

COMUNE DI

**CASATENOVO**

PROVINCIA DI COMO

a

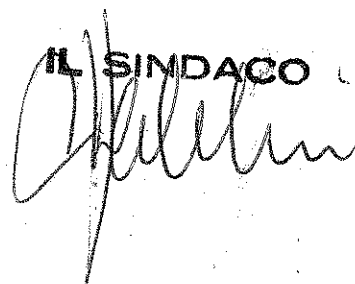
**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**NORME DI ATTUAZIONE**

*Adottato con delibera del Consiglio  
Comunale N 37 in data 23 Maggio 1973*

IL SEGRETARIO COMUNALE



IL SINDACO



I° NORME GENERALI	pag.	1
Art. 1 - Contenuto del P.R.G.		
Elementi costitutivi ed elaborati	"	1
Art. 2 - Operatività ed attuazione del P.R.G.	"	2
Art. 3 - Inammissibilità di deroghe	"	2
Art. 4 - Regolamento Edilizio	"	3
II° NORME SPECIFICHE PER ZONE ED INTERVENTI DI PIANO - INFRASTRUTTURE VIARIE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	"	3
Art. 5 - Infrastrutture viarie di P.R.G.	"	3
Art. 6 - Piani tecnici esecutivi delle opere pubbliche	"	4
Art. 7 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	"	4
AREE RESIDENZIALI URBANIZZATE E DA URBANIZZARE	"	6
Art. 8 - Destinazioni d'uso e classi di intervento	"	6
Art. 9 - Prescrizioni di intervento	"	7
Art. 10 - Densità di fabbricazione: definizioni	"	7
Art. 11 - Computo delle volumetrie	"	8
Art. 12 - Attribuzione delle aree di arretramento	"	9
Art. 13 - Rapporto di copertura e altezza degli edifici	"	9
Art. 14 - Limiti di distanza fra i fabbricati	"	11
Art. 15 - Zone soggette a vincolo e salvaguardia degli insediamenti storico-ambientali	"	12
Art. 16 - Zone di ristrutturazione	"	10
Art. 17 - Zone di contenimento allo stato di fatto	"	17
Art. 18 - Zone di completamento e/o sostituzione	"	17
Art. 19 - Zone di espansione e nuovo impianto	"	18
Art. 20 - Giardini privati e verde di salvaguardia	"	19
Art. 21 - Piano di lottizzazione, piano preliminare di coordinamento e licenza edilizia rela- tivi amme zone di espansione e nuovo impianto e alle zone di ristrutturazione	"	20
AREE INDUSTRIALI URBANIZZATE E DA URBANIZZARE	"	23
Art. 22 - Destinazione e norme generali	"	23
Art. 23 - Edificabilità delle zone industriali	"	23
Art. 24 - Zone industriali di espansione e nuovo impianto	"	24
Art. 25 - Zone industriali di completamento e/o sostituzione	"	25
Art. 26 - Edifici industriali inclusi in zone a diversa destinazione e non confermati dal P.R.G.	"	26

Art. 27 - Spazi a verde nelle zone industriali	pag.	27
AREE DESTINATE ALLE COLTURE AGRICOLE E BOSCHIVE	"	28
Art. 28 - Territorio agricolo	"	28
Art. 29 - Boschi esistenti	"	29
AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE	"	30
Art. 30 - Definizione delle destinazioni d'uso	"	30
Art. 31 - Piano urbanistico unitario di aree per pubbliche attrezzature e di uso pubblico di proprietà privata - aree verdi annesse alle attrezzature.	"	31
Art. 32 - Parchi pubblici e verde di quartiere	"	32
Art. 33 - Fasce di rispetto e di arretramento	"	32
Art. 34 - Zone cimiteriali	"	33
NORME TRANSITORIE E SPECIALI	"	34
Art. 35 - Immobili privi di prescrizioni particolari	"	34
Art. 36 - Aree libere	"	34
Art. 37 - Deroghe al P.R.G. per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico	"	34
Art. 38 - Licenze edilizie	"	34

## I° NORME GENERALI

### Art. 1 - Contenuto del Piano Regolatore (P.R.G.) - Elementi costitutivi ed elaborati

Il P.R.G. definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo del Comune di Casatenovo ne stabilisce le norme e ne finalizza e programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi per una previsione temporale di circa dieci anni dalla data di adozione del Piano Regolatore Generale.

In particolare il P.R.G. fissa:

- 1) L'uso del suolo edificato, edificabile e non, per l'intero territorio comunale;
- 2) la tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici, ambientali e paesistici;
- 3) la utilizzazione e la trasformazione degli immobili pubblici e privati esistenti;
- 4) la caratterizzazione quantitativa, funzionale e spaziale delle aree destinate alla residenza, all'industria, al commercio, alle attività culturali e ricreative;
- 5) la qualificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche a livello urbano, di frazione e comprensoriali ricadenti sul territorio comunale;
- 6) il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale per le comunicazioni ed i trasporti pubblici e privati;
- 7) i principali impianti e servizi urbani;
- 8) il coordinamento degli interventi mediante i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione da convenzionare;
- 9) le norme generali e particolari per l'attuazione del P.R.G.

Sono elementi costitutivi del P.R.G.:

- Tavola 9: Azionamento in scala 1:5.000
- Tavola 10 a/b/c/d/: Azionamento in scala 1:2.000
- Norme per l'attuazione del Piano
- Tabella di tipi edilizi

Il Piano è altresì corredato dai seguenti elaborati:

- . Tavola 1 - Inquadramento regionale in scala 1:100.000
- . Tavola 2 - Inquadramento comprensoriale in scala 1:25.000
- . Tavola 3 - Morfologia del territorio in scala 1:10.000
- . Tavola 4 - Stato di fatto: morfologia delle funzioni in scala 1: 5.000
- . Tavola 5 - Stato di fatto: epoche di edificazioni in scala 1: 5.000
- . Tavola 6 - Stato di fatto: stato di conservazione igienico-statico degli edifici in scala 1:5.000

- . Tavola 7 - Stato di fatto: densità edilizia in scala 1:5000
- . Tavola 8 - Attrezzature tecnologiche esistenti in scala 1:5.000
- . Tavola 11 - Destinazione e distribuzione delle aree e delle attrezzature pubbliche in scala 1:5.000
- . Tavola 12 a/b/c/d - Verifica delle aree e delle superfici in scala 1:2.000
- . Verifica della capacità insediativa del P.R.G. e degli standards urbanistici
- . Relazione generale

#### Art. 2 - Operatività ed attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. opera mediante i seguenti strumenti:

- 1 - vincoli territoriali e zonali
- 2 - norme generali di P.R.G.
- 3 - prescrizioni specifiche per le aree a varia destinazione d'uso e per le infrastrutture
- 4 - norme specifiche per l'attuazione del P.R.G.
- 5 - piani preliminari di coordinamento
- 6 - piani particolareggiati e piani tecnici esecutivi di attuazione di opere pubbliche
- 7 - lottizzazioni convenzionate
- 8 - licenze edilizie

L'attuazione del P.R.G. avviene:

- 1) mediante Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P. legge 167) e piani di attuazione poliennali (legge 865) per le zone allo scopo di cui in premessa destinate;
- 2) mediante piani particolareggiati e lottizzazioni convenzionate a norma di legge, per le zone a destinazione residenziale e industriale:
  - a) zone soggette a vincolo e salvaguardia degli insediamenti storico-ambientali;
  - b) zone di ristrutturazione;
  - c) zone residenziali o industriali di nuovo impianto;
- 3) mediante l'attuazione dei singoli progetti approvati nel rispetto del P.R.G. e delle presenti norme.

#### Art. 3 - Inammissibilità di deroghe

Le prescrizioni di piano e le presenti norme non ammettono deroghe, all'infuori che per opere pubbliche, nonchè per quelle di interesse pubblico realizzate da Enti pubblici con la procedura di cui all'art. 3 della legge 21.12.1955 n° 1357 e previa deliberazione del Consiglio Comunale.

