreno.

Le costruzioni semintensive di categoria « B » — fabbricati isolati — debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:

a) superficie coperta non superiore a un terzo della superficie del lotto con un massimo di mq. 700 (settecento);

b) numero dei piani non inferiore a tre e non superiore a quattro, compreso il piano terreno.

Inoltre le piante degli edifici dovranno essere comprese in un perimetro rettangolare di metri venti per quaranta.

Art. 4.

CASSETTE MULTIPLE A SCHIERA

Le cassette multiple o a schiera, debbono rispondere alle seguenti prescrizioni, per ogni elemento:

a) area minima del lotto mq. 200 (duecento);

b) superficie coperta non superiore a un terzo dell'area totale, con un massimo di mq. 150 (centocinquanta);

c) numero dei piani non superiore a due, compreso il piano terreno.

Art. 5.

CASSETTE SINGOLE O BINATE

Le costruzioni della categoria, cassette singole o binate debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:

a) area minima del lotto mq. 350 (trecentocinquanta).

Questa area minima è quella corrispondente ad una casetta semplice o ad un elemento se binate;

b) superficie coperta per ogni casetta semplice o per ogni elemento se binate, non superiore ad un quarto dell'area totale con un massimo di mq. 200 (duecento);

c) numero dei piani non superiore a due, compreso il piano terreno.

Art. 6.

VILLINI

Le costruzioni della categoria « villini » dovranno rispondere alle seguenti prescrizioni:

a) area minima del lotto mq. 700 (settecento);

b) superficie coperta non superiore ad un quinto dell'area del lotto con un massimo di mq. 300 (trecento);

c) numero dei piani non superiore a tre compreso il piano terreno.

Art. 7.

ZONE DI RISPETTO - GIARDINI PRIVATI

Nelle zone di rispetto è, di massima, vietata qualsiasi costruzione.

Nelle zone destinate a parchi, a giardini privati, può essere consentita la costruzione di edifici estensivi aventi una superficie coperta non superiore ad un ventesimo dell'area totale ammessa, con rispetto delle alberature esistenti e delle esigenze ambientali panoramiche.

Art. 8.

COSTRUZIONI ACCESSORIE

Qualora non si oppongano ragioni igieniche od estetiche potranno essere autorizzate costruzioni accessorie ad uso autorimesse, serre, magazzini, lavanderie, ecc.

Le costruzioni accessorie dovranno avere una superficie coperta non superiore alla decima parte dell'area coperta per le costruzioni intensive e semintensive ed alla quinta parte di detta area coperta per le costruzioni estensive e debbono essere ad un solo piano.

Le costruzioni accessorie possono sorgere solo nello spazio intorno e possono essere costruite a distanze da edifici dello stesso proprietario, inferiori a quelle prescritte, ma comunque con un distacco non mai minore di metri 5.

Art. 9.

ALTEZZE DEI FABBRICATI

L'altezza dei fabbricati deve essere regolata in relazione alla larghezza delle strade o spazi pubblici su cui prospettano a secondo dei rapporti indicati nel seguente quadro:

Larghezza della strada	Rapporto fra l'altezza dell'edificio e la larghezza della strada	Altezza massima
Fino a m. 4	2¼	metri 9
Di più fino a m. 8	1½	metri 15
Oltre i m. 8	1	metri 27

Qualora un fabbricato sia costruito anche parzialmente in arretramento dal ciglio stradale, le altezze saranno determinate aggiungendo allo spazio pubblico quello corrispondente all'arretramento.

Nelle costruzioni intensive di categoria « A » può essere consentita, semprechè non pregiudichi l'estetica dell'edificio, la costruzione di un solo piano attico con ritiro pari all'altezza del piano stesso, su tutte le fronti stradali, sempre nel limite della massima altezza suddetta.

Le costruzioni intensive di categoria « B » non possono in ogni caso avere altezze maggiori di m. 24 (ventiquattro).

Le costruzioni semintensive non possono avere altezze maggiori di m. 21 (ventuno) per la categoria « A » e di m. 17 (diciassette) per la categoria « B ».

Le costruzioni dei tipi casette multiple, casette semplici e binate debbono avere l'altezza massima di m. 9 (nove). Quella della categoria « villini » non possono superare i m. 13 (tredici).

