

Comune di
CASATENOVO
 Provincia di COMO

**PIANO REGOLATORE
 URBANISTICO GENERALE**

NORME DI ATTUAZIONE

- ADOTTATO CON DELIBERA CC NR. ^{ADOZIONE} 132 DEL 09.06.1988
- APPROVATO CON ATTO CRC. NR. 2733 DEL 26.07.1988
- PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO DAL 'AL
- APPROVATO CON DELIBERA GR. NR. 41136 DEL 29.03.1989

IL TECNICO

IL SEGRETARIO

IL SINDACO

Alfonso
 ROSSI
 CAPELLINI
 COPPA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE	PAG.
<u>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI-</u>	
Art. 1	Applicazione del P.R.G. 2
Art. 2	Indici urbanistici e di edificazione 3
	2.1 Superficie territoriale 3
	2.2 Superficie fondiaria 3
	2.3 Aree per opere di urbanizzazione primaria 4
	2.4 Aree per opere di urbanizzazione secondaria 4
	2.5 Densità edilizia territoriale 4
	2.6 Densità edilizia fondiaria 4
	2.7 Rapporto di copertura 5
	2.8 Superficie lorda complessiva di pavimento 5
	2.9 Distanza dai confini 6
	2.10 Distanza tra edifici 6
	2.11 Distanza dai cigli stradali 6
	2.12 Altezza massima delle costruzioni 6
	2.13 Aree destinate a parcheggio privato 7
	2.14 Aree destinate a parcheggi pubblici 7
	2.15 Superficie coperta 7
Art. 3	Altezza dell'2 fronti degli edifici 9
Art. 4	Calcolo del volume, verifica degli indici di densità edilizia 11
Art. 5	Impegnativa volumetrica 14

INDICE (2)

	PAG.	
Art. 6	Arretramenti minimi	16
	6.1 Dagli spazi pubblici	16
	6.2 Dai confini	18
	6.3 Tra gli edifici	20
	6.4 Nelle zone "A"	20
Art. 7	Strade private	22
Art. 8	Costruzioni accessorie	24
	8.1 Edificazione	24
	8.2 Edificazione a confine	25
	8.3 Costruzioni accessorie interrato	26
	8.4 Norme generali	26
Art. 9	Costruzioni a gradoni	28
	9.1 Muri di sostegno a gradoni	28
	9.2 Edifici a gradoni	28
Art.10	Norme particolari per le ristrutturazioni degli edifici esistenti	30
Art.11	Norme particolari per gli edifici esistenti e localizzati all'interno delle zone "R"	31

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 12	Modalità di attuazione del piano	33
Art. 13	Piani esecutivi	34
Art. 14	Piani di lottizzazione	35
Art. 15	Concessione di edificazione	36
Art. 16	Destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati	37

TITOLO III - AZZONAMENTO

Art. 17 -	Zone territoriali omogenee	39.
Art. 18 -	Zona "A1" - Edificazione di particolare valore storico, artistico ed ambientale	41
Art. 19 -	Zona "A2" - Nuclei di antica formazione	44
Art. 20 -	Zona "A3" - Nuclei di antica formazione di interesse ambientale soggetti a P.di R.	47
Art. 21 -	Zona "A4" - Verde privato tutelato di interesse ambientale	53
Art. 22 -	Zona "B1" - Ristrutturazione Edilizia	55
Art. 23 -	Zona "B2" - Residenziale di completamento	57
Art. 24 -	Zona "B3" - Residenziale di completamento per P.di Z. attuati ed in fase di attuazione	60
Art. 25 -	Zona "C1" - Residenziale esistente	62
Art. 26 -	Zona "C2" - Residenziale esistente a saturazione rada.	65
Art. 27 -	Zona "C3" - Residenziale di espansione	68
Art. 28 -	Zona "C4" - Residenziale di espansione in attuazione di Piani di Lotizzazione approvati	71
Art. 29 -	Zona "D1" - Industriale - artigianale esistente	74
Art. 30 -	Zona "D2" - Industriale esistente per il complesso "VISMARA"	77
Art. 31 -	Zona "D3" - Artigianale di nuovo impianto	80
Art. 32 -	Zona "D4" - Industriale di trasferimento	83

Art. 33 - Zona "G1" - Commerciale esistente e di ristrutturazione	86
Art. 34 - Zona "G2" - Commerciale di nuovo im- pianto	89
Art. 35 - Zona "E1" - Per attività agricole	92
Art. 36 - Zona "E2" - Per attività agricole - inedi- ficabile	95
Art. 37 - Zona "E3" - Boschiva	96
Art. 38 - Zona "E4" - Per attività florovivaistiche	97
Art. 39 - Zona "F1" - Di uso pubblico:Standards	99
Art. 40 - Zona "F2" - Per attrezzature sanitarie di interesse sovracomuna- le	102
Art. 41 - Zona "R1" - Fascia di rispetto stradale, ci- minteriale e depuratore	104

TITOLO IV - NORME GENERALI

Art. 42 - Aree per viabilità stradale esis- tenté e di progetto	106
Art. 43 - Classificazione delle sedi viarie	107
Art. 44 - Aree per parcheggio	111
Art. 45 - Zone per attrezzature collettive, verde gioco sport	112

TITOLO V - NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE

Art. 46 - Attività commerciali	114
Art. 47 - Dotazione di aree standards per gli insediamenti commerciali	115

TITOLO VI - NORME PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 48 - Norme per la tutela e la conservazione delle alberature esistenti	117
Art. 49 - Norme per la regolamentazione e la creazione di corsi e specchi d'acqua	118

TITOLO VII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E DEROGHE

Art. 50 - Deroghe	120
Art. 51 - Interventi sugli edifici residenziali esistenti - Norme Transitorie.	121
Art. 52 - Norme speciali per cabine di trasformazione dell'energia elettrica	122

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Al sensi delle leggi 17 8 1942 n° 1150, 6 8 1967 N° 765, 19 11 1968 n° 1187, 22 10 1971 n° 865 e della Legge Regionale 15 4 1975 n° 51, tutto il territorio comunale è sottoposto alla disciplina del Piano Regolatore Generale Comunale nei modi specificati dai seguenti elaborati aventi tutta la medesima efficacia obbligatoria:

- a) Norme di attuazione del P.R.G
- b) Tavola dell'azonamento dei vincoli e della viabilità
- c) Zone omogenee - verifica degli standards

art. - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE

L' utilizzazione delle aree e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate, in relazione alle destinazioni d'uso, attraverso l'indicazione degli indici e dei parametri seguenti:

2.1. St = Superficie Territoriale

Per superficie territoriale si intende l'intera superficie di P.E., comprendente la superficie fondiaria al netto delle sedi stradali e delle aree di rispetto previste dal P.R.G., ed al lordo delle aree destinate alla viabilità interna all'area, non prevista dal P.R.G. ed agli standards.

La superficie territoriale è utilizzata per la verifica dell'indice di densità territoriale.

2.2 Sf - Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria si intende la superficie del lotto edificabile di proprietà del richiedente escluse tutte quelle eventuali zone non edificandi ricadenti nel lotto (fasce di rispetto stradale, fluviale etc.) oltre che le aree destinate nel P.R.G. ad interesse pubblico, (sedi di nuove strade, allargamenti stradali, marciapiedi ed aree destinate a standards).

2.3 U 1 = Aree per opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Comprendono le aree destinate alla realizzazione di : strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

2.4 U 2 = Aree per opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Comprendono le aree destinate alla realizzazione di : asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere.

2.5 Dt = Densità edilizia territoriale

Indica il rapporto (mc./mq.) tra il volume totale costruito o costruibile (per qualsiasi scopo e destinazione) e la superficie territoriale interessata.

Si utilizza per i Piani Attuativi.

2.6. Df = Densità edilizia fondiaria

Indica il volume (mc./mq.) espresso in metri cubi vuoto per pieno, che può essere costruito su ogni metro quadrato di superficie fondiaria disponibile.

Si utilizza per concessioni non precedute da Piani Attuativi.

In particolare, la densità fondiaria e territoriale massima ammessa nelle diverse zone residenziali del P.R.G. ha la finalità di controllare l'insediamento degli abitanti nel territorio (ad ognuno dei quali viene convenzionalmente attribuito un indice volumetrico di utilizzazione di mc. 100) e di conseguenza la dotazione di spazi pubblici di carattere collettivo-standards.

2.7 Rc = Rapporto di copertura

E' il rapporto tra superficie coperta e copribile, calcolata come al punto 2.15 e la superficie del lotto corrispondente.

Ai fini del calcolo del rapporto di copertura non sono computate come facenti parte del lotto le aree cedute o da cedere per la formazione di spazi pubblici, anche se contigue al lotto.

Mentre le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computate come facenti parte del lotto edificabile contiguo.

2.8 Superficie lorda complessiva di pavimento

E' la somma delle superfici comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dei singoli piani agibili ed abitabili, nonchè le superfici di porticati e verande (annessi alla residenza) chiusi da tre lati.

Nel caso di piani interrati o semiinterrati vanno computati nella superficie lorda di pavimento gli spazi adibiti a residenza, laboratorio, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici o comunque agibili con permanenza, anche temporanea, di persone.

Non sono invece da computarsi le superfici di piani interrati se di altezza netta interna inferiore od uguale a ml. 2,40 e non abbiano le destinazioni d'uso di cui al comma precedente.

Non sono inoltre computati: gli aggetti aperti, da almeno due lati quali: terrazze, balconi, logge, solo se annessi alla residenza, ect. fino al limite max del 10% della S.L.p. complessiva considerata al netto degli stessi;

-portici asserviti ad uso pubblico

-sottotetti non abitabili

Sono invece conteggiate le tettoie di qualun-

que tipo ed uso, fatto salvo quanto disposto dal successivo art. 8.

2.9. D_c = Distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra l'erigenda costruzione ed i confini di proprietà: viene espressa in metri lineari e si misura sulla normale linea di confine nella proiezione orizzontale.

2.10 D_e = Distanza minima tra gli edifici

Determina lo spazio minimo che deve intercorrere fra due o più costruzioni, anche se realizzate sullo stesso fondo; viene espressa in metri lineari e si misura: nel caso di edifici fronteggianti: sulla normale ad una delle pareti nella proiezione orizzontale; nel caso di edifici non fronteggianti: tra gli spigoli sulla proiezione orizzontale.

2.11 D_s = Distanza minima delle costruzioni dal ciglio delle strade

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra l'erigenda costruzione e il ciglio stradale previsto dal P.R.G.; viene espressa in metri lineari e si misura sulla normale al ciglio stradale nella proiezione orizzontale.

2.12 H = Altezza massima delle costruzioni

E' espressa in metri lineari e costituisce il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi. Si misura a partire dalla quota inferiore del marciapiede

esistente o previsto, o dal livello del terreno sistemato fino alla maggiore quota dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili, oppure alla maggiore quota di colmo del tetto nei casi previsti al successivo articolo 3.

Le altezze minime dei vani, misurate dalla quota di pavimento all'intradosso del solaio di copertura, sono le seguenti:

a) Edifici residenziali	mt. 2,70
b) Uffici in fabbricati direzionali, negozi, ecc.	mt. 3,00
c) Laboratori, magazzini, depositi, ecc.	mt. 3,50
d) Box privati, autorimesse pubbliche	mt. 2,50

2.13 Pp = Aree destinate a parcheggio privato

Sono gli spazi di sosta per autoveicoli aperti o coperti (anche se interrati) ad uso privato, dimensionati come previsto all'art. 18 legge 6.8.1967 n° 765 e dalle presenti norme.

2.14 P = Aree destinate a parcheggio pubblico

Da reperirsi generalmente in spazi pubblici, previste dal D.L. 2.4.1968 e dalla Legge Regionale 15.4.1975 n° 51.

2.15 Sc = Superficie coperta

Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione sul piano orizzontale del massi

mo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione dei soli balconi a sbalzo fino a ml. 1,20 di sporgenza e dei normali aggetti (gronde, pensiline fino a ml. 1,20 di sporgenza ed elementi decorativi), che non superino in quanto a superficie il 10% della superficie totale dell'edificio, al netto di tali elementi.

Le costruzioni sottostanti il piano di campagna non sono computate nel calcolo della superficie coperta purchè siano ricoperte con riporto di terra coltivabile per uno spessore di almeno cm. 40.

Art. 3 - ALTEZZA DELLE FRONTI DEGLI EDIFICI

- Per ogni singola zona prevista dal P.R.G. è fissato un limite di altezza massima (H) che viene misurato in metri lineari a partire dalla quota inferiore del marciapiede esistente o previsto, o dal livello del terreno sistemato fino alla maggiore quota dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili, oppure alla maggior quota di colmo del tetto nei casi di copertura con pendenza superiore a 45° ad esclusione dei soli volumi tecnici (torrette, ascensori, camini e simili).
- Per la costruzione di edifici prospicienti gli spazi pubblici, la quota di intradosso del solaio del piano terreno non può superare il dislivello di + ml. 1,00 rispetto alla quota del marciapiede stradale esistente o in progetto.
- L'altezza media degli edifici si ottiene dividendo la superficie delle facciate per il perimetro della costruzione; tale altezza servirà per il calcolo delle volumetrie di progetto, fatte salvo le disposizioni di cui al successivo art. 4.
- Ai fini del calcolo dell'altezza massima e media di progetto la quota di marciapiedi ed il livello del terreno sistemato attorno all'edificio dovranno contenersi nel dislivello max di ml. 1,50 rispetto alla quota originaria naturale del terreno preesistente che dovrà essere sempre chiaramente riportata negli elaborati di progetto.
- Qualora lo stato dei luoghi imponesse la previsione di un maggiore dislivello le altezze max e medie verranno comunque computate a partire dalla quota del dislivello massimo consentito (Schema grafico esemplificativo - allegato A1).
- Qualora esista o si preveda una parte del fabbricato il cui piano interrato risulta a cielo aperto (rampa di accesso ai garages) nel computo dell'altezza max e media o di progetto, si deve:
 - a) computare la maggiore altezza, riferendosi alla quota di calpestio del piano interrato a cielo aperto, quando la lunghezza complessiva delle pa

reti a cielo aperto del fabbricato supera il 35% dell'intero perimetro del fabbricato.

- b) non computare la maggiore altezza quando la lunghezza della parte di piano interrato a cielo aperto risulta essere inferiore o uguale al 35% dell'intero perimetro del fabbricato.