#### Art. 4 - Regolamento Edilizio

Il nuovo regolamento edilizio conforme alle prescrizioni di P.R.G. ed alle presenti norme verrà adottato dal Consiglio comunale contemporaneamente alla adozione del P. R.G.

### II° NORME SPECIFICHE PER ZONE ED INTERVENTI DI PIANO

#### INFRASTRUTTURE VIARIE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

#### Art. 5 - Infrastrutture viarie di P.R.G.

I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti o da modificare, sono indicati dal P.R.G. mediante apposito segno grafico riportato nella legenda della tavola di azzonamento.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna o integrative della rete esistente delle zone residenziali, industriali di espansione, di ristrutturazione, è rinviata agli inerenti piani di lottizzazione, che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.

I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicate nella tavola di azzonamento del P.R.G. hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato e l'esatta determinazione della sezione viaria, che in sede esecutiva potranno subire eventuali modesti ritocchi tecnici.

Le fasce di rispetto a lato delle strade e degli incroci e le fasce di arretramento dai bordi delle zone edificabili hanno valore prescrittivo assoluto quanto a destinazione d'uso: gli assestamenti dei tracciati stradali e dei vari incroci stradali saranno definiti, in sede esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto e di arretramento previste dal P.R.G., nonché nell'ambito delle zone boschive e agricole senza che tali assestamenti comportino variante al P.R.G.

Le fasce di rispetto e di arretramento a lato delle strade saranno prevalentemente alberate; in esse possono essere concesse solo attrezzature connesse con il servizio automobilistico (distributori di carburante, posteggi)

studiate in modo da non interferire nel traffico veicolare e comunque nel rispetto dei valori paesistico - ambientali.

Art. 6 - Piani tecnici esecutivi delle opere pubbliche.

Lo studio tecnico esecutivo delle principali opere pubbliche è predisposta dalla Amministrazione Comunale mediante piani tecnici esecutivi redatti in conformità al P.R.G.

In particolare, i piani per complessi di infrastrutture viarie contengono essenzialmente:

- a) il progetto generale del complesso stradale e delle sue immediate adiacenze (almeno per tutta la fascia di rispetto) completo di profili e sezioni;
- b) il progetto delle sistemazioni a verde ed arboree delle isole spartitraffico e delle fasce laterali di rispetto e di arretramento e degli eventuali impianti tecnologici;
- c) il computo generale di massima dei costi delle opere e di acquisizione delle aree;
- d) la relazione illustrativa.

Art. 7 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ai fini dell'attuazione del presente Piano Regolatore Generale e dell'applicazione del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 del Ministero dei LL.PP. div. 23<sup>^</sup>, sono definite opere di urbanizzazione primaria per zone residenziali quelle specificate dall'art. 4 della legge 29.9.1964 n° 847 e successive modificazioni e precisamente:

- strade residenziali;
- spazi per sosta o parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- illuminazione pubblica di strade residenziali e di zone verdi
- spazi per verde attrezzato.

Per opere di urbanizzazione secondaria per zone residenziali e per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale si intendono:

- strade residenziali che rivestono importanza superiore a quella di quartiere;
- collettori principali di fognatura;
- attrezzature per l'istruzione secondaria;
- parcheggi a livello di frazione, anche se esterni alla zona residenziale;
- spazi a verde pubblico, attrezzati e non, a servizio urbano, anche se esterni agli insediamenti residenziali;
- illuminazione pubblica per le aree suddette

oltre alle seguenti opere di urbanizzazione secondaria definite dall'art. 4 della legge 29/9/1964 n° 847 e successive modificazioni:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- g) aree verdi e di quartiere.

Per opere di urbanizzazione primaria a servizio delle zone industriali si intendono:

- strade di servizio perimetrali ed interne alla zona (strade di lottizzazione);
- spazi di sosta e parcheggio interni alla zona o ad essa contigui;
- rete per la fognatura della zona;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- illuminazione pubblica della zona;
- spazi verdi.

Per opere di urbanizzazione secondaria a servizio delle zone industriali e commerciali di P.R.G. si intendono:

- strade di allacciamento alla zona;
- spazi di sosta e parcheggio integrativi, esterni alla zona;
- collettori principali per la fognatura ed impianti di depurazione per le acque di scarico;
- cabine di trasformazione elettrica;
- attrezzature pubbliche di servizio della zona.



Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria comprendono i costi relativi all'acquisizione delle aree e all'esecuzione delle opere secondo le specifiche prescrizioni dell'Amministrazione Comunale e nel rispetto degli art. 3, 4 e 5 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

A norma degli art. 8 e 10 della legge 6 agosto 1967 n° 765, l'autorizzazione alle lottizzazioni ed il rilascio delle licenze edilizie per singoli edifici, anche non residenziali, non compresi in piani di lottizzazione convenzionata, sono subordinati al pagamento, da parte del titolare dell'autorizzazione o della licenza, di una somma corrispondente a tutti gli oneri di urbanizzazione che competono agli immobili interessati, secondo apposita regolamentazione deliberata dall'Amministrazione Comunale.

A giudizio dell'Amministrazione Comunale ed in alternativa dei pagamenti suddetti, potrà essere richiesta cessione gratuita delle aree in tutto o in parte e la esecuzione diretta a cura dei privati di tutte o di parte delle opere di urbanizzazione.

AREE RESIDENZIALI URBANIZZATE E DA URBANIZZARE

Art. 8 - Destinazioni d'uso e classi di intervento

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

- negozi e grandi magazzini;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi, limitatamente ai piani interrati o seminterrati ed ai piani terreni;
- laboratori artigiani a servizio degli insediamenti residenziali che non producano rumori, nè odori molesti o nocivi, limitatamente ai piani interrati o seminterrati ed ai piani terreni, purchè vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale.

Le aree scoperte, pertinenti agli edifici delle zone residenziali saranno destinate a giardino alberato, ad eccezione delle aree destinate a parcheggio; ai sensi dell'art. 18 della legge 6/8/1967 n° 765 e fatte salve le maggiori quantità di spazio prescritte dal D.M. 2/4/68 n° 1444 per insediamenti di carattere commerciale e direzionale.

Al di sotto degli edifici potranno essere costruite autorimesse sotterranee.

Autorimesse sotterranee potranno anche essere ricavate in corrispondenza delle aree scoperte (escludendo da queste le fasce di rispetto e di arretramento) a condizione che le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di copertura consentano la formazione di tappeti erbosi e la

piantumazione di arbusti.

Nei cortili è vietata la costruzione di bassi fabbricati a qualsiasi destinazione d'uso.

Il P.R.G. prevede per le zone residenziali le seguenti classi di intervento articolate secondo zone territoriali omogenee di tipo A, B,C:

a) per le zone urbanizzate o da urbanizzare le seguenti classificazioni:

- 1 - di salvaguardia e risanamento, conservativo o igienico;
- 2 - di consolidamento o contenimento allo stato di fatto;
- 3 - di completamento o sostituzione secondo la logica in atto;
- 4 - di espansione o nuovo impianto;
- 5 - di ristrutturazione.

b) Per gli edifici isolati o singolarmente considerati le seguenti classificazioni:

- 6 - edifici isolati consolidati allo stato di fatto;
- 7 - edifici isolati di interesse storico artistico e/o ambientale.

Per ognuna delle 7 classi di intervento valgono le norme generali e le specifiche prescrizioni fissate dagli articoli seguenti per le singole aree.

#### Art. 9 - Prescrizioni di intervento

Le prescrizioni attribuite alle singole zone riguardano:

- a) densità di fabbricazione;
- b) rapporto di copertura;
- c) altezza massima, o minima e massima;
- d) distanza tra i fabbricati.