Per la categoria « villini », in eccedenza all'altezza precedente potrà essere consentita purchè contribuisca al decoro della costruzione, una parziale sopraelevazione alta non più di m. 4 (quattro) e per una superficie non superiore alla metà dell'area coperta.

Le costruzioni accessorie non possono superare l'altezza di m. 3,50 (tre e cinquanta centimetri).

Al di sopra delle altezze anzidette non può essere elevata alcuna costruzione nè per uso abitazione nè per servizi, fatta eccezione per la torretta delle scale, purchè non visibile dalla strada.

Art. 10.

DISTACCO DEI FABBRICATI

Per distacco si intende lo spazio libero interposto fra due edifici.

Nei fabbricati di tipo intensivo, il distacco non può risultare inferiore per quelli di categoria « A » alla metà dell'altezza del più alto fabbricato consentito in quel punto, e per quelli di categoria « B » ai $\frac{5}{8}$ di detta altezza.

I fabbricati di tipo semintensivo di categoria « A » e « B » debbono aver un distacco non minore dell'altezza del fabbricato più alto.

I distacchi sopra indicati, debbono essere osservati anche per i bracci dei fabbricati a U di tipo intensivo di categoria « B » e semintensivo di categoria « A ».

In nessun caso il distacco può essere inferiore a m. 6 (sei).

Per i fabbricati di tipo estensivo il distacco minimo deve essere di almeno m. 8 (otto) per le casette semplici, binate e multiple e di 12 (dodici) per i villini.

Art. 11.

NORME PER LA MISURA DEI DISTACCHI

Agli effetti della determinazione dell'ampiezza del distacco e della distanza da tenersi dal confine di proprietà, l'altezza dei fabbricati, su ogni fronte prospiciente il distacco sarà misurata dal livello medio dei marciapiedi e pavimenti fissi dello spazio libero, al ciglio di gronda.

L'altezza da considerarsi per un distacco laterale ad uno spazio pubblico non potrà, in ogni caso, essere inferiore alla altezza risultante nell'angolo del fabbricato corrispondente allo spazio pubblico.

L'osservanza delle prescrizioni di cui ai comma precedenti, deve verificarsi per le fronti o parti di fronti, rispetto alle fronti, e parti di fronti degli altri edifici esistenti e rispetto ai confini e tratti di confine di proprietà.

In nessun caso la distanza fra due fabbricati le cui fronti non si prospettino potrà essere inferiore per ciascun punto delle fronti stesse, a metri sei.

Non si terrà conto, nella misura del distacco, delle gradinate e scale esterne di accesso al piano rialzato, dei balconi, dei cornicioni, delle pensiline e di altri simili sporti finchè l'aggetto non superi i metri uno e quaranta centimetri.

Le prescrizioni di distanza di cui al presente articolo non hanno più luogo quando fra due edifici esiste una via o spazio pubblico.

Art. 12.

NORME PER LE COSTRUZIONI A DISTANZA DAI CONFINI

I fabbricati semintensivi di categoria « B » debbono essere costruiti alla distanza di almeno m. 8,50 (otto e cent. cinquanta) dai confini.

I fabbricati di tipo estensivo della categoria « Casette multiple » e « Casette semplici binate », debbono distare dai confini almeno m. 4 (quattro), quelli della categoria « villini » almeno m. 6 (sei).

Per i fabbricati di altre categorie, chi intende costruire con distacco dal confine, deve distanziarsi dal confine stesso di una distanza pari almeno alla metà del distacco competente al tipo di costruzione, secondo le norme dell'art. 10 e non mai meno di metri tre, ovvero allegare alla richiesta di autorizzazione, copia di convenzione con i proprietari confinanti che assicuri in altro modo la formazione del distacco regolamentare, senza lasciare muri ciechi.

La convenzione dovrà essere regolarmente stipulata e trascritta e non potrà essere modificata senza il consenso del Sindaco.

Le costruzioni da edificare ai limiti di zone aventi differente destinazione debbono essere costruite con distacco regolamentare dal confine di zona.

Può essere vietata la formazione di zone libere fra due costruzioni, quando ne risultino posti in vista edifici, cortili od altri spazi interni, non rispondenti al decoro edilizio.