Unicamente ai fini del rispetto dell'altezza max ammessa per gli edifici nelle singole zone, non verranno conteggiati i sottotetti purchè ricavati all'interno della pendenza max dei 45° e siano ad un'altezza max di questi non superiore a ml. 3,50 misurata dal piano di calpestio dell'ultimo solaio all'intradosso del colmo più alto.

Art. 4 - CALCOLO DEL VOLUME, VERIFICA DEGLI INDICI DI
DENSITA' EDILIZIA

Il controllo generale dell'uso del territorio, avviene principalmente, oltre che con le previsioni di P.R.G., con la limitazione volumetrica (in mc. vuoto per pieno) di tutti gli edifici che su esso insistono o che su di esso verranno edificati sia con destinazione abitativa sia con destinazione produttiva commerciale o speciale.

Pertanto i parametri della densità edilizia per le singole zone devono essere verificati sempre sui volumi edilizi, progettati o esistenti da conservare, che abbiano una effettiva capacità di contenere la abitazione stabile di persone o la loro permanenza per lo svolgimento di qualsiasi attività produttiva, commerciale o di servizio.

Agli effetti del controllo della densità edilizia: sono compresi nel computo del volume:

- a)- i volumi fuoriterra misurati al di sopra dello spiccatto del marciapiede stradale esistente o previsto o della quota sistemata del terreno attorno al fabbricato, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile.
 I volumi fuoriterra esistenti e/o di progetto saranno calcolati moltiplicando la superficie in pianta dell'edificio (con esclusione di quanto precisato al punto 2° del presente articolo) per l'altezza media calcolata come precisato al precedente art. 3.
- b)- i sottotetti agibili e/o abitabili, nella misura effettivamente utilizzabile per qualsiasi destinazione d'uso prevista, compatibile con le specifiche norme di zona.
- c)- i volumi interrati o seminterrati destinati a residenza, laboratorio, ufficio, magazzini, sale di riunioni, locali pubblici o comunque agibili,

con permanenza anche temporanea di persone, con esclusione degli ambienti annessi alla residenza quali lavanderia, stendibiancheria, locali di sgombero, cantine ecc.

- d) - i volumi dei box fuoriterra, dei rustici e delle tettoie computati come al punto precedente, fatta eccezione per quanto prescritto al successivo art. 8.
- e) - i porticati, le verande, le logge non comprese nel successivo comma o per la parte eccedente i limiti sotto specificati.

Sono esclusi dal computo del volume, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia:

- A) - i porticati solo se annessi alla residenza, le verande, le logge aperte da almeno due lati entro i limiti massimi del 20% della superficie lorda di pavimento complessiva considerata al netto di logge, terrazzi, porticati, oltre tale quota dovranno essere computati nel volume esistente o di progetto;
- B) - i porticati di piano terra e prospicienti spazi pubblici se gravati da servitù di pubblico passaggio, con apposita convenzione registrata e trascritta;
- C) - Le pensiline ed i passaggi aperti anche se coperti;
- D) - i volumi tecnici di sommità (locali macchine per ascensori e relativi servizi);
- E) - gli interrati ed i seminterrati per la parte sottostante la quota del terreno sistemato attorno al fabbricato entro il dislivello max di ml. 1,50 rispetto alla quota originaria, purchè abbiano destinazioni d'uso non comprese fra quelle di cui

al comma c) del presente articolo;

- F) - i porticati di piano terra attinenti a edifici su "pilotis" purchè abbiano altezza inferiore o uguale a mt. 2,50;
- G) - i sottotetti non abitabili e non agibili con altezza media inferiore a ml. 2,40 ed altezza minima inferiore a ml. 1,80.

Le destinazioni d'uso dichiarate negli elaborati annessi alla richiesta di concessione sono vincolanti; pertanto le modificazioni abusive che eventualmente venissero in qualunque momento riscontrate dagli organi di controllo e vigilanza comunali, fanno incorrere i responsabili nelle sanzioni previste dalla Legge a carico di trasgressori delle Norme Urbanistiche ed Edilizie.

Art. 5 - IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

- Le superfici coperte ed i volumi edificabili secondo gli indici di fabbricabilità ammessi dal P.R.G. nelle singole zone resteranno vincolate alle aree che sono servite per le valutazioni ed i conteggi di edificabilità, pertanto le stesse dovranno ritenersi soggette a servitù "non aedificandi" revocabile solo in caso di demolizione del volume realizzato o di aumento degli indici di piano.
Pertanto, nei progetti si dovrà prevedere una "impegnativa volumetrica" regolarmente registrata e trascritta, corredata da estratto di mappa da conservarsi agli atti d'ufficio prima del rilascio della concessione edilizia, allo scopo di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per la verifica degli indici edilizi.
- 3 E' consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, regolarmente trascritte nelle quali possono essere asservite le aree fondiarie di proprietà confinanti, solo se classificate nella medesima zona omogenea con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute.
- Nel caso di convenzione, le aree e/o le volumetrie necessarie per l'osservanza degli indici massimi di densità edilizia fondiaria per le nuove costruzioni, possono essere derivate da fondi di pertinenza di edifici esistenti solo nel caso in cui questi fondi risultino "sottoedificati" rispetto agli indici del P.R.G.
- Infatti, dalla data di adozione del P.R.G., per gli edifici esistenti viene considerata vincolata alla non edificazione (non aedificandi) un'area di pertinenza dell'edificio medesimo, corrispondente a quella necessaria a raggiungere gli indici delle norme di zona.
- Può tenere luogo alla impegnativa volumetrica di cui al 2° comma del presente articolo un atto d'obbligo unilaterale sottoscritto dai proprietari od aventi titolo, con autentica delle firme da parte del Segretario comunale da conservare agli atti d'ufficio.
- Nel caso di un lotto confinante (o compreso) con un cortile comune si può considerare edificabile anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i proprietari interessati.

In mancanza di tali atti, si può presumere che, ai fini edificatori, il cortile sia ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso.

ART. 6 - ARRETRAMENTI MINIMI

6.1. Dagli spazi pubblici

- E' la distanza minima delle fronti degli edifici dai fili stradali e dalla sede dei corsi d'acqua e si misura sulla normale alla linea di confine prevista dal P.R.G. fra la proprietà privata e quella pubblica nella proiezione orizzontale, non considerando eventuali balconi aperti da tre lati e gronde con sporgenza fino a ml. 1,20.

- Per filo stradale si intende il confine tra la proprietà privata e quella pubblica o destinata a diventare tale in fase di attuazione del P.R.G. Tale distanza è stabilita nella tavola "Viabilità" del P.R.G.

- Nella stessa tavola sono indicate le strade del P.R.G. e gli allineamenti da rispettare: gli edifici dovranno mantenere tali allineamenti a seguito dell'entrata in vigore delle presenti norme, ovvero gli allineamenti previsti dai futuri Piani Esecutivi.

In tutti gli altri casi, non riconducibili alla disciplina di cui sopra, o non espressamente previsti dalla tavola "Viabilità" del P.R.G. la distanza minima delle fronti degli edifici dai fili stradali deve essere di:

- a) - ml. 5,00 su strade di larghezza fino a ml. 7,00
- b) - ml. 7,50 su strade di larghezza tra ml. 7,00 fino a ml. 15,00.
- c) - ml. 10,00 su strade di larghezza superiore a ml. 15,00 qualora tali strade siano destinate al traffico veicolare di interesse locale.
- d) - ml. 20,00 sulla strada provinciale "LA SANTA" e sulle altre strade di collegamenti intercomunali all'esterno delle zone edificate o edificabili previste dal P.R.G. secondo i disposti del D.M. 1.4.1968.

Qualora le distanze computate come sopra, tra fabbricati fronteggianti e prospettanti spazi pubblici, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

- Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei commi precedenti, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani particolareggiati o di Lottizzazione Convenzionata con previsioni planivolumetriche, ovvero piani di recupero.
- Tali distanze minime non sono valide per le zone "A" dove si applica la specifica normativa di zona e per le zone "E" dove si fa riferimento ai disposti del D.M. 1.4.1968.
- Nel caso di "strade private" la distanza minima della edificazione dal filo stradale (determinato in questo caso dal calibro della strada stessa) deve essere di mt. 5,00.
- In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle dimensioni delle fasce di rispetto offerenti alle rispettive strade, ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.
- Negli spazi risultanti dagli arretramenti stradali non possono essere eseguite opere edilizie (fatte salve le recinzioni sul filo stradale) quali box, rustici, depositi; fatto salvo quanto previsto al successivo art. 8 per le costruzioni accessorie.
- Le strutture interrato devono distare dal limite delle strade e piazze almeno ml. 3,00, eccetto quelle eventualmente necessarie per allacciare l'edificio alla rete dei servizi tecnologici.
- Nella generalità i fabbricati costruiti in arretramento dai fili stradali esistenti, dovranno di norma risultare paralleli ai fili stradali stessi, salvo diversa prescrizione nelle concessioni.
- In ogni caso sarà a carico del proprietario che ha edificato in arretramento la propria costruzione, l'onere della sistemazione dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso.

- Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici (strade o piazze) l'onere di cui sopra cesserà di essere a carico del proprietario quando l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno includere l'area risultante nel patrimonio viario comunale.
- E' fatto carico al proprietario che costruisce in arretramento l'onere della sistemazione e della manutenzione delle porzioni di frontespizio nudi che verranno lasciati scoperti sui fabbricati vicini per effetto dell'arretramento.
- Per interventi su edifici preesistenti che ricadano in fasce di rispetto stradale o fluviale si rimanda a quanto disposto nel successivo art. 11.
- Altre indicazioni inerenti alle linee di edificazione sono date dai limiti di rispetto viario, dei corsi d'acqua, cimiteriali, dalle linee di rispetto agli incroci o innesti stradali, e dai limiti generici di zona.
Tali limiti sono chiaramente individuati con opportuna simbologia lineare e testuale nelle tavole di Azze-
namento e "Viabilità" del P.R.G.

6.2 - Dai confini

E' la distanza misurata in proiezione orizzontale, nelle fronti di un edificio dai confini con i terreni contigui di proprietà di terzi. La misurazione viene effettuata sulla perpendicolare alla linea di confine, non considerando, ai fini della distanza minima, eventuali balconi aperti da tre lati, tettoie, pensiline e gronde con sporgenza sino a ml. 1,20. Nel caso di sporgenze superiori a ml. 1,20 la parte eccedente tale limite va considerata ai fini della determinazione della distanza. In particolare, le distanze minime dei confini, misurate come al comma precedente devono essere:

- a) - ml. 0,00 in tutte le zone qualora esista una convenzione trascritta tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco di edificare in aderenza con una progett-

tazione coordinata o qualora sul confine già sorge il fabbricato del lotto vicino. In tale caso il nuovo edificio dovrà rispettare la sagoma del preesistente, sempre nel rispetto dei limiti di zona.

- b) - ml. 5,00 minimo fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di zona, quando l'edificio non ricadente nel caso a), abbia pareti, finestrate e non, in modo che l'analogo distacco rispettato dall'edificante sul lotto attiguo porti la distanza complessiva tra i due edifici a ml. 10,00 (art. 9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444 art. 17 della legge 6.8.1967 n. 765).
- c) - in generale la distanza dal confine deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato qualora questi superi l'altezza di ml. 10,00 e qualora il lotto attiguo risulti ineditato (art. 9 del D.M. 2.4.1968).

— Per la costruzione su fondi di cui uno o più lati costituiscono delimitazioni tra zone edificabili in cui sono ammesse le costruzioni sui confini dei fondi e zone in cui non sono ammesse, le rispettive porzioni devono essere realizzate alle distanze dai confini e tra le costruzioni, fissate per le relative zone in cui non è ammessa la costruzione in confine, nella impossibilità di applicare quanto disposto al punto 6.2a del presente articolo.

— Alla presenza della linea di delimitazione fra zone edificabili e zone "F" di uso pubblico, anche all'interno del medesimo lotto di proprietà, per la edificazione la stessa costituirà linea teorica di confine con l'obbligo in ogni caso di arretramento di ml. 5,00.

— Per distanza dai confini si può intendere la distanza reale esistente dal limite di proprietà o anche quella virtuale determinata da una eventuale impegnativa registrata tra due confinanti: purchè agli effetti della edificabilità vengono mantenute fra gli edifici le distanze precisate dalle norme di zona.

— Le costruzioni totalmente interrato da almeno tre lati con riporto di terreno di coltura per almeno cm. 40 di spessore non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private e possono edificarsi anche sulla linea di confine tra le proprietà.

6.3. -Tra gli edifici

- E' la distanza misurata in proiezione orizzontale tra le fronti, finestrate e non, di due edifici o tra gli spigoli degli stessi.
- Non sono da considerare ai fini della distanza minima eventuali balconi a sbalzo aperti da tre lati e gronde con sporgenza sino a ml. 1,20.
- Nel caso di sporgenze superiori a mt. 1,20 la parte eccedente tale limite va considerata ai fini della distanza minima.
- In tutte le zone previste dal P.R.G. la distanza tra i due edifici deve essere quella stabilita dalle norme previste per ogni zona e dal punto 2 dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1.444.
- In particolare, in assenza dei Piani di Lottizzazione, la distanza fra i nuovi edifici non può essere inferiore a ml. 10,00.
- Nel caso che il lotto attiguo risulti edificato, con un edificio posto ad una distanza inferiore alla minima prescritta dal P.R.G., chi edificherà successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme di attuazione dovrà tenere l'edificio ad una distanza dall'altro edificio già costruito, pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di ml. 10,00.
- La distanza minima di ml. 10,00 tra gli edifici stabilite dal presente articolo e dalle disposizioni particolari di zona sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzarsi su fondi della medesima proprietà, in assenza dei Piani di Lottizzazione Convenzionata.
- Nel caso di lotti edificabili con un lato occupato da un fabbricato esistente, la distanza minima tra i fabbricati potrà essere ridotta a ml. 8,00 solo in presenza di pareti non finestrate per almeno uno dei due fabbricati.
- Le costruzioni totalmente interrato da almeno tre lati, con riporto di terreno-coltura per almeno cm. 40 di spessore non sono da computarsi al fine della distanza tra gli edifici.