Le definizioni e le modalità di computo di ognuna delle prescrizioni suddette sono specificate negli articoli che seguono.

#### Art. 10 - Densità di fabbricazione: definizioni.

Per densità di fabbricazione si intende il rapporto tra il volume edificabile e la superficie alla quale esso è attribuito. La densità di fabbricazione è espressa sinteticamente dalla cubatura riferita all'unità di superficie (indice di densità).

La densità di fabbricazione corrisponde alla densità fondiaria quando il rapporto è fra la cubatura attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta edificabile dello stesso lotto.

Corrisponde invece alla densità territoriale quando si istituisce il rapporto tra la cubatura complessiva prevista in un'operazione di intervento e la superficie complessiva sulla quale tale operazione agisce, superficie cioè comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle fasce di arretramento di pertinenza delle strade stesse.

La densità di fabbricazione infine corrisponde alla densità zonale o media di zona quando il rapporto è fra la cubatura attribuita ad un comparto soggetto ad una o più lottizzazioni convenzionate e la superficie edificabile del comparto stesso.

Nelle aree di espansione e nuovo impianto, di espansione edilizia economica e popolare, di ristrutturazione, il P.R.G. circoscrive le zone destinate alla edificazione previo Piano Particolareggiato e Piano di Lottizzazione, differenziandole da quelle destinate ad attrezzature e servizi di pertinenza della zona ed esterne od interne ad essa, ma include nella zona computabile ai fini della edificazione anche le strade residenziali di accesso e le aree per i parcheggi pubblici a lato delle medesime e per le aree verdi private o di uso comune la cui definizione planimetrica è demandata all'inerente piano di lottizzazione convenzionata.

La relativa densità media di zona o densità zonale di P.R.G. si avvicina pertanto come valore alla densità fondiaria, restando inferiore ad essa per l'incidenza delle superfici non edificabili da attribuire alla zona in sede di progettazione esecutiva.

#### Art. 11 - Computo delle volumetrie

La superficie del terreno interessata dal computo è quella dell'intera zona indicata nella planimetria di P.R.G. e su cui insiste il contrassegno di destinazione d'uso calcolata al netto delle fasce di rispetto.

La volumetria edificabile complessiva è ottenuta dal prodotto dell'indice di densità di zona per la superficie della zona stessa, e rappresenta il valore globale dei volumi degli edifici in progetto che possono essere insediati nella zona.

Per volume degli edifici in progetto in zone piane si intende quello dei corpi di fabbrica emergenti, computato dal piano di spiccato all'intradosso dell'ultimo piano abitabile, al lordo dei cavedi, chiostrine e sporti.

Per gli edifici su terreno acclive, il volume è computato dallo spiccato della fronte a valle nel suo punto più basso.

Verranno computate anche le porzioni di volumi interrati e/o parzialmente interrati quando l'altezza interna degli ambienti supera i mt. 2.50.

Dal computo dei volumi degli edifici delle zone residenziali è escluso il volume dei piani terreni liberi se la superficie porticata è almeno il 70% dell'area coperta. L'utilizzazione degli indici di densità di fabbricazione esclude ogni richiesta successiva di altre licenze di costruzione sulle superfici salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Tali superfici devono essere vincolate in tal senso mediante impegnativa volumetrica trascritta nei modi e nelle forme di legge.

L'area di intervento minimo fissata dalle presenti norme può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso la concessione della autorizzazione alla lottizzazione o della licenza di costruzione, sarà subordinata alla stipula fra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

#### Art. 12 - Attribuzione delle aree di arretramento.

Nelle zone di espansione e di ristrutturazione l'area delle relative fasce di rispetto e di arretramento è obbligatoria come opera di urbanizzazione primaria, di pertinenza della zona, in aggiunta a quelle definite dall'art. 7. Essa è pertanto da considerare economicamente solidale con la zona di edificazione.

I costi per l'acquisizione degli immobili ricadenti in tali fasce e per la loro progressiva trasformazione in zone a protezione della residenza sono pertanto a carico dei promotori della operazione, titolari delle relative licenze di lottizzazione e/o edilizie.

#### Art. 13 - Rapporto di copertura e altezza degli edifici.

E' il rapporto tra area coperta ed area scoperta di un lotto e si esprime in frazioni:  $1/2 - 1/3$  .....

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato, computata al lordo degli sporti, cavedi, chiostrine.

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, gronde, balconi non collegati verticalmente tra loro o a terra, quando l'aggetto non superi i mt. 1.50 nonchè le pensiline aperte e non praticabili superiormente che costituiscono copertura degli accessi agli edifici.

Ai fini delle prescrizioni di P.R.G. l'altezza di un edificio in zona piana è quella compresa tra il piano di spiccato e la più alta fra le due quote:

- . intradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile;
- . filo superiore della gronda.

Per piano di spiccato in zona piana si intende la quota del marciapiede per gli edifici in fregio alle strade, altrimenti il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna.

In zone acclivi l'altezza è computata a partire dal piano dello spiccato della fronte a valle del suo punto più basso.

Il P.R.G. per ciascuna zona prescrive l'altezza massima raggiungibile dagli edifici in conformità all'art. 8 del Decreto Ministeriale del 2/4/1968 n° 1444.

L'altezza massima di zona si intende sempre raggiungibile ove non ostino diverse prescrizioni o vincoli posti ai sensi della legge 29 giugno 1939 n° 1497 sulla protezione delle bellezze naturali.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà consentire che torri campanarie, ciminiere attrezzature tecnologiche di carattere speciale superino l'altezza massima prescritta dal P.R.G.

Nel caso non si abbia una sicura quota di riferimento per la misurazione dell'altezza, tale quota dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale.

L'altezza degli edifici da erigersi in fregio ad una via pubblica o privata non potrà essere superiore alla larghezza della via sulla quale prospettano.

Qualunque sia la larghezza stradale gli edifici potranno sempre raggiungere l'altezza di mt. 6.00.

La larghezza stradale si determina con la media delle misure prese sulle normali ai due estremi del prospetto del fabbricato, non tenendo conto della maggiore ampiezza eventualmente dovuta all'incontro di esse normali con vie trasversali.

L'arretramento di un fabbricato in fregio ad una via dà diritto a chi si arretra di calcolare l'altezza del suo fabbricato computando nella larghezza della strada il suo arretramento e quello obbligatorio del frontista qualora risulti tale dalle previsioni di Piano Regolatore.

Gli arretramenti volontari assunti non potranno in nessun caso andare a beneficio del fronteggiante.

Gli edifici che vengono costruiti in angolo fra vie e spazi pubblici di larghezza differente possono raggiungere l'altezza consentita per la strada o spazio più largo anche nel fronte prospettante la strada o spazio più stretto, per una estensione non superiore a ml. 11.

Art. 14 - Limiti di distanza fra i fabbricati.

Le distanze minime fra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite in conformità all'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n° 1444 e specificate negli articoli seguenti per ciascuna zona.

Le distanze minime tra i fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
- ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 a ml. 15.00;
- ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.00.

Quanto sopra salvo maggiori distanze come da D.M. 1/4/68 n° 1404 e da C.M. 30/12/70 n° 5980 per protezione del nastro stradale.

Qualora le distanze fra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi e nei successivi articoli, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Le distanze complessive che devono intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovranno essere osservate anche fra edifici sorgenti su aree della stessa proprietà.

E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano le medesime caratteristiche architettoniche e siano realizzati contemporaneamente. Nel caso di non contemporanea realizzazione è necessario stipulare una convenzione con il confinante.

Le distanze verranno misurate a squadra e raggio.

I fabbricati che devono sorgere in fregio a vie preesistenti dovranno osservare l'arretramento minimo previsto dal P.R.G.