E' vietato costruire con distacco quando sul confine esiste un edificio con muro cieco.

Art. 13.

DISTACCO DAI CIGLI E DAGLI ASSI STRADALI

I fabbricati semintensivi di categoria « A » dovranno sorgere a distanza di almeno m. 4 (quattro) dal ciglio stradale.

Potranno sorgere sul ciglio qualora questo disti dall'asse della strada di almeno m. 10,50 (dieci e cinquanta cent.).

Quelli di categoria « B » dovranno sorgere alla distanza di m. 4 (quattro) i villini dal ciglio stradale e di almeno m. 8,50, otto e cent. cinquanta) dall'asse stradale.

I fabbricati delle categorie « Casette multiple » e « semplici binate » dovranno sorgere alla distanza di almeno m. 4 (quattro) e dalla distanza di almeno m. 5 (cinque) dal ciglio stradale.

Art. 14.

P O R T I C I

La costruzione dei portici è obbligatoria nelle strade previste porticate nelle planimetrie del piano di ricostruzione.

I portici dovranno avere un'altezza non minore di m. 5 (cinque) ed una larghezza non inferiore a m. 3,50 (tre e cent. cinquanta).

Il Comune potrà prescrivere che l'altezza sia portata fino a m. 7 (sette) e la larghezza fino a m. 4 (quattro) per le vie la cui larghezza oltrepassi i m. 10 (dieci).

In ogni caso dovrà essere possibilmente mantenuta la continuità degli assi dei portici che trovansi sopra uno stesso lato di strada.

Le altezze si misurano dal pavimento alla chiave dell'intradosso dell'arco sulla facciata ovvero al piano inferiore dell'architrave pure della facciata; la larghezza, tra le parti più sporgenti delle colonne o pilastri ed il muro di fondo del portico.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà autorizzare dimensioni inferiori a quelle sopraindicate, quando ciò sia da ritenere opportuno per armonizzare il nuovo portico con quelli attigui.

Art. 15.

DISPOSIZIONE E AMPIEZZA DEI CORPI DI FABBRICA

I corpi di fabbrica debbono di regola essere disposti in senso normale o parallelo alla linea mediana della strada principale, a seconda che con l'una o l'altra disposizione si assicurino il migliore orientamento del fabbricato.

L'estensione minima delle fronti prospicienti le strade per le costruzioni intensive di categoria « A » non dovrà essere inferiore a m. 20 (venti) circa.

Per le costruzioni intensive di categoria « B » e per quelle semintensive di categoria « A » dovranno essere adottati corpi di fabbrica larghi non più di m. 15 (quindici) e lunghi non meno di m. 20 (venti) circa e non più di metri 80 (ottanta) circa, su schema preferibilmente a pettine ed eccezionalmente ad *L* o ad *U*.

I fabbricati disposti a pettine possono essere collegati alle testate da un corpo di fabbrica di non più di due piani costruito a filo stradale.

I cortili chiusi sono tollerati unicamente nelle costruzioni intensive di categoria « A ».

Art. 16.

ALLINEAMENTI EDILIZI

Per le costruzioni da erigere lungo le strade e spazi pubblici nelle quali, in relazione ad edifici che possano a giudizio del Comune, essere in tutto ed in parte conservati, è previsto un nuovo allineamento edilizio, è in facoltà del Comune di consentire costruzioni che non si attengano in tutto alle norme relative ai tipi di edilizi precedentemente indicati. Tali costruzioni dovranno però rispondere in ogni caso, alle prescrizioni del Regolamento Edilizio in vigore al momento in cui la costruzione stessa verrà eseguita.

Art. 17.

LOTTIZZAZIONI

I proprietari delle aree comprese in un isolato non potranno eseguire costruzioni fino a tanto che non presentino all'approvazione del Comune un progetto di lottizzazione tra loro concordato che assicuri la razionale utilizzazione delle aree stesse secondo la zonizzazione prevista dal piano per l'isolato stesso. Il rilascio della licenza di costruzione è subordinato alla preventiva approvazione da parte del Comune del piano di lottizzazione.

In mancanza di accordo fra i proprietari si provvederà d'ufficio.