6.4. - Nelle zone "A"

Nelle zone "A" non si applicano le predette limitazioni

nei casi dei restauri o ristrutturazioni mentre nel caso di ricostruzioni esse dovranno essere rispettate salvo le previsioni dei Piani di Recupero che potranno consentire la ricostruzione sul precedente sedime. Nel caso invece di nuove costruzioni, le distanze minime tra fabbricati dovranno comunque rispettare le disposizioni generali del presente articolo.

Art. 7 - STRADE PRIVATE

E' vietato aprire strade private senza l'autorizzazione comunale.

Per strada privata, ai fini dell'applicazione del presente articolo, sono da intendersi le strade di accesso a diversi lotti edificabili.

Per ottenere l'autorizzazione all'apertura occorre presentare domanda allegando il progetto esecutivo della strada, corredato dagli elaborati seguenti:

- a) Planimetria estratta dallo strumento urbanistico su cui sia individuata la disposizione dell'opera;
- b) planimetria disegnata sulla mappa catastale con indicazione della strada;
- c) planimetria in scala non inferiore a 1:500 derivata da rilievo topografico completamente quotata, anche in altimetria, con indicazione del tracciato stradale, del suo innesto nella rete viaria esterna, degli impianti per lo smaltimento delle acque, dei centri per l'illuminazione e quanto altro necessario per illustrare le caratteristiche;
- d) sezioni tipo di dettaglio in scala non inferiore a 1:50 e particolari descrittivi e costruttivi in scala non inferiori a 1:50 degli elementi caratteristici;
- e) relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche costruttive.

Alla domanda dovrà essere pure allegato uno schema di convenzione che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che prevede la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la Via stessa senza corrispettivo per la sua acquisizione, ma col solo carico di manutenzione, e che fissi il termini per l'esecuzione delle opere.

Le strade private dovranno avere una larghezza di almeno ml. 6,00 di carreggiata, salvo casi particolari di carattere tecnico in cui potrà essere ridotta fino a

ml. 4,00; in ogni caso dovranno realizzarsi opportuni slarghi per incrocio di veicoli e per manovre. Anche le strade a fondo cieco dovranno avere la larghezza di ml. 6,00, salvo casi particolari di carattere tecnico in cui potrà essere ridotta fino a ml. 4,00 e dovranno comunque terminare con uno slargo. Le dimensioni dello stesso dovranno essere pari a:

-raggio minimo di ml. 5,00 per terminali a pianta circolare, con previsione di adeguati smussi sull'innesto della strada;

-larghezza ml. 8,00 , lunghezza ml. 10,00 minime per terminali a pianta quadrangolare con previsione di adeguati smussi sull'innesto della strada.

- Sulle strade private vale la normativa delle recinzioni di cui al successivo articolo 10.
- Nel caso di strade private di larghezza inferiore a ml. 6,00 sarà prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade stesse e la formazione di un adeguato spazio di sosta antistante il cancello stesso, della profondità di ml. 5,00 , misurata dal ciglio della strada.
- Per ragioni di sicurezza viabilistica potranno essere prescritti particolari imbocchi delle strade private sulla pubblica viabilità.
- Tutti gli edifici che sorgessero in prossimità o in fregio alle strade private saranno soggetti alle norme del presente regolamento come se sorgessero in adiacenza ad una strada pubblica.
- Per le strade private già aperte, comprese quelle originate da lotizzazioni di terreno a scopo edilizio già realizzate e con edificazione avanzata, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere, di comune accordo, alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale, saranno necessari per i collegamenti con i servizi che il Comune stesso va man mano attuando nella zona.
- In difetto di accordo il Comune potrà provvedere direttamente ripartendo le spese, con rivalsa delle stesse, in base agli indici di fabbricabilità massimi possibili per ciascuna delle proprietà interessate.

Art. 8 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e/o a completamento di un edificio principale quali: ripostigli, tettoie, loggiate, piccoli depositi, box per ricoveri automezzi.

La concessione edilizia per le costruzioni accessorie, senza l'obbligo di verifica dell'indice di densità edilizia, può essere rilasciata solo:

-a completamento di edifici "principali" esistenti alla data di adozione del P.R.G. e dopo avvenuta dimostrazione dell'impossibilità concreta di usufruire di eventuale volumetria edificabile all'interno del lotto di pertinenza e secondo gli indici di edificabilità previsti;

-nel pieno rispetto del rapporto di copertura massimo, ammesso per ogni singola zona edificabile e indicato dalle presenti norme.

8.1. - Edificazione

Le costruzioni accessorie devono comunque osservare le seguenti prescrizioni, sia che vengono edificate con la verifica dell'indice di densità edilizia, sia che vengano edificate secondo le norme contenute nel precedente comma.

- a) Siano aderenti agli edifici principali esistenti, o abbiano da questi distanza minima di ml. 5,00.
- b) Siano arretrate dagli spazi pubblici e dai confini privati di una distanza minima pari a ml. 5,00. > Tale distanza dagli spazi pubblici può essere applicata solo nei casi in cui le tavole di azionamento e le norme non prevedano fasce di rispetto di misura maggiore.
- c) L'altezza massima, misurata dallo spiccatto di marciapiede o dalla quota naturale del terreno sistemato intorno alla costruzione accessoria all'ingresso del solaio di copertura non potrà superare

i ml. 2,50.

- d) -La copertura di tali costruzioni, se a falda inclinata, potrà avere una pendenza max del 35%. Eventuali colmi, non potranno superare l'altezza di ml. 1,00 , misurata dall'intradosso del solaio di copertura all' intradosso del colmo stesso.
- e)- Nel caso di preesistenze di costruzioni accessorie annesse a edifici principali, la possibilità edificatoria prevista al successivo comma, è da considerarsi al netto delle costruzioni accessorie esistenti.
Inoltre la nuova costruzione dovrà essere di norma edificata in aderenza all'esistente.
- f)- Possono essere realizzate nella misura in superficie pari a $1/20$ del volume esistente relativo al fabbricato principale, calcolata al netto di eventuali accessori esistenti e comunque non possono superare la superficie coperta complessiva di mq. 25,00 .

Eventuali maggiori superfici dovranno essere verificate nel rispetto degli indici di densità edilizia e di rapporto di copertura previsto nelle specifiche zone omogenee.

8.2. - Edificazione a confine

Le costruzioni accessorie possono essere edificate in aderenza a confini privati nel rispetto dei limiti di cui al precedente art. 8.1 e delle seguenti prescrizioni, che integrano o sostituiscono quelle contenute nel precedente articolo 8.1.

- a) Altezza massima, misurata dalla quota del terreno sistemato intorno alla costruzione o dallo spiccato di eventuale recinzione esistente, all'intradosso del solaio di copertura, non superiore a ml. 2,50.
- b) La copertura di tali costruzioni dovrà essere preferibilmente piana; se realizzata in pendenza la falda dovrà essere rivolta all'interno della proprietà. L'altezza massima del colmo, misurata al suo intradosso non potrà superare i ml. 2,40 misurata come al precedente punto a).

- c) Rispetto assoluto della distanza minima di ml. 5,00 da edifici esistenti sulla proprietà confinante. Nel caso in cui esista una recinzione "piena", regolarmente autorizzata dall'Amministrazione Comunale, posta a distanza inferiore a ml. 5,00 dall'edificio sulla proprietà confinante, la costruzione accessoria potrà essere autorizzata in aderenza a tale recinzione sempre e comunque nel rispetto delle norme contenute nel presente articolo.
- d) Le costruzioni abbiano una lunghezza massima sul confine di proprietà pari a ml. 6,00. Tale possibilità può essere sfruttata una sola volta lungo tutto il perimetro della proprietà.

8.3. - Costruzioni accessorie interrato

Si intendono costruzioni accessorie interrato quelle di cui almeno tre lati risultino "completamente interrati"; abbiano un riporto di terreno sopra il solaio di copertura di almeno cm. 40 di spessore; rispettino nella loro realizzazione le quote naturali del terreno sistemato intorno all'edificio principale.

Devono di norma distare almeno ml. 3,00 dagli spazi pubblici, mentre possono essere edificate sulla linea di confine tra proprietà private.

8.4. - Norme generali

Ove non si verificassero tutte le condizioni dettate dal presente articolo, la concessione edilizia non potrà essere rilasciata.

I box per auto possono essere autorizzati solo quali accessori a edifici residenziali esistenti.

La tipologia e le caratteristiche costruttive dovranno di norma ricalcare quelle dell'edificio principale: materiali di copertura, rivestimenti di facciata, serramenti, soglie e davanzali, lattonerie ecc. Sono comunque vietate: costruzioni in lamiera, coperture in lamiera e in traslucido, chiusure e serramenti di tipo precario e provvisorio.

La commissione edilizia ha sempre la facoltà di imporre prescrizioni particolari al fine di garantire opportune condizioni di rispetto igienico ed ambientale.

La richiesta di concessione edilizia dovrà di norma essere provvista di fotografie in duplice copia illustranti lo stato dei luoghi.

Le costruzioni accessorie non sono ammesse:

- a) nelle zone "A1-A2-A3" di Piano Regolatore, per i cui sono previste norme particolari.
- b) negli spazi di uso comune quali cortili, passaggi, anditi carrai ecc.

In tutte le zone è rigorosamente vietato il taglio di alberi di alto fusto per la realizzazione di costruzioni accessorie.

Art. 9 - COSTRUZIONI A GRADONI

Sono da intendersi costruzioni a gradoni quelle opere realizzate in pendio ed articolate sulla verticale.

9.1 Muri di sostegno a gradoni

Nelle zone di completamento e di espansione dell'abitato i gradoni possono essere costruiti al massimo da tre corpi situati a quote diverse; l'altezza massima di ogni corpo è di ml. 3,00 e la distanza minima tra un corpo e l'altro non può essere inferiore all'altezza dello stesso aumentata del 50%.

I muri di sostegno a gradoni possono inoltre essere realizzati per migliorare le condizioni di staticità dei terreni declivi ed eliminare i rischi di eventuali frane o smottamenti; in tali eventualità le caratteristiche per la loro realizzazione (numero, altezza, distanze) saranno in funzione delle garanzie statiche. L'Amministrazione Comunale può imporre prescrizioni particolari che, non compromettendo il livello di sicurezza statico del pendio, garantiscono una migliore tutela delle caratteristiche ambientali.

In modo particolare, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre l'uso di materiali specifici per le parti a vista quali pietre naturali, ecc. e di richiedere la piantumazione di verde vivo al fine di coprire le pareti nude.

9.2 Edifici a gradoni

Alla presenza di terreni in pendio possono essere realizzati edifici a gradoni per una lunghezza complessiva non superiore a ml. 20,00.

L'altezza di tali costruzioni sarà misurata per ogni singolo corpo purchè tra i fronti dei corpi situati a quota diversa si verifichi una distanza sul piano orizzontale di almeno ml. 8,00 e che il dislivello fra i

gradoni successivi non superi l'altezza di ml. 6,30,

Qualora anche una sola delle precedenti disposizioni non verrà rispettata, l'altezza dovrà essere misurata come se si trattasse di un unico edificio con le modalità previste dagli articoli n° 9 e n° 12 precedenti.

Art. 10 - NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI DEGLI EDIFICI ESISTENTI

In tutte le zone, eccetto le zone "A" e le zone "R" dove vige una normativa particolare, fatte salve le disposizioni particolari previste per le singole zone, è ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti, subordinatamente alla verifica delle seguenti condizioni:

- a) che la destinazione d'uso dell'edificio e la tipologia previste nel progetto di ristrutturazione siano ammissibili e conformi alle specifiche prescrizioni di zona del P.R.G.
- b) che il progetto di ristrutturazione sia conforme alle disposizioni della zona di P.R.G. in cui è inserito, quali: altezza, distanze, indici volumetrici, rapporto di copertura e sia conforme alle prescrizioni delle presenti N. di A. in ogni sua parte e caratteristica.
- c) edifici a destinazione non residenziale, possono assumere tale destinazione, se conformi alle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti.
- d) il progetto di ristrutturazione deve inoltre essere corrispondente alle particolari e specifiche norme del Regolamento Edilizio.
- e) agli effetti del calcolo del volume esistente, non dovranno essere computati i locali accessori, tettoie, rimesse esterne al fabbricato e parti identificabili come sovrastrutture e/o superfetazioni.
- f) nel caso di costruzioni a confine con altre proprietà, l'eventuale modifica della sagoma dell'edificio esistente è ammessa solo nel caso in cui esista apposita convenzione di servitù perpetua legalmente trascritta e notificata all'Amministrazione Comunale.

Art. 11 - NORME PARTICOLARI PER GLI EDIFICI ESISTENTI E
LOCALIZZATI ALL'INTERNO DELLE ZONE "R"

(Fasce di rispetto stradali, fluviali, cimiteriali)

Valgono le seguenti norme:

- sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento e restauro conservativo;
- non è ammesso edificare, anche a ridosso dell'esistente, costruzioni accessorie di cui all'art. 8, e qualunque altro tipo di costruzione e/o manufatto;
- Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione da registrare a totale carico del proprietario nella quale viene fissato il valore dell'immobile prima degli interventi di ristrutturazione; tale valore farà testo in caso di successiva acquisizione per motivi di pubblica utilità.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 12 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il piano Regolatore Generale è attuato mediante:

- 1) Piani Particolareggiati di cui agli art. 13 e seguenti della Legge 17.08.1942, n° 1150 e successive modificazioni e di cui agli art. 26 e 27 della Legge 22.10.1971, n° 865 e successive modificazioni.
- 2) Piani per l'Edilizia Economica Popolare di cui alla legge 18/04/1962, n° 167 e successive modificazioni.
- 3) Piani per gli Insediamenti produttivi di cui alla legge 22.10.1971, n° 865 - Art. 27
- 4) Piani di Lottizzazione.
- 5) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 - Legge 5.03.1978, n° 457.
- 6) Concessione singola.
- 7) Autorizzazione Edilizia.

In tutte le zone sia l'intervento diretto, sia l'intervento attraverso lo strumento del Piano esecutivo, avverrà secondo le norme previste in ogni singola zona.

Il rilascio di concessioni edilizie è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro previsione nell'arco di un triennio, ovvero al pagamento degli oneri di urbanizzazione stabiliti con apposita delibera comunale, o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime nei tempi e con le modalità da stabilire con apposita convenzione e secondo quanto stabilito dalle leggi 06.08.-1967 n° 765 e 28.01.1977 n° 10; nel rispetto dei Programmi Pluriennali di attuazione di durata compresa fra i 3 ed i 5 anni di cui alla L.R. 12.3.1984 n° 15.