Ove però esistano costruzioni allineate in modo tale da costituire una caratteristica architettonica ed ambientale delle zone stesse, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre alle nuove costruzioni un arretramento maggiore o minore di quello minimo sopra indicato, e ciò fino all'allineamento già in atto. Il Sindaco può, per motivi di interesse pubblico, prescrivere la rimozione delle strutture occupanti o restringenti il suolo stradale e concesse a termini delle leggi vigenti nell'epoca della loro costruzione, salva l'indennità che potesse spettare ai proprietari.

La rimozione di tali strutture esistenti o sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sovrappassaggi, imposte di porte o di finestre al piano terreno aprentesi all'esterno deve essere prescritta in occasione di notevoli restauri degli edifici o delle parti in questione.

Art. 15 - Zone soggette a vincolo e salvaguardia degli insediamenti storico-ambientali  
(Zona omogenea "A")

Il P.R.G. fissa i perimetri degli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o agglomerati urbani stessi.

Entro tali perimetri saranno attuate, salvo diversa specifica indicazione del piano stesso:

- le operazioni di restauro conservativo e di risanamento igienico degli edifici storico-artistici e di pregio ambientale, nel rispetto delle strutture delle caratte-

ristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, e le trasformazioni, anche sotitutive, degli altri edifici; in ogni caso le trasformazioni compatibili verranno senza incrementi di densità fondiaria e di altezza, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico o ambientale. I restauri prevederanno la demolizione di elementi aggiunti in epoca recente e che risultino altresì privi di valore storico-artistico e /o ambientale.

Le eventuali ricostruzioni integrali e nuove costruzioni ancorchè in ampliamento di edifici esistenti avverranno senza superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 4,5 mc./mq.

Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di sovrastrutture o di soprالعlevazioni aggiunte alle antiche strutture. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico.

Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per le precisazioni di cui sopra l'intera area, compresa entro ogni perimetro è assoggettata alla formazione di uno o più piani di lottizzazione (ai sensi dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n° 765) o piani particolareggiati per il risanamento conservativo.

Ciascun piano particolareggiato o di lottizzazione dovrà avere una estensione sufficiente a garantire interventi non frazionati e coerenti con gli scopi di cui ai punti 1) e 2) del successivo paragrafo.

Di massima dovranno interessare un intero isolato.

Fino all'approvazione degli inerenti piani di lottizzazione o piani particolareggiati nell'ambito di tutti i perimetri sono ammesse soltanto opere di ordinaria e straordinaria manutenzione interna ed esterna, restando esclusi ampliamenti, trasformazioni, nuove costruzioni e ricostruzioni, e sempre che siano rispettate anche le norme del D.M. 2/4/1968 n° 1444.

E' consentito inoltre per ragioni igienico sanitarie la costruzione di nuovi servizi igienici in misura strettamente necessaria in edifici esistenti anche con aumento di volume, subordinatamente alla accettazione della non indennizzabilità dell'opera in caso di esproprio.



Nello stesso periodo sono ammesse opere di ristrutturazione di edifici esistenti per edifici pubblici e di uso pubblico promosse dalla civica amministrazione per la rivitalizzazione dei monumenti storici e dei borghi, purchè queste avvengano nel rispetto dei volumi preesistenti e delle strutture interne ed esterne di riconosciuto valore storico artistico e/o ambientale. Scopo dei piani di lottizzazione e dei piani particolareggiati è di stabilire gli interventi ed i vincoli occorrenti:

- 1) per il recupero in termini documentari e funzionali degli edifici e degli spazi urbani a carattere storico-artistico e ambientale;
- 2) per la rivitalizzazione degli insediamenti storici intesi nel loro complesso.

I piani di lottizzazione ed i piani particolareggiati definiranno in conformità e ad integrazione delle previsioni del P.R.G. e nel rispetto del Decreto Ministeriale del 2/4/1968 n° 1444:

- 1) i monumenti intangibili;
- 2) la localizzazione e le modalità degli interventi necessari ai fini del restauro conservativo (igienico, statico, architettonico) degli edifici storico-artistici e di pregio ambientale;
- 3) gli usi prescritti o ammessi per gli edifici già restaurati o da restaurare;
- 4) le demolizioni degli edifici o delle parti di edificio in contrasto inaccettabile con l'ambiente;
- 5) le trasformazioni interne ed esterne e/o le ricostruzioni prescritte o ammesse per i restanti edifici ai fini del loro risanamento igienico e statico;
- 6) la sistemazione degli spazi liberi pubblici e privati esistenti e la eventuale creazione di nuovi spazi pubblici, con le prescrizioni per le pavimentazioni, alberature ed arredo stradale;
- 7) la sistemazione esecutiva del traffico veicolare con la creazione di adeguati parcheggi in superficie o sotterranei e la conseguente pedonalizzazione di vie o piazze;

- 8) la eventuale utilizzazione di edifici storici per l'inserimento di attrezzature pubbliche carenti nella zona e le rispettive modalità esecutive;
- 9) la eventuale realizzazione di nuovi edifici e di ampliamenti di edifici esistenti, con precise norme sulla loro caratterizzazione architettonica e sulle modalità atte a garantirne la qualità progettuale;
- 10) le provvidenze per il rialloggiamento della popolazione eventualmente rimossa in modo temporaneo o definitivo per l'esecuzione dei lavori di risanamento;
- 11) le provvidenze per la conservazione e lo sviluppo in sito delle attività esistenti a servizio della zona a carattere commerciale ed artigianale non molesto, purchè non in contrasto con l'ambiente, e quelle atte a promuovere il rialloggiamento in genere ai fini della rivitalizzazione della zona;
- 12) i vincoli permanenti applicati sugli immobili ai fini della salvaguardia dei valori culturali ambientali;
- 13) il bilancio "costi e benefici" dell'intera operazione di intervento conservativo e di risanamento, fissando il riparto fra gli interventi pubblici e privati con gli oneri di partecipazione a carico di privati e gli eventuali incentivi per le operazioni di risanamento.

All'interno del perimetro e degli insediamenti di cui al presente articolo il P.R.G. indica gli edifici ed i siti e/o parte di essi, soggetti a vincolo monumentale per i quali si prevede la conservazione allo stato attuale senza alterazioni strutturali o formali e la ammissione alla esecuzione di opere di consolidamento conservativo anche con eventuale contributo pubblico; localizza altresì:

- a) le aree soggette a vincolo di zona per attrezzature pubbliche (di cui al successivo art. 30)
- b) le aree vincolate a giardini privati e verde di salvaguardia (di cui al successivo art. 20);
- c) le aree vincolate a verde di rispetto (di cui al successivo art. 33)
- d) le aree soggette a vincolo di zona di contenimento allo stato di fatto (di cui al successivo art. 17)
- e) le aree classificate territorio agricolo (di cui al successivo art. 28);

per tali aree di cui ai precedenti paragrafi a), b), c), d), e), valgono i disposti previsti nei corrispondenti articoli.

Art. 16 - Zone di ristrutturazione (zona omogenea "B<sub>1</sub>")

Le zone di ristrutturazione sono definite in planimetria di P.R.G. da apposito contrassegno di zona e caratterizzate dalle prescrizioni specifiche che seguono.

La volumetria complessiva ammessa è di mc. 2.00/mq. (densità zonale).

L'altezza massima raggiungibile dagli edifici non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico. In mancanza di riferimenti non potrà superare i mt. 10.50

Per consentire la massima libertà di studio architettonico non sono fissate nè raccomandate particolari tipologie salvo le prescrizioni relative ai distacchi previste dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.

Le zone di ristrutturazione sono soggette alla obbligatoria formazione di uno o più piani di lottizzazione al fine della definizione planivolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi; il tutto secondo le entità previste dal precedente art. 7.

Al fine dei computi economici valgono anche i disposti dell'art. 12 delle presenti norme relative alla attribuzione delle aree di arretramento.