A insindacabile giudizio del Comune potrà essere concessa nei piani di lottizzazioni una zonizzazione diversa da quella prevista nel piano, ma semprechè si tratti di attuare un tipo di edilizia più rada.

Ad esempio costruzioni intensive potranno essere sostituite con semintensive e semintensive con estensive e non viceversa.

Anche i proprietari di immobili latitanti alle strade e spazi pubblici soggetti ad « allineamento edilizio », e ciò fino alla profondità massima di m. 40 dall'allineamento stesso, prima di ottenere la licenza di costruzione dovranno presentare un piano di lottizzazione o di sistemazione di insieme delle aree, come, quello prescritto ai comma precedenti.

Potrà anche essere loro richiesto uno studio volumetrico e dei prospetti di un intero isolato allo scopo di accertare la possibilità di una soluzione soddisfacente e decorosa.

In nessun caso verrà rilasciata l'autorizzazione a costruire su lotti che a causa della loro insufficiente estensione e della loro inadatta conformazione non si prestino alla creazione di edifici sufficientemente decorosi in rapporto alla località.

Art. 18.

V I E P R I V A T E

E' vietato costruire strade private, non previste nel piano, senza l'autorizzazione del Comune.

L'autorizzazione verrà concessa in sede di approvazione del piano di lottizzazione dell'isolato, previo impegno da parte dei richiedenti di provvedere convenientemente alla sistemazione, alla illuminazione, ed alla chiusura della strada agli imbocchi mediante cancellata, nonchè all'impianto, a integrali loro spese, dei servizi stradali (fognature, acquedotto, ecc) che saranno ritenuti necessari dal Comune.

La concessione di licenze di costruzioni per fabbricati fronteggianti strade private è subordinata alla autorizzazione predetta.

Le denominazioni stradali e la numerazione civica, apposta per necessità anagrafiche alle vie private, non mutano la condizione giuridica delle medesime.

Art. 19.

PRESCRIZIONI PER CASI PARTICOLARI

Lungo il viale Masini nel tratto fra Piazza XX Settembre e Piazza di Porta Mascarella è prescritta la costruzione di edifici isolati di non più di tre piani compreso il piano terreno e di altezze non superiori a m. 13, sul ciglio a nord del viale stesso, da adibirsi ad uso abitazione ed uffici, conservando invece la zona retrostante fino al confine ferroviario, la destinazione attuale.

Nelle zone ove esistono piani regolatori precedenti o convenzioni speciali, già regolarmente stipulate, e che non subiscano variazioni nel Piano di Ricostruzione, dovranno essere osservate le prescrizioni e le norme stabilite nei piani regolatori e nelle convenzioni relative.

Art. 20.

COSTRUZIONI SPECIALI

Per la costruzione di edifici pubblici o di pubblica utilità quali scuole, chiese, palestre, mercati, ecc. può essere concessa una maggiore estensione di area fabbricabile ed una maggiore altezza in relazione alla necessità ed al carattere dell'edificio, semprechè si abbiano a giudizio del Comune sufficienti spazi di isolamento.

Nelle costruzioni di carattere industriale può, di volta in volta, sentito la Direzione di Igiene e Sanità, essere imposto un distacco maggiore di quello stabilito negli articoli precedenti, tenendo conto della natura dell'industria che dovrà essere esercitata.

Per le costruzioni su aree contigue ad edifici scolastici il distacco e le altezze debbono essere determinate in base alle speciali disposizioni legislative vigenti in materia.

Art. 21.

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Tutte le nuove costruzioni da erigersi in applicazione del Piano di Ricostruzione dovranno essere stilisticamente ambientate secondo le caratteristiche tipiche delle località in cui dovranno sorgere, così da evitare, nel modo più assoluto sia nelle linee architettoniche, sia nell'impiego dei materiali da costruzione, ogni dissonanza estetica.

In prossimità di edifici monumentali o dove vi siano da tutelare caratteristiche di ambiente storico od artistico, il Comune può imporre ulteriori vincoli prescrivendo caso per caso, norme specifiche circa le altezze, i volumi, il numero dei piani, e la loro partizione esterna; la superficie coperta e libera, le dimensioni dei portici, i materiali di rive-

stimento, le tinteggiature, ecc. Per tali vincoli non possono a nessun titolo essere avanzate richieste di indennizzo.