Art. 13 - PIANI ESECUTIVI

Nelle zone dove è obbligatoria la compilazione di un piano esecutivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinato alla preventiva approvazione del piano esecutivo stesso, consistente in un Piano Particolareggiato, secondo la procedura prevista dalla Legge Urbanistica o in un Piano di Lottizzazione convenzionata.

I piani esecutivi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate nella tavola del presente P.R.G. secondo superfici minime di intervento.

Art. 14 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE

I Piani di Lottizzazione devono rispettare le destinazioni di zona indicate nella tavola del P.R.G. nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti Norme di Attuazione.

L'autorizzazione dei Piani di Lottizzazione è subordinata, in base alla legge 6 agosto 1967, n° 765, anche alla stipulazione tra il Comune ed i lottizzanti di una convenzione riguardante quanto previsto dall'art. 8 di detta legge, dalle L.R. 15.4.75 n° 51, 5.12.1977 n° 60-61, 12.3.1984 n° 14 e dalla legge 28.1.1977 n° 10.

Le convenzioni devono inoltre prevedere quanto disposto dagli art. 12-13 della L.R. 5.12.1977 N. 60 modificata ed integrata con le L.R. 5.12.1977, N. 60 - 61; 12.3.1984 n° 14.

I Piani di Lottizzazione possono essere redatti:

- per iniziativa privata spontanea dei proprietari;
- dai proprietari su invito del Sindaco;
- dall'Amministrazione Comunale, d'ufficio, qualora i proprietari non abbiano corrisposto all'invito del Sindaco, secondo quanto disposto dall'art. 8 penultimo ed ultimo comma della legge 06.08.1967 n° 765.

Sulla tavola di "azonamento" del P.R.G. la localizzazione delle aree a standards all'interno dei P.L. è indicativa; pertanto in sede di formazione degli stessi è possibile prevedere una diversa ubicazione purchè sempre nell'ambito del P.L. medesimo e nel rispetto delle quantità dell'utilizzo previste nella tavola "Verifica degli standards".

Tali spostamenti devono essere finalizzati ad un migliore utilizzo da parte della collettività delle aree ad uso pubblico e ad un'equa distribuzione degli oneri e nel rispetto di quanto prescritto dalle presenti Norme.

Art. 15 - CONCESSIONE DI EDIFICAZIONE

Ove non è obbligatoria la formazione di un Piano Esecutivo, può essere rilasciata per l'edificazione la semplice concessione.

Il rilascio da parte del Sindaco delle concessioni che comportano volumi insediativi sia residenziali sia produttivi e commerciali, dovrà essere preceduta, solo nel caso di pagamento dilazionato da una stipula di convenzione tra il richiedente stesso e l'Amministrazione Comunale nella quale sia previsto il pagamento del contributo di cui all'art. 3 della legge 28.01.1977, n° 10 relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché della quota del costo di costruzione, determinati sulla base degli art. 5 e 6 della medesima legge, non ché della L.R. 05.12.1977 n° 60 modificata ed integrata dalla L.R. 05.12.1977 n° 61.

La quantificazione di tale contributo, determinato dalle apposite delibere del Consiglio Comunale, dovrà avvenire ai sensi ed in attuazione di quanto disposto dalla:

- delibera Consiglio Regionale n° 11/557 del 28.07.1977;
- delibera del Consiglio Regionale n° 11/556 del 28.07.1977/B.U.R.L. n° 45 del 09.11.1977;
- D.M. 10 Maggio 1977;
- D.M. 3 ottobre 1975;

Con le eventuali successive modifiche ed integrazioni.
-Inoltre tale convenzione potrà contenere l'impegnativa volumetrica ai sensi e per effetto dell'art. 5 delle presenti Norme di Attuazione.

- La convenzione verrà effettuata e trascritta a totale carico dei proprietari.

Art. 16 - DESTINAZIONE D'USO DEI SUOLI E DEI FABBRICATI

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati dovrà sempre essere indicata nella presentazione dei progetti per interventi edilizi e dovrà essere consona alla destinazione prevista dalle presenti Norme di Attuazione. Nessun cambiamento di destinazione d'uso potrà avvenire se non previa richiesta e autorizzazione dell' Autorità Comunale e nel rispetto delle Norme della rispettiva zona omogenea.

TITOLO III - AZZONAMENTO

Art. 17 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

L'intero territorio comunale, secondo quanto prevede l'articolo 34 della Legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, è suddiviso conformemente al D.M. 2.4.1968, in zone territoriali omogenee, funzionali alla loro specifica destinazione, come risulta dalla tavola dell' "Azzonamento".

L'edificazione può avvenire solo nelle zone che lo consentono e con l'osservanza delle prescrizioni relative a ciascuna zona oltre che nel rispetto delle altre disposizioni contenute nelle presenti norme. La suddivisione in zone è la seguente:

- zona A1 - edificazioni di particolare valore storico, artistico, ambientale
- zona A2 - nuclei di antica formazione
- zona A3 - nuclei di antica formazione di interesse ambientale soggetti a "Piani di Recupero"
- zona A4 - verde privato tutelato di interesse ambientale
- zona B1 - di ristrutturazione edilizia
- zona B2 - residenziale di completamento
- zona B3 - residenziale di completamento per P.di Z. attuati ed in corso di attuazione
- zona C1 - residenziale esistente a saturazione intensiva
- zona C2 - residenziale esistente a saturazione rada
- zona C3 - residenziale di espansione
- zona C4 - residenziale di espansione per P.L. in fase di attuazione

- zona D1 - industriale-artigianale esistente
- zona D2 - industriale esistente per il complesso "VISMARA"
- zona D3 - artigianale di nuovo impianto
- zona D4 - industriale di trasferimento
-
- zona G1 - commerciale esistente e di ristrutturazione
- zona G2 - commerciale di nuovo impianto
-
- zona E1 - per attività agricole (L.R. n° 93/1980)
- zona E2 - per attività agricole - inedificabile.
- zona E3 - boschiva
- zona E4 - per attività florovivaistiche
-
- zona F1 - di uso pubblico - standards (art. 22 L.R. n° 51/1975)
- zona F2 - per attrezzature sanitarie di interesse sovracomunale
-
- Zona di salvaguardia:
- zona R1 - di rispetto stradale, cimiteriale, e del depuratore

Art. 18 - ZONA A1 - EDIFICAZIONE DI PARTICOLARE VALORE STORICO ed AMBIENTALE

1. DESCRIZIONE:

Comprende quegli edifici con caratteri storici, artistici e di pregio ambientale meritevoli di essere salvaguardati o recuperati nel loro insieme originale, nonchè le aree di pertinenza dell'edificato.

Risultano vincolati ai sensi della Legge 1089/1939.

2. EDIFICAZIONE:

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e di risanamento conservativo, secondo le definizioni contenute nell'art. 31 della Legge 5.8.1978 n° 457.

Detti interventi dovranno avvenire con particolare cura finchè siano rispettati gli originali caratteri architettonici, senza alcuna alterazione degli stessi. Dovranno inoltre essere rispettati o riportati alla luce i caratteri compositivi degli edifici, così come l'assetto tipologico visibile (androni, porticati, loggiati, scale, percorsi etc.).

Eventuali superfetazioni dovranno essere demolite.

Le aree libere di pertinenza, dovranno essere adibite a corte e a giardini.

3. DENSITA' EDILIZIA:

Non è ammessa alcuna modifica alla volumetria esistente se non in riduzione, nel caso di demolizione di elementi estranei all'organismo edilizio originale.

4. DESTINAZIONE D'USO:

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della residenza con relativi ambienti annessi quali cantine, ripostigli, lavanderie, locali di uso comune, in uniformità con le destinazioni d'uso esistenti; servizi sociali di uso pubblico o privato.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Gli spazi a corte, i giardini o comunque tutti gli spazi di uso comune non potranno essere suddivisi con manufatti di qualsiasi tipo, nè occupati, anche provvisoriamente, con strutture di ogni tipo.

Non sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- realizzazione di nuovi sporti e balconi;
- rivestimenti di facciata estranei allo stato dei luoghi;
- rivestimenti di facciata, coperture o altro di materiale e colore diverso delimitanti le proprietà del medesimo corpo di fabbrica;
- coperture piane; coperture a falde con materiali diversi dal cotto;
- ogni altro intervento non coerente con l'assetto morfologico dell'edificio;
- asfaltature delle parti comuni quali corti, anditi carrai.

6. - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI:

I progetti relativi agli interventi di cui al 2° comma del presente articolo, dovranno essere presentati all'Amministrazione Comunale e sottoposti all'esame della Commissione Edilizia prima del rilascio della autorizzazione o concessione edilizia, corredati dei seguenti elaborati:

- estratto di mappa con la precisa individuazione del fabbricato oggetto dell'intervento e relativa area di pertinenza (scala 1:1000)
- rilievo dello stato di fatto: sezioni orizzontali, sezioni verticali, prospetti, pianta della copertura, descrizione dei materiali costruttivi, schema di fognatura, struttura della proprietà con l'indicazione delle "parti comuni" e relativo titolo di godimento, evidenziazione dei particolari architettonici e costruttivi, destinazione d'uso. (Scala minima 1:100)

-documentazione fotografica a colori relativa allo stato dei luoghi, comprendente anche panoramiche sull'edificio con termine. (formato 15 x 18 cm.).

-ricerca catastale per gli edifici censiti al Catasto Cessato, con relativa documentazione cartografica catastale in serie storica ed in scala 1:200, atta a risalire all'impianto originale dell'edificio e alla individuazione del corpo di fabbrica principale e delle superfettazioni di epoca recente.

-elaborati di progetto: come stato di fatto (scala minima 1:100) particolari costruttivi in scala 1:20, descrizione dei materiali in uso.

-titoli di proprietà

-planivolumetrico dello stato di fatto

-planivolumetrico di progetto.

Art. 19 ZONA A2 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1. - DESCRIZIONE:

Comprende le parti del territorio comunale urbanizzato e caratterizzato da agglomerati urbani omogenei e di antica formazione, nonché le parti circostanti di pertinenza dell'edificato che per le proprie caratteristiche ne sono parte inscindibile.

L'edificazione risulta di modesto valore architettonico, in stato di degrado ovvero alterata da successive trasformazioni, con incorporati elementi con valore di documento.

2. - EDIFICAZIONE:

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia con modifica alle attuali destinazioni d'uso, secondo le definizioni contenute nell'art. 31, della Legge 5 agosto 1978, n° 457.

E' ammessa la demolizione totale e la ricostruzione di un fabbricato previa presentazione di perizia tecnica stilata da tecnico qualificato, comprovante l'assoluta precarietà delle condizioni statiche del fabbricato, con singola concessione edilizia, purchè il progetto preveda la ricostruzione del medesimo fabbricato nel rispetto dell'originale sedime, altezza, impianto tipologico e destinazioni d'uso.

Qualora la ricostruzione preveda un edificio in tutto o in parte diverso dall'originale o la modifica della destinazione d'uso, la concessione edilizia è subordinata alla stesura di preventivo piano particolareggiato (art. 17, L.R. N° 51/1975) o piano di recupero (art. 28 L. n° 457/78).

L'individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente è disciplinata dalla legge n° 457 5.8.1978.

Nell'ambito dell'azzoneamento del P.R.G. sono individuate le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente. Tale recupero sarà attuato mediante interventi rivolti

alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Per le aree e gli immobili comprese nelle zone di recupero e non assoggettati a Piano di Recupero, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale. Per quanto concerne la definizione degli interventi edilizi si rimanda alle disposizioni dell'art. 31 della citata Legge 457/1978.

3. - DENSITA' EDILIZIA:

La densità edilizia degli interventi ammessi non potrà superare quella esistente, verificata con apposito planivolumetrico, sul rilievo dello stato di fatto e computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente.

4. - ALTEZZE:

Non è consentito modificare le altezze esistenti relative, se non in diminuzione nel caso di eliminazione di soprastrutture così come previsto dai precedenti commi, ovvero nel caso di particolari allineamenti che l'Amministrazione Comunale può sempre richiedere. Anche nel caso di demolizione e ricostruzione l'altezza massima del nuovo edificio non può superare l'altezza del fabbricato preesistente.

5. - DISTANZE:

Nel caso di interventi sull'edificio esistente o di demolizioni e ricostruzioni di un fabbricato con semplice concessione edilizia o con Piani di Recupero, le distanze tra gli edifici dovranno essere uguali alle preesistenti, salvo diverse prescrizioni che potrà stabilire l'Amministrazione Comunale per realizzare più opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici o per migliorare la viabilità e relativi spazi di sosta.

Nel rispetto dell'indice di densità edilizia esistente, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

-residenza ed ambienti annessi;

-attività commerciali e terziarie quali negozi, bar, ristoranti, studi professionali, servizi pubblici o di interesse collettivo, solo se dette attività risultano già insediate alla data di adozione del P.R.G. Qualora il progetto di intervento preveda un cambio di destinazione di uso a favore di usi diversi dalla residenza o relativi ambienti annessi si prescrive il preventivo Piano di Recupero (L. 457/1978) da estendersi a tutto l'edificio interessato dall'intervento.

7. - PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Gli spazi a corte, i giardini o comunque tutti gli spazi di uso comune non potranno essere suddivisi con manufatti di qualsiasi tipo, ne occupati, anche provvisoriamente, con strutture di ogni tipo.

Porticati comuni e privati, anditi carrai, percorsi, non potranno essere neppure occupati, anche parzialmente, da qualsiasi tipo di struttura.

Non sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- realizzazione di nuovi sporti e balconi su spazi pubblici;

-rivestimenti di facciata estranei allo stato dei luoghi;

-rivestimenti di facciata, coperture o altro, di carattere e colore diverso a delimitazione di più proprietari sul medesimo corpo di fabbrica;

- coperture piane, coperture a falde con materiali diversi dal cotto;

-asfaltatura delle parti comuni quali cortili, anditi carrai.

E' obbligo il mantenimento degli elementi con valore di documento quali: porticati, androni, cornici di sasso e altro, fontane, lapidi, affreschi.

- Dovranno essere eliminate le superfetazioni e trasformazioni estranee alla composizione del fabbricato.