I piani di lottizzazione ed i piani particolareggiati dovranno essere estesi almeno all'insieme delle aree che, oltre a comprendere l'operazione di ristrutturazione, contenga anche le relative operazioni complementari (attrezzature, verde, ecc.) come risulta dalle apposite perimetrazioni indicate dalla planimetria di P.R.G.

Nel progetto di piano di ristrutturazione, come principio, tutti gli edifici esistenti nella zona possono essere demoliti e l'area integralmente liberata.

Il piano di lottizzazione si presenta in tal caso come piano di rinnovamento totale, con progettazione integralmente sostitutiva. E' tuttavia lasciato alla discrezionalità dei promotori, pubblici o privati, dell'operazione di proporre all'Amministrazione di mantenere in sede di piani di lottizzazione o piano particolareggiato, alcuni degli edifici esistenti e di studiare quindi un piano di rinnovamento parziale, purchè questo, esteso in ogni caso come studio dell'intera zona, risulti altrettanto valido nei risultati quanto la ristrutturazione generale della zona.

Art. 17 - Zone di contenimento allo stato di fatto  
(Zone omogenee "B<sub>2</sub>")

Nelle zone di contenimento allo stato di fatto, indicate nelle planimetrie di P.R.G. con specifico contrassegno di zona, è fatto divieto di ogni alterazione volumetrica degli edifici esistenti e di ogni edificazione, anche provvisoria, su lotti inedificati eventualmente compresi nella zona. Nelle zone di contenimento sono consentite soltanto le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria interna ed esterna degli edifici. Ivi compreso anche l'aggiornamento tecnologico anche se questo richieda un aumento del volume esistente alla data di adozione del P.R.G. da contenersi comunque nel massimo del 10%.

Art. 18 - Zone di completamento e/o sostituzione  
(Zone omogenee "B<sub>3</sub>")

Nelle zone parzialmente edificate o edificate al loro contorno, con caratteristiche di buona conservazione generale, classificate dal P.R.G. come zone di completamento e/o sostituzione, è consentita l'edificazione di lotti inedificati, l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione, previa demolizione, dei fabbricati esistenti.

I nuovi edifici di completamento o di sostituzione, gli ampliamenti ed i sopralzi devono rispettare le seguenti norme generali, intendendosi per lotto edificabile quello al netto delle aree destinate dal P.R.G. a sede stradale, a spazi pubblici, a fasce di rispetto e comunque a verde; e in ogni caso al netto delle aree di strade, di spazi pubblici, di aree verdi e di rispetto esistenti:

- 1) La densità fondiaria non potrà essere superiore a 1.00 mc./mq.
- 2) il rapporto di copertura non dovrà essere superiore a 1/5.
- 3) l'altezza massima di costruzione è fissata in mt. 10.50 salvo che l'amministrazione comunale, su parere della C.E. non ritenga di stabilirne una diversa in rapporto alla situazione esistente;
- 4) gli edifici potranno sorgere in aderenza ai fabbricati esistenti in confine oppure staccati dal confine stesso, purchè in questo caso la distanza dal confine non sia inferiore a mt. 5 per edifici di altezza fino a mt. 10. Per altezze superiori la distanza sarà maggiorata di 1 mt. per ogni metro di maggiore altezza.

In ogni caso la distanza minima prescritta fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 10: ciò vale anche per edifici che sorgano su proprietà diverse.

Si potrà costruire sul confine laterale anche in assenza di fabbricati esistenti su proprietà vicina purchè si provveda a convenzionare la obbligatoria edificazione in confine da parte del vicino, fermo in ogni caso il rispetto delle distanze minime tra edifici.

Gli spazi per parcheggio dovranno essere riservati secondo i disposti dell'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n° 765 come specificato all'art. 8 delle presenti norme e salvo i disposti dell'art. 3 del Decreto ministeriale 2 aprile 1968 n° 1444.

Più precisamente:

mq. 1 ogni 20 mc. di costruzione per parcheggi interni;  
mq. 2.5 ogni 100 mc. di costruzione per parcheggi a rotazione;

mq. 80 ogni 100 mq. di superficie lorda per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale.

Per motivi ambientali lungo le strade il Sindaco potrà imporre la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti sui confini laterali.

#### Art. 19 - Zone di espansione e di nuovo impianto (Zone omogenee "C"<sub>1</sub>)

Sono definite in planimetria di P.R.G. da contrassegno di zona e caratterizzate dalle prescrizioni specifiche che seguono.

La densità media di zona ammessa è di mc. 0.8/mq. (densità zonale).

Il rapporto di copertura medio non dovrà essere superiore a 1/5.

L'altezza massima raggiungibile dagli edifici, salvo diversa prescrizione stabilita dal piano di lottizzazione è di ml. 10.50.

Per i distacchi tra gli edifici valgono i disposti del D.M. 2/4/1968 n° 1444 che prevede per tali zone la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopraindicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani particolareggiati e lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Se le zone di espansione e nuovo impianto vengono destinate a piani per l'edilizia economica e popolare previsti con la legge n. 167 del 18/4/1962, la densità media di zona può raggiungere il mc. 1.2/mq. (densità zonale).

le zone di espansione e di nuovo impianto sono soggette a obbligatoria formazione di uno o più piani di lottizzazione al fine della definizione planivolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi; il tutto secondo le entità previste dal precedente art. 7.

Ai fini dei computi economici valgono anche i disposti dell'art. 12 delle presenti norme relativo alla attribuzione delle aree di arretramento.

I piani particolareggiati, i piani di lottizzazione e il P.E.E.P. dovranno essere estesi almeno all'insieme delle aree che, oltre a comprendere l'operazione di espansione e di nuovo impianto, contenga anche le relative operazioni complementari (attrezzature, verde, ecc.) come risulta dalle apposite perimetrazioni indicate dalla planimetria di P.R.G.

Nelle zone di espansione o di nuovo impianto le strade residenziali veicolari dovranno essere bordate da filari di alberi; le recinzioni fra i lotti dovranno essere realizzate con siepi; è raccomandata la formazione di aree verdi e di uso comune.

#### Art. 20 - Giardini privati e verde di salvaguardia (Zona omogenea "C<sub>2</sub>")

I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico sono soggetti a vincolo protettivo ambientale di intangibilità assoluta.

Sulle aree soggette a tale vincolo è vietata ogni alterazione dello stato attuale. Sono ammessi i restauri conservativi e/o le ricostruzioni degli edifici non assoggettati al restauro conservativo, anche con eventuali spostamenti di modesta entità rispetto alle posizioni attuali, nei limiti della volumetria preesistente e nel rispetto assoluto dei valori naturali.

Qualora la volumetria complessiva esistente non superi la densità edilizia di 0.10 mc./mq. è consentita, previo obbligatorio piano di lottizzazione convenzionata, la edificazione a scopo residenziale fino al raggiungimento della sopradetta densità edilizia zonale. Per quanto attiene all'altezza massima dei nuovi edifici e ai distacchi fra edifici valgono i disposti di cui al precedente art. 19.

Nei lotti compresi in questa zona, già frazionati e urbanizzati alla data di adozione del P.R.G. ed inseriti all'interno di aree già edificate potrà essere realizzata una cubatura massima di mc. 800 per ogni singolo lotto.

Art. 21 - Piano di lottizzazione, piano preliminare di coordinamento e licenza edilizia singola relativi alle zone di espansione e nuovo impianto e alle zone di ristrutturazione.

In planimetria di P.R.G. sono definite da apposito segno grafico di perimetrazione le zone soggette ad obbligatoria formazione di piano di lottizzazione convenzionata, fatte salve comunque le prescrizioni e le facoltà da parte della civica amministrazione di cui all'art. 8 della legge 6/8/1967 n° 765.