Art. 22.

RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI VIGENTI

Le nuove costruzioni dovranno osservare le prescrizioni del Regolamento Edilizio, in quanto non siano in contrasto con le presenti norme e tutte le prescrizioni del Regolamento di Igiene, in vigore al momento dell'esecuzione dei lavori.

Dovranno inoltre essere osservate tutte le prescrizioni e le leggi vigenti relative alla tecnica delle costruzioni ed all'edilizia in generale.

TIPI DI COSTRUZIONE	INTENSIVE		SEMINTENSIVE		ESTENSIVE		
	1	2	3	4	5	6	7
	A	B	A	B	Casette multiple a schiera	Casette semplici e binate	Villini
Categoria	—	—	—	—	200	350	700
Area minima del lotto At.	—	—	—	—	200	350	700
Massima area coperta Ac.	$\frac{1}{10} \text{At.}$	$\frac{1}{2} \text{At.}$	$\frac{2}{5} \text{At.}$	$\frac{1}{3} \text{At.}$	$\frac{1}{2} \text{At.}$	$\frac{1}{4} \text{At.}$	$\frac{1}{5}$
Massima superficie coperta dagli edifici sul lotto mq.	—	—	—	700	150	200	300
Numero dei piani (massimo)	8	6	5	4	2	2	3
Altezza degli edifici (H) (massima) m.	27	24	21	17	9	9	13
Distacchi minimi tra edifici (D)	$\frac{1}{2} \text{H}$	$\frac{5}{8} \text{H}$	H	H	—	—	—
Distanza minima dai confini ($\frac{1}{2} \text{D}$) m.	6,75	7,50	10,50	8,50	4	4	6
Distanza minima dall'asse stradale m.	—	—	10,50	8,50	—	—	—
Distanza minima dal ciglio stradale m.	—	—	4	4	4	4	5

I N D I C E

Titolo I
PARTE GENERALE

Art. 1. - Elaborati del progetto di P.R.G.	Pag.	3
Art. 2. - Modalità di esecuzione del P.R.G.	»	3
Art. 3. - Rettifica di allineamenti stradali	»	4
Art. 4. - Sistemazione prospetti in contrasto col decoro pubblico	»	4

Titolo II
PARTE SPECIALE

Capitolo I
Norme per le zone residenziali

Art. 5. - Destinazione delle zone residenziali	»	5
Art. 6. - Zone residenziali costituenti l'aggregato urbano di progetto	»	5
A) Vecchio nucleo cittadino (all'interno dei viali di circonvallazione)	»	6
B) Zone esterne al vecchio nucleo cittadino	»	8
C) Zone di espansione	»	9
D) Restante territorio comunale	»	10
E) Centri residenziali autonomi	»	11
Art. 7. - Tipi edilizi	»	11
Costruzioni nel vecchio nucleo	»	12
Costruzioni intensive all'esterno del vecchio nucleo (Ib)	»	12
Costruzioni semintensive di cat. a (Sa)	»	12
Costruzioni semintensive di cat. b (Sb)	»	12

Costruzioni estensive di cat. a (Ea)	Pag.	12
Costruzioni estensive di cat. b (Eb)	»	12
Costruzioni estensive di cat. c (Ec)	»	12
Costruzioni estensive di cat. d (Ed)	»	12
Piani attici	»	13
Alberatura e sistemazione delle aree libere	»	13
Costruzioni interrato	»	13
Compensazione dei volumi fabbricativi	»	13
Edifici ad uso diverso da quello di abitazione	»	13
Art. 8. - Altezza degli edifici in arretramento	»	14
Art. 9. - Distacchi	»	14
Art. 10. - Costruzioni arretrate dal ciglio stradale	»	16
Art. 11. - Eccezioni ai limiti di altezza	»	16
Art. 12. - Riduzione dei limiti d'altezza	»	17
Art. 13. - Fabbricati in angolo	»	17

Capitolo II

Norme per le zone industriali ed artigianali

Art. 14. - Zone industriali e artigianali	»	17
Art. 15 - Prescrizioni edilizie relative alle zone industriali e artigianali	»	18