- Per consentire un maggiore controllo sugli interventi di particolare rilievo o dimensione, nonché per coordinare detti interventi con le tipologie preesistenti e con la necessità di adeguate opere di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale può in ogni caso richiedere la formazione di Piani Particolareggiati estesi all'iso

ART. 20 - ZONA "A3" - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE DI INTERESSE AMBIENTALE SOGGETTI A PIANI DI RECUPERO.

1. - DESCRIZIONE:

Comprende le parti di territorio comunale urbanizzato e caratterizzato da agglomerati urbani omogenei e di antica formazione, nonché le aree circostanti di pertinenza dell'edificato che per le proprie caratteristiche ne sono parte inscindibile, da assoggettare a preventivi "PIANI DI RECUPERO" di cui all'art. 28 della legge n° 457/78.

Tali zone sono state individuate

-per i loro contenuti di buon valore architettonico con incorporati interventi armonizzati con l'ambiente;

-per i loro contenuti di modesto valore architettonico ed in stato di elevata degradazione o alterati da successive trasformazioni;

-per esigenze di ristrutturazione urbanistica migliorativa dell'aspetto urbano attuale.

2. - EDIFICAZIONE:

Le tipologie degli interventi ammessi dal P. di R, e che da questo dovranno essere individuate su specifici elaborati sono:

-interventi di manutenzione ordinaria

-interventi di manutenzione straordinaria

-interventi di restauro e di risanamento conservativo

-interventi di ristrutturazione edilizia

-interventi di ristrutturazione urbanistica

-interventi di demolizione con o senza ricostruzione

Secondo le definizioni contenute nell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n° 457.

3. - DESTINAZIONI D'USO:

Sono quelle indicate dal Piano di Recupero con la sola esclusione delle attività produttive nocive e moleste o di quelle che per il loro insediamento comportano l'alterazione delle caratteristiche architettoniche del singolo edificio ed ambientali per il Vecchio Nucleo in cui si inseriscono.

4. - PARAMETRI EDILIZI:

- | | |
|---------------------|--|
| -Densità Edilizia | -inferiore o pari all'esistente |
| -Altezza Massima | -esistente, con possibilità di lievi modifiche al fine di creare allineamenti sulla linea di gronda e di colmo |
| -Piani fuori terra | -esistenti, max 3 piani fuori terra per nuove costruzioni |
| -Superficie coperta | -esistente, max prescritto dal P. di R. con individuazione planivolumetrica per nuove costruzioni |
| -Distanze | -esistenti, salvo arretramenti previsti dal P. di R. o imposti dall'Amministrazione Comunale |
| -Tipologie edilizie | -esistenti e/o secondo le previsioni del P. di R. di norma in armonia con le preesistenze |

5. - METODOLOGIA D'INTERVENTO:

Il Piano di Recupero nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge dovrà prevedere:

- UN ESAME DETTAGLIATO ED ANALITICO DELLO STATO DI FATTO del comparto soggetto a P. di R., da cui risultino le eventuali preesistenze storiche-artistiche ed ambientali, la situazione statica ed igienica dell'edificio, le destinazioni d'uso degli edifici destinate per funzioni, l'analisi sociale della popolazione (n° abitanti insediati, affollamento, topografia sociale, etc.) le volumetrie esistenti divise per destinazioni d'uso, le aree o gli edifici di uso pubblico esistenti.

- GLI INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI E/O PRESCRITTI in base all'elenco delle "definizioni degli interventi" per i singoli edifici o per complessi edilizi, con la delimitazione delle "unità minime di intervento" e l'eventuale individuazione di edifici da destinare ad attrezzature di uso pubblico, destinazioni d'uso dei fabbricati, delle aree che risultano libere da edificazione.
- NORME DI ATTUAZIONE INTEGRATIVE che definiscono le modalità per l'attuazione degli interventi.
- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA che descriva lo stato dei luoghi, i criteri di scelta degli interventi, i criteri di applicazione della loro tipologia ai singoli immobili all'interno delle unità minime di intervento, e scelte per la definizione delle stesse.

Nel caso si intenda procedere con il P. di R. a "Ristrutturazioni Urbanistiche", le prescrizioni precedenti dovranno essere integrate come segue:

- ESAME DETTAGLIATO DELLO STATO DI FATTO URBANISTICO da cui risulti evidenziato il sistema viario veicolare e pedonale, la situazione delle urbanizzazioni primarie esistenti.
- PIANO DI RIASETTO dell'isolato o comunque dell'intera area interessata al P. di R., con la verifica delle eventuali concessioni con il territorio circostante.
- PIANO DELLE AREE EDIFICABILI e delle unità di intervento con la indicazione delle aree edificabili, l'individuazione dei sedimi dei nuovi fabbricati previsti, con l'indicazione degli allineamenti stradali previsti, la destinazione delle aree inedificabili.
- PROFILI REGOLATORI, con l'indicazione da rispettare nella stesura dei progetti esecutivi previsti con le unità minime di intervento.
- VEDUTE ASSONOMETRICHE del comparto, in numero sufficiente ad illustrare lo stato dei luoghi dopo gli interventi proposti.

6. - P.I.R. PIANI INTEGRATI DI RECUPERO

La Tavola di Azzonamento evidenzia con opportuna simbologia il P.I.R. Vigente approvato dalla Regione Lombardia ai sensi delle Leggi 21-22 /1987 comprensivo di tre interventi: uno in Casatenovo località SANTA GIUSTINA e due in frazione C.NA DE' BRACCHI.

Il P.R.G. conferma il P.I.R. Vigente nella sua attuazione.

I PIANI DI RECUPERO POSSONO ESSERE ATTUATI:

- dai Proprietari singoli o riuniti in consorzio, nel caso in cui i proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati in base all'imponibile catastale, presentino proposte di Piani di Recupero. Per la procedura di approvazione vedesi L.R. 12.03.1984, n° 14 e successive integrazioni.
- dai Comuni, nel casi in cui intendano eseguire direttamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente riguardanti:
 - a) gli interventi di edilizia sovvenzionata diretti al recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici;
 - b) gli interventi di edilizia convenzionata ed agevolata diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, ovvero nei casi previsti per l'adeguamento delle urbanizzazioni e per gli interventi da attuare mediante esproprio od occupazione d'urgenza temporanea nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

Per quanto non previsto nelle presenti norme si applicano le disposizioni previste dalla vigente Legislazione.

Per i contenuti dei Piani di Recupero si rimanda alle disposizioni dell'art. 36. della L. R.

n° 51/75 e dell'art. 14 della L.R. n° 63/78 ed alla legge 12.3.1984 n° 14.

7. - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI RELATIVI ALLA ZONA "A3" (all'interno dei P. di R. già vigenti)

Tutte le istanze di concessione edilizia per interventi su edifici compresi all'interno della zona "A3" dovranno essere documentate con:

-cartografia di inquadramento del contesto urbano in scala 1:1000 su mappa catastale (estratto di mappa)

-rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 / 1: 50 (piante, prospetti e sezioni in numero sufficienti per individuare e definire esattamente la consistenza dell'edificio) e in scala 1 : 20 eventuali particolari architettonici e costruttivi con l'indicazione dei materiali di facciata esistenti.

-sezioni schematiche trasversali quotate delle sedi stradali e delle corti interne; profilo altimetrico longitudinale quotato del fronte stradale e/o del fronte interno alla corte, estesi a tutto il fabbricato interessato anche parzialmente dal progetto e comunque atto a permettere un sufficiente quadro di insieme in scala non inferiore a 1: 200;

-rilievo del terreno di pertinenza con l'indicazione delle destinazioni d'uso esistenti e previste; individuazione delle eventuali aree "a verde" con l'indicazione delle essenze e di ogni altro elemento esterno qualificante (muri, esedre, dislivelli, pavimentazioni).

- documentazione fotografica dello stato di fatto e di particolari costruttivi.

- progetto esecutivo in scala 1:50 / 1: 100, con piante, sezioni, prospetti opportunamente quotati; descrizioni dei materiali di finiture interni ed esterni oltre agli elementi strutturali più significativi.

- particolari costruttivi in scala 1: 20 ed elementi decorativi e/o strutturali per cui il P. di R. prevede il mantenimento.

- relazione illustrativa con le indicazioni delle operazioni che si intendono effettuare a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione e descrizione delle destinazioni d'uso previste per ogni ambiente.

- dimostrazione della congruità dell'intervento con le indicazioni e le prescrizioni del P. di R., allegando copia degli elaborati del P. di R. stesso relativa alla zona oggetto dell'intervento, e apposita scheda urbanistica - edilizia compilata, che verrà predisposta dagli Uffici Comunali.

- computo metrico estimativo delle opere da realizzare, qualora, il concessionario intenda far determinare gli oneri di urbanizzazione sulla base del volume virtuale ed il contributo sul costo di costruzione sulla base dei costi effettivi od in alternativa la richiesta per la loro determinazione ai sensi della L.R. 19.7.1978 n° 44.

Art. 21 - ZONE "A4" - VERDE PRIVATO TUTELATO DI INTERESSE
AMBIENTALE

1. DESCRIZIONE:

Le zone "A4" a verde privato, sono costituite dalle parti di territorio comunale sulle quali insiste un ricco patrimonio arboreo di pregio ambientale, meritevole di tutela e salvaguardia e da quelle parzialmente esaggisticamente interessanti e meritevoli di salvaguardia.

2. EDIFICAZIONE - DESTINAZIONE:

Sono ammessi, interventi di ristrutturazione e risanamento nel rispetto delle destinazioni d'uso esistenti, salvo modifiche di modesta entità nel rispetto dei valori ambientali. La destinazione d'uso degli edifici viene confermata in quella esistente

3. PARAMETRI EDILIZI:

- Densità edilizia

De - esistente

- Altezza max

H - esistente

- Piani fuori terra

N. - confermo dell'esistente.

- Distanze D - esistente

- Rapporto di copertura Rc - esistente

4. TIPOLOGIA EDILIZIA:

Gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti.

I materiali da usarsi, in modo particolare per le facciate, devono rispettare le preesistenze e comunque inserirsi organicamente nel contesto ambientale.

5. NORME PARTICOLARI:

Varianti nella destinazione d'uso dei volumi esistenti potranno essere concessi compatibilmente con il dimensionamento del P.R.G. e nel pieno rispetto dei valori ambientali.

E' fatto divieto assoluto abbattere gli alberi esistenti.

Nei comparti indicati con P.P. ed appositamente contornati in cartografia previa formazione di Piano Particolareggiato è consentita l'edificazione di nuova volumetria a destinazione residenziale nei limiti volumetrici complessivi assegnati dal P.R.G. per ogni comparto.

Art. 22 - ZONA "B1" - DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1 - DESCRIZIONE

Le zone "B1" di ristrutturazione edilizia comprendono le parti di territorio comunale caratterizzate dalla esistenza di agglomerati urbani di formazione sia antica che recente priva di pregio architettonico e/o ambientale.

2 - EDIFICAZIONE

L'edificazione è consentita mediante concessione edilizia.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia con modifica delle attuali destinazioni d'uso nei limiti di quelle consentite dalla presente zona omogenea.

E' ammessa la demolizione totale e la ricostruzione dei fabbricati esistenti previa documentazione circa la comprovata precarietà statica delle strutture esistenti; la ricostruzione dovrà avvenire in armonia con le caratteristiche preesistenti. E' facoltà della Amministrazione Comunale imporre arretramenti diversi per migliorare nel complesso l'impianto urbano e la viabilità.

3 - DENSITA' EDILIZIA

La densità edilizia degli interventi ammessi non potrà superare quella esistente, verificata con apposito planimetrico, sul rilievo dello stato di fatto.

4 - ALTEZZE

Non è consentito modificare le altezze esistenti se non per allineare le linee di gronda e di colmo con quelle degli edifici confinanti purchè all'interno del dislivello max di ml. 1,00.

Nel caso di demolizione e ricostruzione la altezza max del nuovo edificio dovrà rispettare l'applicazione della presente norma.

5 - DISTANZE

Le distanze dovranno essere uguali alle preesistenti, salvo la facoltà per l'Amministrazione Comunale di imporre arretramenti nei casi di demolizione e ricostruzione per migliorare l'impianto urbano, la viabilità e recuperare nuovi spazi di sosta.

6 - DESTINAZIONI D'USO

Sono confermate le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del presente P.R./G.

Modifiche alle destinazioni d'uso esistenti sono consentite per trasformare i rustici esistenti in residenza con relativi ambienti annessi (box, locali di sgombero, lavanderia).

7 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' vietata l'edificazione di nuova volumetria oltre i limiti di quella esistente.

Gli spazi a corte non potranno essere suddivisi con manufatti di qualsiasi tipo nè occupati con costruzioni provvisorie.

E' vietata la realizzazione di nuovi balconi sui fronti verso gli spazi pubblici, verso gli spazi privati potranno essere eseguiti solo nel rispetto delle norme sulle distanze di cui ai precedenti articoli.

ART. 23 - ZONA "B2" - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

1. DESCRIZIONE :

Le zone "B2", residenziali di completamento, indicano quella parte di territorio comunale su cui la superficie coperta è superiore a 1/8 della superficie fondiaria di zona e su cui la densità territoriale esistente è superiore a 1,5 mc/mq.

2. EDIFICAZIONE:

E' prevista l'edificazione a mezzo di concessione singola, nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.R.G.

3. DESTINAZIONE:

Abitazioni, negozi, bar, ristoranti, uffici pubblici e privati, edifici per lo spettacolo e la ricreazione, servizi sociali, sedi di associazioni.
Saranno escluse comunque le attività che risultino incompatibili col carattere residenziale della zona.

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Ove non ostino motivi di pubblico interesse e compatibilmente con la necessità di ricavare spazi di sosta antistanti gli edifici è ammessa l'edificazione su lotti liberi in allineamento all'edificazione principale preesistente senza l'obbligo di rispettare le distanze minime dai cigli stradali di cui sopra. Tale disposizione è applicabile anche per ampliamenti di edifici esistenti.
E' consentita la sopraelevazione di edifici esistenti fino all'altezza massima ammessa nella zona e nel rispetto dell'indice di D.f. massimo previsto anche se sono ad una distanza inferiore dai cigli stradali

o sul limite degli stessi purchè in allineamento alle fronti principali degli edifici attigui.
La volumetria da adibirsi a negozi, bar, ristoranti, uffici, servizi, sedi di associazioni, non può superare il 50% della volumetria edificabile per ogni singolo lotto .