I piani di lottizzazione dovranno proporre soluzioni atte a creare ambienti qualificati di vita, con separazione della viabilità veicolare e pedonale, spazi pubblici per l'incontro e il riposo, ed ampia dotazione di spazi verdi; sarà curato l'arredo urbano e la progettazione e l'attuazione degli spazi esterni.

Ove non si abbia già provveduto alla formazione del P.L. è consentito, in sostituzione, un "piano preliminare di coordinamento" purchè comprendente le strade perimetrali di progetto, le fasce di arretramento e le opere di urbanizzazione che il Comune riterrà di pertinenza, anche se localizzate fuori dal perimetro dell'operazione specifica.

Il piano preliminare di coordinamento è un approfondimento di P.R.G. esteso all'intera area dell'operazione fondamentale.

Sulla base delle indicazioni di P.R.G. e delle relative tabelle, il piano preliminare di coordinamento deve indicare:

- 1) l'esatta localizzazione e il dimensionamento delle aree per le attrezzature;
- 2) la rete stradale e gli spazi pubblici principali interni alla zona;
- 3) gli spazi riservati all'edilizia residenziale, con l'indicazione dei volumi edificabili;
- 4) la suddivisione dell'intera area in più comparti;
- 5) l'attribuzione delle opere di urbanizzazione a carico dei singoli comparti.

Il piano preliminare di coordinamento è approvato dal Consiglio comunale e serve di base per la perimetrazione dei singoli settori; questi ultimi dovranno essere assoggettati a piani di lottizzazione convenzionata, e seguire l'iter di approvazione previsto dalle disposizioni legislative per questi strumenti.

Per la suddivisione in settori si dovrà fare riferimento ai seguenti parametri di operatività, riferiti all'estensione dell'intervento, al grado di frazionamento delle proprietà da coordinare e alla volumetria edificabile:

- a) sufficiente estensione del settore (che non dovrebbe essere inferiore a 3.000 mq.) o attrezzatura di carattere pubblico di particolare importanza;
- b) limitato numero delle proprietà o comproprietà in cui è suddivisa la superficie del settore (che non dovrebbe eccedere le 20 unità);
- c) adeguata volumetria edificabile (che non dovrebbe essere inferiore ai 6.000 mc.). La volumetria edificabile potrà comprendere edifici esistenti, qualora vengano confermati, in misura non superiore al 25% dell'intera volumetria del comparto.

Potranno essere confermati gli edifici:

- di recente costruzione (in linea di massima quelli iniziati dopo il 1950) o di riconosciuto valore architettonico;
- che non siano obsoleti e comunque mantengano un elevato grado di funzionalità rispetto alla loro destinazione d'uso;
- che presentino nel loro aspetto carattere di unità e definizione architettonica.

Nelle zone di espansione e nuovo impianto e nelle zone di ristrutturazione, l'edilizia esistente è temporaneamente regolata dalle norme relative al contenimento dello stato di fatto di cui all'art. 17 delle presenti norme.



Nelle zone di ristrutturazione, sulle aree libere definite dall'art. 32 e fino alla formazione della lottizzazione convenzionata, potrà essere consentita, dietro approvazione del Consiglio Comunale e sentita la Commissione Edilizia, l'edificazione nei limiti di mt. 5.50 di altezza, di  $1/4$  della cubatura ammessa in ciascuna zona e con un rapporto massimo di copertura pari a  $1/10$ .  
Nelle fasce di rispetto delle zone di ristrutturazione residenziale il piano preliminare di coordinamento potrà individuare nuove zone di contenimento in relazione all'esistenza, in dette fasce di rispetto, di edifici suscettibili di essere conservati, che siano di notevole consistenza o riuniti in gruppi omogenei.

## AREE INDUSTRIALI. URBANIZZATE E DA URBANIZZARE

## Art. 22 - Destinazione e norme generali

Le zone industriali istituite dal P.R.G. sono destinate ad accogliere impianti di tipo industriale, con rigorosa esclusione di qualsiasi edificio che non sia direttamente attinente al processo produttivo; in particolar modo sono escluse le abitazioni fatta eccezione per l'alloggio addetti alla custodia o del proprietario. Al di fuori delle zone industriali di P.R.G. non è consentita l'installazione di nuovi impianti produttivi di tipo industriale.

Gli impianti industriali, i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi ed esalazioni nocive, dovranno essere dotati di opportuni sistemi di depurazione che garantiscano, a giudizio dell'ufficiale sanitario e in conformità a standards di accettabilità che il Comune si riserva di emettere, un sufficiente grado di salubrità dell'aria.

Le acque di lavorazione saranno convogliate in fosse di decantazione e depurazione, e da queste, dopo la chiarificazione, immesse nei corsi d'acqua o in fognatura. E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale.

Gli impianti industriali costruiti e funzionati fuori dalle zone industriali di P.R.G. alla data di approvazione di questo, dovranno essere gradualmente trasferiti in zone industriali di P.R.G., nei tempi e nei modi che saranno a tal fine decisi dai programmi di civica amministrazione.

## Art. 23 - Edificabilità delle zone industriali

Il P.F.G. fissa per ciascuna zona la densità zonale e fondiaria massima ammissibile, il rapporto di copertura e stabilisce altresì i limiti di altezza e di distacco tra fabbricati.

La densità zonale è il rapporto tra la cubatura ammissibile e la superficie del comparto al lordo delle strade e spazi interni, ma al netto delle strade a margine e delle fasce di rispetto.

La densità fondiaria è il rapporto tra la cubatura ammissibile e la superficie del lotto al netto delle strade a margine, delle fasce di rispetto e di quelle per opere di urbanizzazione primaria.

La cubatura è il prodotto della superficie coperta degli stabilimenti, laboratori, magazzini ed eventuali abitazioni per l'altezza massima di zona.

L'altezza massima di edificazione è misurata dallo spicco del piano di giacitura nel suo punto più basso alla imposta della copertura.

Il rapporto di copertura è calcolato tra la superficie coperta degli stabilimenti, laboratori, magazzini e la superficie complessiva del lotto al netto delle strade, delle fasce di arretramento e di quelle per opere di urbanizzazione primaria.

Dal computo della superficie coperta sono esclusi i serbatoi, le centrali degli impianti termici, purchè isolate dagli stabilimenti, e le tettoie per il parcheggio.

Per le distanze valgono le norme generali stabilite all'art. 14 per quanto attiene ai distacchi a margine del comparto o del lotto ed ai distacchi all'interno del comparto o del lotto.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti (art. 5 D.M. 2/4/1968 n° 1444).

#### Art. 24 - Zone industriali di espansione e nuovo impianto (zona omogenea "D") 1

Le zone industriali di espansione e nuovo impianto dovranno essere oggetto di uno o più piani di lottizzazione convenzionata o piani particolareggiati.

Il numero dei settori da assoggettare a lottizzazione nell'ambito di ciascuna zona verrà deciso dalla Amministrazione comunale dietro approvazione del Consiglio Comunale e sentita la Commissione Edilizia.

La lottizzazione convenzionata dovrà contenere la definizione dei tracciati stradali interni, delle reti di urbanizzazione primaria (energia elettrica, rete idrica, fognature, sistemi di depurazione e spaltimento delle acque industriali) degli impianti di uso comune (aree verdi, parcheggi), delle attrezzature di zona e le relative norme per l'attuazione.

L'autorizzazione alla lottizzazione industriale è subordinata alla stipula di convenzione con la quale vengano assunti da parte del titolare della licenza tutti gli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria da determinarsi dall'Amministrazione Comunale con separato provvedimento sulla base del contenuto dell'art. 7 delle presenti norme.

La densità zonale dell'intera operazione non potrà superare i 4 mc./mq. e l'altezza massima consentita è di mt. 15 misurata dallo spiccatto del piano di giacitura nel suo punto più basso, all'imposta della copertura, fatta eccezione per eventuali emergenze di impianti tecnologici.