Capitolo III

Norme per le zone destinate a verde

Art. 16. - Vincoli a verde	»	19
a) Verde pubblico	»	19
b) Verde privato	»	19
c) Zona di rispetto dei Cimiteri	»	19
d) Zona di rispetto delle nuove carceri	»	19
e) Fasce di rispetto delle arterie di grande traffico	»	19

Capitolo IV

Disposizioni relative al Piano di Ricostruzione

Art. 17. - Conferma dei tipi edilizi del Piano di Ricostruzione	Pag.	20
Art. 18. - Varianti al Piano di Ricostruzione	»	20

Titolo III

DISPOSIZIONI VARIE

Art. 19. - Lottizzazione di aree fabbricabili	»	23
Art. 20. - Complessi di carattere unitario	»	23
Art. 21. - Portici	»	23
Art. 22. - Marciapiedi	»	24
Art. 23. - Strade private	»	24
Art. 24. - Costruzioni accessorie	»	25
Art. 24 bis - Autorimesse private e parcheggi	»	25
Art. 25. - Commissione Urbanistica	»	26

Allegati:

A) Diagramma delle altezze dei fabbricati in relazione alle larghezze stradali	»	27
B) Tabella tipi edilizi	»	28
C) Norme Edilizie del Piano di Ricostruzione	»	29

L'INDICI DI FABBRICABILITA' DEI VARI TIPI EDILIZI
DI PIANO REGOLATORE E DI PIANO DI RICOSTRUZIONE

A A) Vecchio nucleo cittadino entro la cerchia dei viali di circonvallazione

Zona storico-monumentale	6 mc/mq.	
Zona restante al nord	10 mc/mq.	} al netto delle strade
Zona di risanamento Piano Regolatore	5 mc/mq.	

B) Tipi edilizi di Piano di Ricostruzione

1- intensivo di categoria A	18,40 mc/mq.	} al netto delle strade
2- intensivo di categoria B	12,-- mc/mq.	
3- semintensivo di categoria A	8,50 mc/mq.	
4- semintensivo di categoria B	5,45 mc/mq.	
5- estensivo (cassette multiple)	4,50 mc/mq.	
6- estensivo (cassette semplici)	2,25 mc/mq.	
7- estensivo (villini)	2,60 mc/mq.	

C) Zone esterne al vecchio nucleo cittadino di Piano Regolatore

Generale

1- intensivo di tipo b (Ib) -aperto-	11,-- mc/mq.	} al netto delle strade
2- semintensivo di tipo a (Sa)	8,50 mc/mq.	
3- semintensivo di tipo b (Sb)	5,45 mc/mq.	
4- estensivo di tipo a (Ea)	2,55 mc/mq.	
5- estensivo di tipo b (Eb)	3,40 mc/mq.	
6- estensivo di tipo c (Ec)	2,70 mc/mq.	
7- estensivo di tipo d (Ed) -collinare-	2,15 mc/mq.	

D) Zone di espansione di Piano Regolatore Generale soggette a Piano Particolareggiato

(250 ablt. x Ht - 88 mc. per abitante)	2,20 mc/mq.	} di area territoriale e quindi al lordo delle aree per impianti e servizi strade, verdi ecc. fondiario
	2,75 "	

E) Zone interessate dal Piano Regolatore della collina

Tipo edilizio C/1	1,-- mc/mq.	} al netto delle strade
Tipo edilizio C/2	0,4 mc/mq.	
Tipo edilizio C/3	0,10 mc/mq.	
Tipo edilizio C/4	0,05 mc/mq.	
Tipo edilizio C/5	0,05 mc/mq.	

N.B. - =Per i tipi edilizi a carattere intensivo e semintensivo, la necessità di rispettare le ulteriori norme riferite ai distacchi fra i fabbricati e alle distanze dai confini, nonché per il rispetto dovuto alle Norme del Regolamento d'Igiene, spesso non può essere raggiunto il massimo utilizzo stabilito dagli indici di fabbricabilità sopra citati.

F) Restante territorio comunale (verde agricolo)

Costruzione a carattere rustico	0,1 mc/mq.	al lordo delle strade
---------------------------------	------------	-----------------------