5. PARAMETRI EDILIZI ZONA: "B2"

DENSITA' EDILIZIA

D.F.- mc/mq. 2.00

ALTEZZA MASSIMA

H. - mt. 10,00,
o maggiore se esistente

PIANI FUORI TERRA

n° 3 o più se esistenti
oltre il sottotetto
nei termini prescritti
all'art. 4 delle
presenti norme.

RAPPORTO DI COPERTURA

R.C.- 40% della superficie
fondiaria del lotto,
o maggiore se esistente.

DISTANZE:

dai CONFINI

D.C.- $\frac{1}{2}$ dell'altezza con
un minimo di mt. 5
ovvero mt. 0,00 solo
nel caso di convenzione
tra i confinanti e di
contemporaneità dell'
edificazione.

-Tra EDIFICI

D.e. - pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 ovvero mt. 0,00 solo nel caso di convenzione tra i confinanti e di contemporaneità dell'edificazione.

-dal CIGLIO STRADALE

D.S. - mt. 5,00 per strade con larghezza inferiore a mt. 7,00
 mt. 7,50 per strade con larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00.
 oltrechè nel rispetto di quanto stabilito nella tavola della viabilità.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Palazzine plurifamiliari, edifici in linea ed a torre.

Art. 24 - ZONA "B3" - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER P.di Z. ATTUATI
ED IN CORSO DI ATTUAZIONE.

1 - DESCRIZIONE

Le zone "B3", residenziali di completamento comprendono le parti di territorio comunale urbanizzate ed edificate od in corso di edificazione comprese nei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare ex Legge 167 regolarmente approvati e vigenti.

2 - EDIFICAZIONE

L'edificazione è prevista a mezzo di concessione singola nei limiti e secondo le prescrizioni dei vigenti Piani di Zona.

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e di superficie utile. Per i lotti di P.di Z. non ancora edificati è concessa la costruzione di nuovi edifici fino a saturare la volumetria prevista dal vigente P.di Z.

3 - DESTINAZIONE

Secondo le indicazioni dei vigenti P.di Z. le destinazioni consentite sono quelle di:

residenza ed ambienti annessi (box, cantine, locali di sgombero).

4 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il P.R.G. per la zona omogenea "B3" conferma gli strumenti attuativi vigenti (Piano di Zona) consentendone la completa attuazione.

5 - PARAMETRI EDILIZI ZONA "B3"

Sono quelli prescritti dal P.di Z. ed indicati nei relativi planivolumetrici di progetto, per ogni singolo comparto con i rispettivi Piani di Attuazione ex Legge 247.

Ai fini del dimensionamento del P.R.G. si riportano le seguenti volumetrie edificate ed edificabili nei comparti di P.di Z. vigenti:

- lotto Via Vivaldi	mc.	*
- lotto Via Leone XIII	mc.	*
- lotto Montereagio	mc.	*
- lotto C.na Crotta	mc.	*
- lotto Galgiana	mc.	*
- lotto C.na Bracchi	mc.	*
- lotto Rogoredo	mc.	*
- lotto Rimoldo - Valaperta	mc.	*
- lotto Campo Fiorenzo	mc. 8.600	
T O T A L E	mc. 72,900	

* lotti già edificati

ART. 25 - ZONA "C1" - RESIDENZIALE ESISTENTE A SATURAZIONE
INTENSIVA

1. DESCRIZIONE:

Le zone "C1" residenziali esistenti a saturazione intensiva, indicano quella parte di territorio comunale su cui la superficie coperta è inferiore ad 1/8 della superficie fondiaria di zona e su cui la densità territoriale esistente è inferiore a 1,5 mc/mq. Sono caratterizzate da una edificazione preesistente con carattere di maggiore intensità edilizia e che vengono previste a saturazione.

2. EDIFICAZIONE:

E' prevista l'edificazione a mezzo di concessione edilizia singola nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.R.G.

3. DESTINAZIONE:

Abitazioni, negozi, bar, ristoranti, uffici pubblici e privati, edifici per lo spettacolo e la ricreazione, servizi sociali, sedi di associazione, artigianato di servizio con tipologia omogenea al tessuto edilizio residenziale e purchè non creino fumi, odori e rumori molesti.

Saranno escluse comunque quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale risultino incompatibili col carattere residenziale della zona.

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La volumetria da adibirsi a negozi, bar, ristoranti, uffici, servizi, artigianato di servizio non può superare il 30% della volumetria edificabile per ogni singolo lotto.

5. -PARAMETRI EDILIZI ZONA: "C1"

DENSITA' EDILIZIA

D.F. - mc./mq. 1.00 compresa la quota per artigianato di servizio.

ALTEZZA MASSIMA

H. - mt. 8,50

PIANI FUORI TERRA

n° 2 oltre il sottotetto nei termini prescritti allo art. 4.

RAPPORTO DI COPERTURA

R.C. - 35% della superficie fondiaria del lotto

DISTANZE:

- dai CONFINI

D.c. - $\frac{1}{2}$ dell'altezza con un minimo di mt. 5,00 ovvero mt. 0,00 solo nel caso di convenzione tra i confinanti e di contemporaneità dell'edificazione.

- tra EDIFICI

D.e. - pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 ovvero mt. 0,00 solo nel caso di convenzione tra i confinanti e di contemporaneità della edificazione.

ART. 26 - ZONA "C2" - RESIDENZIALE ESISTENTE A SATURAZIONE
RADA

1. DESCRIZIONE:

Le zone "C2" residenziali esistenti a saturazione rada, indicano quella parte di territorio comunale urbanizzato ed interessato da un processo di edificazione a carattere rado, già attuato nella quasi totalità che si ritiene di confermare rispettando l'indice di densità edilizia media esistente. Sono relative ai tre "recidence" di Monte Carmelo, di C.na Lodosa e di Rogoredo.

2. EDIFICAZIONE:

E' prevista l'edificazione a mezzo di concessione edilizia singola nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.R.G.

3. DESTINAZIONE:

Abitazioni, negozi, bar, ristoranti uffici pubblici e privati, edifici per lo spettacolo e la ricreazione, servizi sociali, sedi di associazione, con tipologia omogenea al tessuto edilizio residenziale. Saranno escluse comunque quelle attività che risultino incompatibili col carattere residenziale della zona.

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La volumetria da adibirsi a negozi, bar, ristoranti, uffici, servizi sociali, non può superare il 30% della volumetria edificabile per ogni singolo lotto.

-dal CIGLIO STRADALE

D.s. - mt. 5,00 per strade con
larghezza inferiore a
mt. 7,00.

Mt. 7,50 per strade con
larghezza compresa tra
mt. 7,00 e mt. 15,00
oltrechè nel rispetto
di quanto stabilito nel
la tavola della Viabili-
tà. e dal D.M. 01.04.68 n°
1404 e D.M. 02.04.68 n° 1444.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Edifici preminentemente
residenziali isolati, a
schiera con annessi ser-
vizi di stretta pertinen-
za.

PARAMETRI EDILIZI ZONA: "C2"

DENSITA' EDILIZIA	D.F. - mc./mq. 0,40
ALTEZZA MASSIMA	H. - mt. 8,00
PIANI FUORI TERRA	n° 2 oltre il sottotetto nei termini prescritti all'art. 4.
RAPPORTO DI COPERTURA	R.C. = 30% della superficie fondiaria del lotto
<u>DISTANZE:</u>	
-dai CONFINI	D.c. - $\frac{1}{2}$ dell'altezza con un minimo di mt. 5,00 ovvero mt. 0,00 solo nel caso di convenzione tra i confinanti e di contemporaneità dell'edificazione.
-tra EDIFICI	D.e. - pari all'altezza dello edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 ovvero mt. 0,00 solo nel caso di convenzione tra i confinanti e di contemporaneità della edificazione.

-dal CIGLIO TRADALE

D.s. - mt. 5,00 per strade con
larghezza inferiore a
mt. 7,00
mt. 7,50 per strade con
larghezza compresa tra
mt. 7,00 e mt. 15,00
oltrechè nel rispetto
di quanto stabilito nel
la tavola della Viabili
tà. (n° 12) del D.M. 1.4.68
n° 1404 e D.M. 2.4.68 n° 1444.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Edifici preminentemen-
te residenziali isolati
a schiera e in linea
con annessi i servizi di
stretta pertinenza.

Art. 27 - ZONA "C3" - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

1. DESCRIZIONE:

Le zone "C3", residenziali di espansione, comprendono le aree di espansione del centro abitato per l'insediamento di edifici residenziali.

2. EDIFICAZIONE:

L'edificazione deve avvenire a mezzo di preventivi Piani di Lottizzazione, indicati con P.L. nella tavola dell'"Azionamento", redatti in conformità alle disposizioni vigenti in materia.

3. DESTINAZIONE:

Abitazioni, negozi, bar, ristoranti, servizi sociali, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purchè non crei fumi, odori e rumori molesti.

Saranno escluse comunque quelle attività che risultino incompatibili col carattere residenziale della zona. Per negozi, bar, ristoranti, uffici sedi di associazioni e servizi sociali la volumetria ammessa non può superare il 30% della volumetria complessiva edificata.

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Il comparto indicato con E.P. sulla tavola dell'Azionamento dovrà essere riservato ad interventi di edilizia economica e popolare da attuare con gli strumenti di legge vigenti.

In tutte le zone "C3" non sono ammesse le costruzioni accessorie di cui all'art. 8 delle presenti norme.

I comparti da attuare a P.L. devono prevedere la cessione diretta delle aree standards (parcheggi e verde) nella misura della superficie indicata dal P.R.G. sulla tavola

Zone omogenee - Verifica degli standards - mentre si prevederà la monetizzazione ai sensi delle leggi vigenti per la quota residua fino al raggiungimento della superficie di spettanza da determinare in funzione degli abitanti insediabili (1 ab. = 100 mc.) e dal rapporto abitanti/standards previsto dal P.R.G..

La monetizzazione dovrà essere effettuata in misura pari al vantaggio economico che ne consegue al lottizzante per effetto della mancata cessione.

Per le destinazioni extraresidenziali consentite (negozi, bar, ristoranti, ecc.) la dotazione di aree a standards di cui all'art. 22 L.R. 15.4.1975 n° 51, dovrà essere prevista in totale cessione diretta.

5. PARAMETRI EDILIZI ZONA: "C3"

DENSITA' EDILIZIA	D.F. - mc/mq. 1,00 ivi compresa la quota per artigianato di servizio.
ALTEZZA MASSIMA	H. - mt. 7,00
PIANI FUORI TERRA	n° 2 oltre il sottotetto nei termini prescritti all'art. 4.
RAPPORTO DI COPERTURA	R.C. - 30% della superficie fondiaria del lotto.

DISTANZE:

-dai CONFINI

D.c. $-\frac{1}{2}$ dell'altezza con un minimo di mt. 5,00 ovvero mt. 0,00 solo nel caso di convenzione tra i confinanti e di contemporaneità dell'edificazione.

-tra EDIFICI

D.e. -pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10 ovvero mt. 0,00 solo nel caso di convenzione tra i confinanti e di contemporaneità dell'edificazione.

-dal CIGLIO STRADALE

D.s. -mt. 5,00 per strade con larghezza inferiore a mt. 7,00.
Mt. 7,50 per strade con larghezza compresa tra mt. 7,00 e Mt. 15,00 oltrechè nel rispetto di quanto stabilito nella tavola della Viabilità. (n°12) e del D.M. 1.4.68 n° 1404 e D.M. 2.4.68 n° 1444.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Edifici preminentemente residenziali isolati, a schiera e in linea con annessi i servizi di stretta pertinenza.

Art. 28 - ZONA "C4" - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTUAZIONE DI PIANI DI LOTTIZZAZIONE APPROVATI

1. - DESCRIZIONE:

Le zone "C4" residenziali di espansione, comprendono quelle aree di espansione del centro abitato per l'insediamento di edifici residenziali, attualmente in fase di attuazione con P.L. già approvati alla data di adozione del P.R.G.

2. - EDIFICAZIONE:

Avviene a mezzo di concessioni singole in attuazione dei Piani di Lottizzazione vigenti che come tali vengono confermati dal P.R.G., indicati con P.L. nella tavola di Azzonamento.

3. - DESTINAZIONE:

Abitazioni, negozi, bar, ristoranti con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale.
Saranno comunque escluse quelle attività che saranno incompatibili con il carattere residenziale della zona.

4. - PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Non sono ammesse comunque costruzioni accessorie di cui all'art. 8 delle presenti norme.
Sono ammesse varianti planivolumetriche ai P.L. vigenti nel rispetto della volumetrica e del rapporto di copertura max previsto.

5. - PARAMETRI EDILIZI ZONA: "C4"

DENSITA' EDILIZIA:	D.F. - come da P.L. vigenti nei limiti delle seguenti volumetrie max edificabili.
-P.L. Via Misericordia -	mc. 6.200
-P.L. C.na Crotta	mc. 30.300
-P.L. Monteregio	mc. 11.200
-P.L. Campo Fiorenzò	mc. 22.076
ALTEZZA MASSIMA	H. - mt. prevista dal P.L.
PIANI FUORI TERRA	n° - previsti dal P.L.
<u>DISTANZE:</u>	
-dai CONFINI	D.c. - $\frac{1}{2}$ dell'altezza con un minimo di mt. 5,00 ovvero mt. 0,00 solo nel caso di convenzione tra i confinanti e di contemporaneità dell'edificazione.
-tra EDIFICI	D.e. - pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 ovvero mt. 0,00 solo nel caso di convenzione tra i confinanti e di contemporaneità dell'edificazione.
-dal CIGLIO STRADALE	D.s. - mt. 5,00 per strade con larghezza inferiore a mt. 7,00 mt. 7,50 per strade con larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00

oltrechè nel rispet-
to di quanto stabili-
to nella tavola del-
la viabilità. (n°12)

e del D.M. 1.4.68 n°
1404 e D.M. 2.4.68 n°
1444.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Edifici residenziali
isolati e a schiera
con annessi i servizi
di stretta pertinenza,
autorimesse e box in-
seriti organicamente
nel progetto dell'in-
terno del fabbricato
principale, oppure "
esterni", solo se com-
pletamente interrati.