Il piano di lottizzazione fisserà i parametri di rapporto di copertura e di distacco fra i fabbricati nel rispetto dei disposti del D.M. 2/4/1968 n° 1444.

Fino all'approvazione della lottizzazione convenzionata è fatto divieto d'insediamento di nuove aziende nelle zone soggette a tale strumento normativo.

Art. 25 - Zone industriali di completamento e/o sostituzione  
(zone omogenee "D<sub>2</sub>")

Nelle zone di completamento e/o sostituzione sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti degli edifici esistenti.

I nuovi edifici e gli ampliamenti devono rispettare le norme generali contenute nell'art. 23 e le seguenti norme specifiche di zona:

- 1) la densità fondiaria non potrà superare i 4 mc./mq.;
- 2) il rapporto di copertura non potrà essere superiore a 3/5;
- 3) l'altezza massima non potrà superare i mt. 15 fatta eccezione per eventuali emergenze di impianti tecnologici;
- 4) la distanza dai confini non potrà essere inferiore a mt. 5 per edifici di altezza fino a mt. 10.

Per altezze superiori la distanza sarà maggiorata di mt. 1 per ogni metro di maggior altezza.

E' ammessa la costruzione a confine purchè si provveda a convenzionare la obbligatoria edificazione a confine da parte del vicino fermo restando in ogni caso il rispetto delle distanze minime tra gli edifici come stabilito all'art. 14.

La superficie da destinare a parcheggio per opere di urbanizzazione primaria non potrà essere inferiore al 10% dell'area del lotto. Fatti salvi inoltre i disposti dell'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n° 765 che prescrivono la realizzazione di spazi per parcheggi interni in misura non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione.

Il rilascio delle licenze edilizie è subordinato alla assunzione, da parte del richiedente, dell'obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 6 delle seguenti norme.

Art. 26 - Edifici industriali inclusi in zone a diversa destinazione e non confermati dal P.R.G.

Per gli edifici industriali esistenti, compresi in zona con diversa destinazione di P.R.G. è consentita solamente la manutenzione ordinaria.

Fino alla formazione delle eventuali lottizzazioni convenzionate che dovessero interessare la zona, il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia e dell'ufficiale sanitario circa la non esistenza di cause immediate di incompatibilità e dietro approvazione del Consiglio Comunale, potrà consentire l'aggiornamento tecnologico degli impianti, anche se questo richiede un aumento del volume esistente alla data di adozione del P.R.G. Detto aumento non potrà comunque eccedere il 5% del volume esistente alla data di adozione del P.R.G.

Il rilascio della licenza edilizia è subordinato alla presentazione di un atto notarile trascritto a favore del Comune, nel quale siano dichiarate la cubatura e la superficie esistente alla data di adozione del P.R.G., sia fissata la misura totale dell'ampliamento raggiungibile, sia assunto, da parte del richiedente l'obbligo

di eseguire le opere di urbanizzazione primaria, e accettata la non indennizzabilità dei nuovi volumi in casi di esproprio.

Art. 27 - Spazi a verde nelle zone industriali

All'interno e all'esterno delle zone industriali, sia nelle aree inedificate dei singoli lotti, che nelle fasce di rispetto e lungo le sedi stradali e i parcheggi, saranno realizzati spazi a verde alberato secondo le specificazioni planivolumetriche di P.R.G. e/o P.L. e P.P. (e comunque in misura non inferiore a quanto prescritto dagli art. 7, 12, 23 delle presenti norme e nel rispetto dell'art. 5 del D.M. 2/4/1968 n° 1444.)

AREE DESTINATE ALLE COLTURE AGRICOLE E BOSCHIVE

Art. 28 - Territorio agricolo  
(Zona omogenea "E"<sub>1</sub>)

Il territorio agricolo di P.R.G. è destinato esclusivamente alle colture agricole. Gli edifici agricoli ed i relativi impianti esistenti, ove non rivestano carattere ambientale e semprechè non siano compresi nelle perimetrazioni degli insediamenti e/o agglomerati urbani soggetti a vincolo e salvaguardia di cui all'art. 15 delle presenti norme, possono essere trasformati per miglioramento igienico e funzionale anche aumentandone il volume in misura non superiore al 20% esistente.

In tutto il territorio agricolo sono ammesse nuove costruzioni a diretto servizio dell'agricoltura:

a) per abitazioni, silos, serbatoi, ricoveri per animali e macchine agricole o simile le norme relative alla edificabilità sono:

- 1) la densità fondiaria non dovrà essere superiore a mc.0.03/mq. per le abitazione e mc.0.20/mq. per le attrezzature agricole.
- 2) l'altezza massima di costruzione non dovrà essere superiore a ml. 7.00, fatta eccezione per gli impianti tecnologici annessi alla attività produttiva agricola;
- 3) la distanza dai confini non dovrà essere inferiore a ml. 10.00.

b) per allevamenti industriali le norme relative alla edificazione sono:

- 1) il rapporto di copertura non dovrà essere superiore a 1/10;
- 2) l'altezza massima di costruzione non dovrà essere superiore a ml. 7.00;
- 3) la distanza dai confini non dovrà essere inferiore a ml. 10.00 e a ml. 100 nel caso in cui il lotto confini con destinazione diversa da quella agricola.
- 4) distanza dai cigli stradali ml. 30

c) per serre o impianti destinati alla floricoltura:

- 1) il rapporto di copertura non dovrà essere superiore a 8/10
- 2) la distanza dai confini non dovrà essere inferiore a ml. 3.00

Nel computo della superficie disponibile di pertinenza si possono considerare anche le fasce di rispetto stradale.

E' ammessa pure la possibilità di convenzionare, per dimostrati scopi di attività produttiva agricola, lotti contigui e non, anche di diversa proprietà, qualora le superfici dei singoli lotti non fosse sufficiente per il soddisfacimento delle norme di edificabilità.

E' in ogni caso vietata la lottizzazione di terreni agricoli a scopi residenziali.

Art. 29 - Boschi esistenti  
(Zona omogena "E<sub>2</sub>")

Il P.R.G. indica l'estensione e il perimetro delle zone boschive esistenti.

Nelle aree boschive è consentita l'edificazione a scopo residenziale nei limiti di mc. 0.01/mq.

Non potrà essere superata l'altezza massima di mt. 3.50 e il distacco da almeno due confini non dovrà essere inferiore a mt. 100, restando vietata l'edificazione in confine.

E' tuttavia ammessa l'edificazione con rapporto tra superficie coperta e disponibile pari a 1/200, con altezza massima di mt. 4 e con destinazione pubblica o di interesse pubblico secondo la definizione del titolo IV cap. 12 della circolare del Ministero dei LL.PP. 28 ottobre 1907 n° 3210.

In ogni caso i boschi esistenti sono soggetti al vincolo di conservazione e di mantenimento e le eventuali nuove costruzioni devono rispettare le norme di cui ai precedenti art. 13 e 14.



## AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE

Art. 30 - Definizione delle destinazioni d'uso  
(Zone omogenee "F<sub>1</sub>")

Le aree per pubbliche attrezzature sono localizzate dal P.R.G. e indicate con contrassegni e simboli di zona, secondo determinate classi d'uso.

Fanno eccezione all'localizzazione le sole aree per gli spazi di sosta e parcheggio ed il verde attrezzato da realizzarsi all'interno delle zone soggette a piani di lottizzazione o piani particolareggiati per le quali il P.R.G. non potendo precisare la localizzazione, ne indica, tramite le presenti norme, l'obbligatorio inserimento nel P.L. e P.P.