RAPPORTO DI COPERTURA

R.c. - come da P.L. approva-
ti e vigenti, "
per varianti max: 30%

Art. 29 - ZONA "D 1" - INDUSTRIALE - ARTIGIANALE ESISTENTE

1. DESCRIZIONE:

Le zone "D1", industriali ed artigianali esistenti, comprendono la parte di territorio comunale sulla quale esistono impianti edilizi produttivi e dove si intendono completare gli insediamenti esistenti.

2. EDIFICAZIONE:

L'edificazione è ammessa con concessione edilizia singola.

3. DESTINAZIONE:

Laboratori industriali ed artigianali non nocivi, non molesti, depositi ed attività commerciali.
Residenza annessa nella misura max del 25% del volume adibito all'attività produttiva e comunque fino al limite assoluto di mc. 450 per unità produttiva, con possibilità di realizzazione max n° 2 piani fuori terra.

La destinazione d'uso residenziale, nei limiti consentiti potrà essere realizzata solo se complementare ad attività produttive già insediate o da insediare contemporaneamente alla residenza.

4. PARAMETRI EDILIZI ZONA : "D1"

DENSITA' EDILIZIA

D.F. - mc./mq. 3,50 (ivi compresa la residenza annessa) o maggiore se esistente.

ALTEZZA MASSIMA

H. - mt. 10,00 escluse attrezzature tecnologiche.

PIANI FUORI TERRA

n° 2

RAPPORTO DI COPERTURA

R.C. - 60% della superficie fondiaria del lotto, o maggiore se esistente

DISTANZE:

-dai CONFINI

D.c. - $\frac{1}{2}$ dell'altezza con un minimo di mt. 5 ovvero mt. 0,00 solo nel caso di convenzione tra i confinanti e di contemporaneità dell'edificazione.

-tra EDIFICI

D.e. - pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 ovvero mt. 0,00 solo nel caso di convenzione tra i confinanti e di contemporaneità dell'edificazione.

-dal CIGLIO STRADALE

D.s. - mt. 7,50 oltrechè nel rispetto di quanto stabilito nella tavola della Viabilità (n° 12) e del D.M. 1.4.68 n° 1404 e del D.M. 2.4.68 n° 1444

TIPOLOGIE EDILIZIE

-Coerenti con le destinazioni d'uso ammesse
Impianti tecnologici specialistici.
Possibilità di realizzare la residenza annassa anche con corpi di fabbrica separati.

5. PARCHEGGI:

I parcheggi a servizio delle unità produttive (Art. 18 L. 6.8.1967 n° 765) devono essere dimensionati nella quantità minima di mq. 1 per ogni 20 mc. di volume, di cui almeno il 15% dovrà essere ubicato all'esterno delle recinzioni.

6. DISPOSIZIONI PARTICOLARI

I singoli progetti dovranno prevedere, oltre alle opere di urbanizzazione primaria a carico del richiedente, anche impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standards di accettabilità previsti dalle disposizioni Statali (Legge 10.5.1976 n° 319) e Regionali (Legge 19.8.1974 n°48) e successive modifiche o integrazioni.

E' facoltà del Sindaco, sentita la C.E., di richiedere la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto.

Le attività commerciali sono consentite con la superficie minima di vendita pari a mq. 150.

ART. 30 - ZONA "D2" INDUSTRIALE ESISTENTE PER IL COMPLESSO "VISMARA"

1 - DESCRIZIONE

La zona "D2" industriale esistente comprende gli insediamenti industriali "Vismara" ed ex "Park Davis" che vengono confermati nella loro attuale ubicazione.

2 - EDIFICAZIONE

L'edificazione è ammessa con singole concessioni edilizie previa sottoscrizione per il mantenimento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione per gli edifici esistenti.

E' consentita la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti se motivata da degrado statico e per le esigenze di adeguamenti tecnologici al processo produttivo del gruppo industriale "VISMARA". La ricostruzione potrà avvenire anche con sostanziali varianti planivolumetriche nel rispetto dei parametri edilizi di seguito indicati.

3 - DESTINAZIONE

Attività industriale, uffici tecnici, amministrativi e direzionali funzionali al complesso industriale Vismara.

E' vietato l'avvio di nuove attività industriali non collegate con quelle del salumificio e mangimificio esistenti.

Negli edifici industriali ex "Park Davis" è consentita sia l'installazione di attività produttive o di deposito del gruppo industriale "VISMARA" sia l'avvio di attività ricerca e servizi. E' vietato l'inserimento di nuove e diverse attività industriali che possano portare molestia alla struttura complessiva della locale realtà urbana.

4 - PARAMETRI EDILIZI ZONA "D2"

DENSITA' FONDIARIA

: D.F. mc/mq pari all'esistente come risulta da rilievi documentati acquisiti agli atti del Comune con possibilità di incremento massimo complessivo di mc. 3.000

ALTEZZA MASSIMA	:	H	ml. pari all'esistente nei casi di demolizioni e ricostruzioni il limite max di altezza è fissato di ml. 10,00.
PIANI FUORI TERRA	:	Nr	pari all'esistente. Nei casi di demolizione e ricostruzione il limite max è di nr. 3 piani fuori terra.
RAPPORTO DI COPERTURA	:	RC	pari all'esistente con possibilità di incremento fino a mq. 2.000 per consentire gli interventi di demolizione e ricostruzione con varianti planivolumetriche rispetto all'esistente.
DISTANZE	:		Come zona "D1"
TIPOLOGIE	:		Come zona "D1"

5. - PARCHEGGI

I parcheggi a servizio dell'unità produttiva (rif. art. 18 della Legge 6.8.67 n°. 765) devono essere dimensionati nella quantità di 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione di cui almeno il 15% ubicato all'esterno delle recinzioni.

6. - AREE DA RISERVARE A SPAZI PUBBLICI

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con o senza ampliamento occorre destinare a spazi pubblici, oltre ai parcheggi previsti dal suddetto art. 18 della Legge 765 ed escludendo le sedi viarie, una superficie non inferiore al 20% della intera superficie interessata dal nuovo insediamento (art. 22 L.R. 15.4.1975 n° 51).

L'incidenza delle nuove aree da destinare a spazi pubblici dovrà essere computata in base alla superficie coperta dell'intervento maggiorato del 40%.

ART.31 - ZONA : "D3" - ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO

1. DESCRIZIONE:

La zona "D3" artigianale di nuovo impianto comprende la parte di territorio comunale nella quale verranno realizzati i nuovi insediamenti produttivi di carattere artigianale.

2. EDIFICAZIONE:

L'edificazione è ammessa solo con preventivi piani di lottizzazione indicati con P.L. nella tavola di "Azzonamento".

L'individuazione del simbolo P.I.P. sulla cartografia di azzonamento indica le aree interessate dal Piano per gli insediamenti produttivi ex art. 27 Legge 865/1972 vigente alla data di adozione del P.R.G.

3. DESTINAZIONE:

Laboratori artigianali non nocivi e non molesti, depositi commerciali, residenza annessa nella misura max del 25% del volume da realizzare come laboratorio o deposito e comunque non più di mc. 450 per unità produttiva.

4. PARAMETRI EDILIZI ZONE: "D3"

DENSITA' FONDIARIA

D.F. - mc./mq. 3,00 ivi compresa la residenza annessa.

ALTEZZA MASSIMA

H. - mt. 9,00 escluse le attrezzature tecnologiche.

PIANI FUORI TERRA

- n° 2

RAPPORTO DI COPERTURA

R.C.- 50% della superficie
fondiaria del lotto.

DISTANZE:

-dai CONFINI

D.c.- minimo di mt. 6,00
ovvero mt. 0,00 solo
nel caso di convenzio-
ne tra i confinanti e
di contemporaneità del
l'edificazione.

-tra EDIFICI

D.e.- pari all'altezza dello
edificio più alto con
un minimo di mt. 2,00
ovvero mt. 0,00 solo
nel caso di convenzio-
ne tra i confinanti e
di contemporaneità del
l'edificazione.

-dal CIGLIO STRADALE

D.s.- mt. 7,50 oltrechè nel
rispetto di quanto sta-
bilito nella tavola del
la Viabilità. e del D.M.
1.4.68 n° 1404 e del D.M.
2.4.68 n° 1444.

-TIPOLOGIE EDILIZIE

- coerenti con le destina-
zioni d'uso ammesse; im-
pianti tecnologici, spe-
cialistici.
Possibilità di realizza-
re la residenza annessa
anche con corpi di fab-
brica separati.

5. - PARCHEGGI

I parcheggi a servizio dell'unità produttiva (rif. art. 18 della Legge 6.8.67 n° 765) devono essere dimensionati nella quantità di 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione di cui almeno il 15% ubicato all'esterno delle recinzioni.

6. - AREE DA RISERVARE A SPAZI PUBBLICI

Nella fase dell'insediamento artigianale occorre destinare a spazi pubblici, oltre ai parcheggi previsti dal suddetto art. 18 della Legge 765 ed escludendo le sedi viarie, una superficie non inferiore al 20% dell'intera superficie interessata dall'insediamento (art. 22 L.R. 15.4.1975 n° 51). L'incidenza delle aree da destinare a spazi pubblici dovrà essere computata in base a tutta la superficie del lotto.

7. - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Il progetto di P.L. ed i singoli progetti dovranno prevedere, oltre alle opere di urbanizzazione primaria a carico del richiedente, anche l'impianto di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standards di accettabilità previsti dalle disposizioni statali (Legge 10.5.1976 n° 319) e regionali (Legge 19.8.74 n° 48) e successive modifiche o integrazioni.

Per i comparti P.I.P. di via S. Francesco e di C. ra Bracchi vengono confermati i rispettivi planivolumetrici di progetto, considerando gli stessi prioritari per quanto concerne i parametri edilizi rispetto a quelli contenuti nelle presenti norme, risultando già adottati con delibera del Consiglio Comunale antecedente alla data di adozione del P.R.G.

ART. 32 - ZONA : "D4" - INDUSTRIALE DI TRASFERIMENTO

1. DESCRIZIONE:

La zona "D4" industriale di trasferim. comprende la parte di territorio comunale nella quale verranno realizzati i nuovi insediamenti produttivi di carattere industriale per la rilocalizzazione di complessi industriali esistenti.

2. EDIFICAZIONE:

L'edificazione è ammessa solo con preventivi piani di lottizzazione indicati con P.L. nella tavola di "Azzonamento".

3. DESTINAZIONE:

Laboratori industriali non nocivi e non molesti, depositi commerciali, residenza annessa nella misura max del 25% del volume da realizzare come laboratorio o deposito e comunque non più di mc.450. per unità produttiva.

4. PARAMETRI EDILIZI ZONE:"D4"

DENSITA' FONDIARIA

D.F.- mc./mq. 4.00 ivi compresa la residenza annessa.

ALTEZZA MASSIMA

H.- mt. 9,00 escluse le attrezzature tecnologiche.

PIANI FUORI TERRA

- n° 2

RAPPORTO DI COPERTURA

R.C.- 60% della superficie
fondiaria del lotto.

DISTANZE:

-dai CONFINI

D.c.- minimo di mt. 6,00
ovvero mt. 0,00 solo
nel caso di convenzio-
ne tra i confinanti e
di contemporaneità del
l'edificazione.

-tra EDIFICI

D.e.- pari all'altezza dello
edificio più alto con
un minimo di mt. 12,00
ovvero mt. 0,00 solo
nel caso di convenzio-
ne tra i confinanti e
di contemporaneità del
l'edificazione.

-dal CIGLIO STRADALE

D.s.- mt. 7,50 oltrechè nel
rispetto di quanto sta-
bilito nella tavola del
la Viabilità. e del D.M.
1.4.68 n° 1404 e del D.M.
2.4.68 n° 1444.

-TIPOLOGIE EDILIZIE

- coerenti con le destina-
zioni d'uso ammesse; im-
pianti tecnologici, spe-
cialistici.
Possibilità di realizza-
re la residenza annessa
anche con corpi di fab-
brica separati.

5. - PARCHEGGI

I parcheggi a servizio dell'unità produttiva (rif. art. 18 della Legge 6.8.67 n° 765) devono essere dimensionati nella quantità di 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione di cui almeno il 15% ubicato all'esterno delle recinzioni.

6. - AREE DA RISERVARE A SPAZI PUBBLICI

Nella fase dell'insediamento industriale occorre destinare a spazi pubblici, oltre ai parcheggi previsti dal suddetto art. 18 della Legge 765 ed escludendo le sedi viarie, una superficie non inferiore al 20% dell'intera superficie interessata dall'insedimento (art. 22 L.R. 15.4.1975 n° 51)

L'incidenza delle aree da destinare a spazi pubblici dovrà essere computata in base a tutta la superficie del lotto.

7. - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Il progetto di P.L. ed i singoli progetti dovranno prevedere, oltre alle opere di urbanizzazione primaria a carico del richiedente, anche l'impianto di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standards di accettabilità previsti dalle disposizioni statali (Legge 10.5.1976 n° 319) e regionali (Legge 19.8.74 n° 48) e successive modifiche o integrazioni.

E' facoltà del Comune di richiedere la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto, ed il pieno rispetto delle alberature esistenti.

ART. 33 - ZONA "G1" - : COMMERCIALE ESISTENTE E DI RISTRUTTURAZIONE

1. - DESCRIZIONE:

La zona "G1", commerciale esistente e di ristrutturazione, comprende quelle parti di territorio comunale, destinate ad attività commerciali e comunque comprese nell'ambito del terziario.

2. - EDIFICAZIONE:

L'edificazione è ammessa con concessione e dilizia singola.

3. - DESTINAZIONE:

Edifici a destinazione commerciale, uffici, esposizioni permanenti, edifici per mostre, strutture alberghiere, artigianato di servizio. Residenza ammessa nella misura del 30% del volume adibito ad attività commerciale o simile.

4. - PARAMETRI EDILIZI ZONA: "G1"

DENSITA' EDILIZIA D.F. - mc./mq. 2,50

ALTEZZA MASSIMA H. - mt. 12.00

PIANI FUORI TERRA n° 3

RAPPORTO DI COPERTURA R.C. - 50% della superficie fondiaria del lotto.

DISTANZE:

-dai CONFINI

D.c.- $\frac{1}{2}$ dell'altezza con un minimo di mt. 6 ovvero mt.0,00 solo nel caso di convenzione tra i confinanti e di contemporaneità dell'edificazione.