Le principali classi d'uso di P.R.G. sono:

- 1) attrezzature per l'istruzione:  
comprendenti scuole di vario tipo e grado, biblioteche e attrezzature ricettive connesse;
- 2) attrezzature sportive e per la ricreazione:  
comprendenti tutti gli impianti fissi per competizioni ed allenamenti sportivi (stadi, palestre, piscine, campi per corse, giochi sportivi, tennis e servizi attinenti all'impianto, oltre a sale di riunione, bar e sedi di società sportive;
- 3) centri civici e commerciali:  
comprendenti gli uffici amministrativi, pubblici e privati, commerciali e professionali, le banche e i magazzini di vendita, negozi, depositi, ristoranti trattorie, bar, cinematografi, pensioni e alberghi, autorimesse, farmacie, ambulatori, uffici postali, attrezzature di interesse comune.  
Le varie attività possono formare in tali complessi un tutto unico; è ammessa la coesistenza di abitazioni, di norma per 1/4 del volume complessivo.
  - . La densità zonale non potrà superare i 2 mc./mq.
  - . Il rapporto di copertura non potrà essere superiore a 7/10
  - . L'altezza massima non potrà superare i mt. 10.50
  - . La distanza dai confini non potrà essere inferiore a mt. 5 per edifici di altezza fino a mt. 10, per altezze superiori la distanza sarà maggiorata di mt. 1 per ogni mt. di maggior altezza salvo diversa prescrizione del piano di lottizzazione o piano particolareggiato.
  - . Gli spazi per i parcheggi saranno riservati secondo i disposti dell'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e i disposti dell'art. 3 del D.M. 2/4/68 n. 1444.
- 4) Parchi pubblici e aree verdi di quartiere:  
comprendenti gli impianti per la ricreazione e lo svago;
- 5) aree per parcheggi:  
comprendenti gli spazi per parcheggio in sopra e sotto suolo;

- 6) attrezzature per la salute pubblica:  
comprendenti gli ospedali, le cliniche, i laboratori medici, laboratori di ricerche ecc.

Art. 31 - Piano urbanistico unitario di aree per pubbliche attrezzature e di uso pubblico di proprietà privata - aree verdi annesse alle attrezzature.

Per le attrezzature di cui all' art. 30 l'attuazione di P.R.G. può avvenire con la preliminare formazione di un piano per le opere pubbliche (P.O.P.) oppure di un progetto planivolumetrico accompagnato da una convenzione col Comune da approvarsi dal Consiglio Comunale, atto a definire nei dettagli, oltre alla disposizione planimetrica e altimetrica delle masse e dei volumi, anche la delimitazione delle aree e la loro attribuzione alle varie attrezzature, la struttura viaria di servizio e le caratteristiche degli spazi verdi e di uso comune.

Nella convenzione (presupposto indispensabile per il rilascio delle licenze edilizie) dovrà essere definita la ripartizione degli oneri di urbanizzazione.

Gli edifici esistenti di proprietà privata, con destinazione di cui all'art. 30 confermati nel P.R.G. sono consolidati alla loro destinazione d'uso.

Per tali edifici sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono pure ammessi gli ampliamenti e la ricostruzione sostitutiva dei volumi preesistenti con eventuali incrementi di volume non superiori al 20% del preesistente, purchè l'altezza ed il rapporto di copertura si uniformi a quelli di P.R.G. per le zone circostanti.

Le aree verdi contigue alle pubbliche attrezzature, o nelle quali sono inserite le pubbliche attrezzature, formano parte integrante delle stesse e sono oggetto dell'inerente P.O.P.

Tali aree sono tutte destinate a parco pubblico, con viabilità pedonale interna ed eventuali attrezzature ricreative o sportive.

Gli istituti religiosi aventi funzioni di uso pubblico quando vengono a cessare la loro destinazione originaria, mantengono la destinazione dell'area e/o degli edifici ad attrezzature di interesse comune come definito dall'art. 3 del D.M. 2/4/1968 n° 1444.

Per tutte le aree destinate dal P.R.G. a pubbliche attrezzature è prescritta una altezza massima che di norma non potrà superare i mt. 12 fatte salve le norme sulle distanze fra i fabbricati di cui al precedente art. 14 e al D.M. 2/4/1968 n. 1444. In ogni caso è fatta salva la facoltà generale di deroga al P.R.G. ed al Regolamento Edilizio per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico di cui al successivo art. 37 delle presenti norme.

Per i centri civici e commerciali e per le attività terziarie la densità zonale non potrà essere superiore a 2 mc./mq.; il rapporto di copertura non potrà superare i 7/10. Per quanto si riferisce all'altezza massima ammissibile e alle distanze fra i fabbricati si fa riferimento alle norme generali sopra esposte.

Per quanto riguarda gli spazi per i parcheggi essi saranno riservati secondo i disposti dell'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e i disposti dell'art. 3 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

Art. 32 - Parchi pubblici ed aree verdi di quartiere.

Le aree destinate dal P.R.G. a parchi pubblici e a zone di nuovo impianto sono aree per pubbliche attrezzature di cui al precedente art. 30 e fanno parte integrante, per la loro progettazione ed attuazione, dei P.L. e/o piani di coordinamento delle zone circostanti e la loro realizzazione fa parte degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria.

Su tali aree, fino all'esproprio, è vietata ogni alterazione allo stato di fatto.

Art. 33 - Fasce di rispetto e di arretramento  
(Zone omogenee "F"<sub>2</sub>)

Il P.R.G. con apposito contrassegno di zona indica le fasce di rispetto ai lati delle strade attorno ai cimiteri, fra le zone di diversa destinazione ed a protezione di particolari situazioni ambientali.

In tali fasce è fatto divieto assoluto alla edificazione ad altra manomissione dei luoghi se non per la sistemazione migliorativa a verde attrezzato.

Fanno eccezione gli interventi previsti dall'art. 5 delle presenti norme relativi alle infrastrutture viarie.

In ogni caso dovranno essere rispettate le norme di cui al D.M. 1/4/1968 n° 1404 tenuto conto della circolare ministeriale 30/12/1970 n° 5980.

L'area delle fasce, qualora al proprio segno grafico sia sovrapposto altro segno di zona edificabile, è computabile ai fini della volumetria edificabile nella zona contigua e nei limiti della densità edilizia prevista per la zona stessa escludendone invece il computo ai fini del rapporto di copertura.

Art. 34 - Zone cimiteriali

Il P.R.G. con apposito simbolo grafico, indica il perimetro delle aree di rispetto di pertinenza degli attuali cimiteri.

All'interno del perimetro delle aree di rispetto, non è ammessa alcuna costruzione, trasformazione o ampliamento dei fabbricati esistenti.

## NORME TRANSITORIE E SPECIALI

### Art. 35 - Immobili privi di prescrizioni specifiche

Per tutti gli immobili, ricadenti in zone urbanizzate e non urbanizzate, per le quali la planimetria di P.R.G. non abbia indicato con colori o simboli una specifica destinazione d'uso, si intende confermata, in superficie e volume, l'edificazione esistente e la eventuale sostituzione dei volumi preesistenti.

Nel caso di immobili classificati come edifici pregevoli si potrà procedere al solo restauro conservativo.

### Art. 36 - Aree libere

Ad ogni effetto si considerano aree libere quelle totalmente inedificate, di proprietà del richiedente e che non risultino stralciate, dopo la data di adozione del P.R.G., né dalla sua stessa proprietà se già edificata, né da aree contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.

### Art. 37 - Deroghe al P.R.G. per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e previa deliberazione del Consiglio Comunale, potrà concedere licenza edilizia in deroga alle norme per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nei limiti fissati dall'art. 41 quater della legge urbanistica e nell'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n° 1357, dal paragrafo 12 titolo V della Circolare Ministeriale n° 3210 e della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici Direzione Generale Urbanistica e opere igieniche div. XXIII n° 1/1231 del 3 gennaio 1957.

### Art. 38 - Licenze edilizie

Il rilascio delle licenze edilizie è subordinato al rispetto delle prescrizioni di P.R.G. e delle presenti norme e deve essere contestuale al versamento degli oneri di urbanizzazione.