-tra EDIFICI

D.e.- pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt. 12,00 ovvero mt.0,00 solo nel caso di convenzione tra i confinanti e di contemporaneità della edificazione.

-dal CIGLIO STRADALE

D.s.-mt. 7,50 minimo oltrechè nel rispetto di quanto stabilito nella tavola della Viabilità. (n° 12) e del D.M. 1.4.68 n° 1404 e del D.M. 2.4.68 n° 1444.

TIPOLOGIE EDILIZIE

fabbricati per attività commerciali. Residenza organicamente inserita

5. - PARCHEGGI:

I parcheggi a servizio delle unità commerciali (art. 18 Legge 6.8.1967 n° 765) devono essere dimensionati nella quantità di mq. 1 ogni mc. 20 di costruzione, di cui almeno il 35% ubicato all' esterno delle recinzioni.

6. - AREE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI:

Nella fase di insediamento commerciale o direzionale occorre destinare a spazi pubblici escludendo le sedi viarie, una superficie non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento adibita ad attività commerciale (Art. 22 L.R. 15.4.1975 n° 51) di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi e la restante parte a verde.

Tali aree dovranno essere ubicate in modo opportuno a consentirne l'uso pubblico.

7. - NORME PARTICOLARI:

E' fatto obbligo mantenere le alberature di alto fusto esistenti e piantumare almeno il 30% dell'area risultante libera da edificazione.

I singoli progetti dovranno prevedere, oltre alle opere di urbanizzazione primaria a carico del richiedente, anche gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni statali, (Legge 10.5.1976 n° 319) e Regionali (Legge 19.8.1974 n° 48) e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 34 - ZONA "G2" - : COMMERCIALE DI NUOVO IMPIANTO

1. - DESCRIZIONE:

La zona "G2", commerciale di nuovo impianto, comprende quelle parti di territorio comunale, destinate ad attività commerciali e comunque comprese nell'ambito del terziario.

2. - EDIFICAZIONE:

L'edificazione è ammessa con preventivo Piano di Lottizzazione.

3. - DESTINAZIONE:

Edifici a destinazione commerciale, uffici, esposizioni permanenti, edifici per mostre, strutture alberghiere.

Residenza ammessa nella misura del 15% del volume adibito ad attività commerciale o simile.

4. - PARAMETRI EDILIZI ZONA: "G2"

DENSITA' EDILIZIA D.F. - mc./mq. 2,50.

ALTEZZA MASSIMA H. - mt. 9,00

PIANI FUORI TERRA N° 2

RAPPORTO DI COPERTURA R.C. - 50% della superficie fondiaria del lotto.

DISTANZE:

-dai CONFINI

D.c. - $\frac{1}{2}$ dell'altezza con un minimo di mt. 6 ovvero mt. 0,00 solo nel caso di convenzione tra i confinanti e di contemporaneità dell'edifi-
ficazione.

-tra EDIFICI

D.e. - pari all'altezza del l'edificio più alto con un minimo di mt. 12,00 ovvero mt. 0,00 solo nel caso di convenzione tra i confinanti e di contempo-raneità della edifi-
cazione.

-dal CIGLIO STRADALE

D.s. - mt. 7,50 minimo oltre chè nel rispetto di quanto stabilito nella tavola della Viabilità. (n° 12) e del D.M. 1.4.68 n° 1404 e del D.M. 2.4.68 n° 1444.

TIPOLOGIE EDILIZIE

fabbricati per attivi tà commerciali. Resi-
denza organicamente
inserita

5. - PARCHEGGI:

I parcheggi a servizio delle unità commerciali (art. 18 Legge 6.8.1967 n° 765) devono essere dimensionati nella quantità di mq. 1 ogni mc. 20 di costruzione, di cui almeno il 35% ubicato all' esterno delle recinzioni.

6. - AREE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI:

Nella fase di insediamento commerciale o direzionale occorre destinare a spazi pubblici escludendo le sedi viarie, una superficie non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento adibita ad attività commerciale (Art. 22 L.R. 15.4.1975 n° 51) di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi e la restante parte a verde.

Tali aree dovranno essere ubicate in modo opportuno a consentirne l'uso pubblico.

7. - NORME PARTICOLARI:

E' fatto obbligo mantenere le alberature di alto fusto esistenti e piantumare almeno il 30% dell'area risultante libera da edificazione.

I singoli progetti dovranno prevedere, oltre alle opere di urbanizzazione primaria a carico del richiedente, anche gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni statali, (Legge 10.5.1976 n° 319) e Regionali (Legge 19.8.1974 n° 48) e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 35 - ZONA "E1" PER ATTIVITA' AGRICOLE

1. DESCRIZIONE:

La zona "E1" è costituita dalla parte di territorio comunale destinato all'attività agricola intesa non solo come funzione produttiva, ma anche come salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

2. EDIFICAZIONE:

L'edificazione è ammessa mediante rilascio della singola concessione edilizia a favore dei soggetti previsti dall'art. 3 punto 2 della citata L.R. 93/1980.

3. DESTINAZIONE:

Sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previste dall'art. 3 della Legge Regionale n° 93 del 7.6.1980.

4. EDIFICABILITA':

a) Abitazione imprenditore agricolo

Densità fondiaria
mc/mq. 006

su terreni a coltura orticola
o floricola specializza
ta.

Densità fondiaria
mc./mq. 0,01

max mc. 500 per azienda
su terreni a bosco e da
coltivazione industria-
le del legno.

Densità fondiaria
mc./mq. 0,03

sugli altri terreni agri-
coli.

b) Attrezzature di servizio all'agricoltura ed allevamenti
zootecnici di cui alla Legge 93/80.

-RAPPORTO DI COPERTURA

R.c.- 10% dell'intera super-
ficie aziendale.

-per le serre il rapporto di copertura viene elevato al
40% della superficie aziendale.

ALTEZZA MASSIMA

H.- mt. 7,50 esclusi i
volumi tecnologici.

PIANI FUORI TERRA

- n° 2 max

DISTANZE:

-dai CONFINI

D.c.- mt. 10,00

-tra EDIFICI

D.e.- mt. 20,00

-dai CIGLI STRADALI

D.s.- mt. 20,00 (ad esclu-
sione delle strade
private o consorziali
non confermate dal
P.R.G. i cui cigli ven-
gono assimilati ai con-
fini di proprietà). e
fatti salvi i disposti

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Ai sensi dell'art. 41 della Legge Urbanistica Regionale è comunque vietata l'apertura di cave, torbiere, pozzi, miniere, ect.
- E' vietata l'apertura di discariche per rifiuti urbani, materiale proveniente da scavi e/o demolizioni di edifici.
- Ai fini del computo della superficie aziendale per la verifica degli indici di edificabilità è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda e classificati in zone agricole, compresi quelli su Comuni Contermini; previa sottoscrizione di vincolo volumetrico di " non edificazione" debitamente trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari.
- Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 93/1980 sono ammessi,

interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, modifiche interne degli edifici esistenti, alla data di adozione del P.R.G.
- Gli edifici a destinazione residenziale esistenti in zona "E1" alla data di adozione del P.R.G. e puntualmente elencati nella tavola di azionamento potranno essere ampliati "una tantum" fino ad un max di mc. 250 per edificio.
- L'ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto dei limiti di altezza max previsti nella zona "E1" e di distanze dai confini, fra edifici e dai cigli stradali prescritte per le zone "C2".
- Per gli interventi ammessi sugli edifici esistenti non sono richiesti i requisiti soggettivi del concessionario di cui alla L.R. n° 93/1980.
- Le recinzioni devono essere realizzate secondo i disposti dell'art. 10 delle presenti norme.

Art. 36 - ZONA "E2" PER ATTIVITA' AGRICOLE INEDIFICABILE

1. DESCRIZIONE:

Le zone "E2" comprendono le parti di territorio comunale destinate anche parzialmente all'attività agricola meritevoli di particolare salvaguardia per i pregi ambientali e paesaggistici.

2. EDIFICAZIONE:

E' vietato qualsiasi tipo di edificazione ivi comprese le recinzioni che potranno essere solo di carattere provvisorio quali staccionate H. cm. 100 e siepi in vivo.

3. DESTINAZIONE:

Le aree classificate in zona "E2" restano comunque vincolate per l'esercizio dell'attività agricola con divieto di qualsiasi edificazione di nuovo impianto.

4. NORME SPECIALI:

I lotti compresi in zona "E2" e costituenti l'azienda agricola potranno essere computati al fine della determinazione dell'edificabilità max consentita secondo i parametri della L.R. 93/1980.

La relativa edificabilità dovrà essere utilizzata sugli altri lotti dell'azienda in zona "E1" anche se non contigui o di comuni contermini.

Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione edilizia di eventuali edifici esistenti con l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso attuale.

Gli edifici a destinazione residenziale esistenti in zona "E2" alla data di adozione del P.R.G. e puntualmente elencati nella tavola di azionamento potranno essere ampliati "una tantum" fino ad un max di mc. 60. per edificio, sono altresì ammesse opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Sono vietate le recinzioni fisse, escluse quelle di stretta pertinenza dei lotti già edificati.

Art. 37 - ZONA "E3" : BOSCHIVA

1. DESCRIZIONE:

Consiste nella parte di territorio comunale, coperta da boschi, la quale presenta tuttavia caratteristiche naturalistiche che si ritiene utile ed opportuno tutelare da qualsiasi intervento che possa alterarle.

2. EDIFICAZIONE:

E' permesso il restauro, il risanamento e la ristrutturazione degli edifici rustici esistenti, nel rispetto delle caratteristiche e delle tipologie edilizie preesistenti, con l'obbligo di mantenere le destinazioni d'uso attuali.

E' vietata ogni nuova edificazione.

3. DESTINAZIONE:

Le aree classificate come zona E3 nella tavola di "Azzonamento" del P.R.G. restano comunque vincolate alla destinazione boschiva ed alla normativa per esse vigente.

4. NORME SPECIALI:

Per il restauro, il risanamento e la ristrutturazione degli edifici rurali esistenti valgono tutte le disposizioni già citate per la zona "E1".

Art. 38 - ZONA "E4" PER ATTIVITA' FLOROVIVAISTICHE

1. DESCRIZIONE:

La zona "E4" è costituita dalla parte di territorio comunale destinato all'attività florovivaistiche intesa non solo come funzione produttiva, ma anche come salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

2. EDIFICAZIONE:

L'edificazione è ammessa mediante rilascio della singola concessione edilizia a favore dei soggetti previsti dall'art. 3 punto 2 della citata L.R. 93/1980.

3. DESTINAZIONE:

Sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti florovivaistici secondo i criteri e le modalità previste dall'art. 3 della Legge Regionale n° 93 del 7.6.1980.

4. EDIFICABILITA':

a) Abitazione imprenditore agricolo

Densità fondiaria
mc/mq. 006

su terreni a cultura orticola o floricola specializzata.

b) Attrezzature di servizio all'agricoltura

-RAPPORTO DI COPERTURA

R.c.- 10% dell'intera superficie aziendale.

-per le serre il rapporto di copertura viene elevato al 40% della superficie aziendale.

ALTEZZA MASSIMA

H.- mt. 7,50 esclusi i volumi tecnologici.

PIANI FUORI TERRA

- n° 2 max

DISTANZE:

-dai CONFINI

D.c.- mt. 10,00

-tra EDIFICI

D.e.- mt. 20,00

-dai CIGLI STRADALI

D.s.- mt. 20,00 (ad esclusione delle strade private o consorziali non confermate dal P.R.G. i cui cigli vengono assimilati ai confini di proprietà), ai sensi del D.M. 1.4.68 n° 1404.

Art. 39 - ZONA "F1" DI USO PUBBLICO - STANDARDS -

DESCRIZIONE

La zona "F1" comprende gli spazi riservati alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, in conformità a quanto prescritto all'art. 3 del D.M. 2.4.1968 e art. 22 della L.R. n° 51 del 15.4.1975.

A) AREE DA DESTINARE A EDIFICI PUBBLICI

Le destinazioni ammesse per le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale sono:

- a) Insediamenti scolastici: asilo nido, scuole materne, scuole elementari e dell'obbligo.
- b) Insediamenti di carattere religioso, culturale, sanitario, sociale, amministrativo.
- c) Biblioteche, centri di quartiere, centri civili e direzionali.
- d) Impianti per il gioco e lo sport anche a livello spettacolare: palestre, servizi annessi agli impianti specialistici.

Sono comunque ammessi l'alloggio per il custode per una volumetria massima di mc. 500, nonché depositi per attrezzi e macchinari di servizio.

Per le attrezzature indicate alla lettera d) sono da prevedere parcheggi all'esterno dell'area, nella misura minima di 30 posti macchina per ogni ettaro o frazione di ettaro dell'area destinata alle specifiche attrezzature.

I parcheggi saranno alberati con almeno un albero di alto fusto ogni 50 mq. di parcheggio.

In questa zona sono ammesse attrezzature per impianti tecnologici quali la pubblica illuminazione, elettrificazione, fognatura, acqua, telefono.

EDIFICAZIONE

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.R.G. in queste zone si procede alla edificazione a mezzo di progetti singoli che riportano il parere favorevole del

la Commissione Edilizia e che siano conformi alle leggi vigenti in materia di edifici rispondenti alle destinazioni ammesse.

Densità edilizia max	- De - =	3,00 mc/mq
Altezza max	- H - =	10,50 mt
Piani fuori terra	=	massimo n° 3
Rapporto di copertura	- Rc - =	40%
Distanza confini	- Dc - =	ml. 5,00 comunque $\frac{1}{2}$ altezza max
Distanza edifici	- De - =	ml. 10.00
Tipologie edilizie	=	tipologie correnti in ordine alle specifiche destinazioni del caso per ogni edificio ammesso

B) AREE DESTINATE ALLA FORMAZIONE DI SPAZI DI USO PUBBLICO

Le destinazioni ammesse per le aree destinate a formare spazi di uso pubblico sono:

- a) aree per parcheggi di uso pubblico
- b) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Per le aree di cui alla lettera a), destinate a parcheggi di uso pubblico, è esclusa qualsiasi edificazione.

I parcheggi saranno serviti da doppio accesso di entrata e di uscita e saranno alberati con una pianta di alto fusto ogni 50 mq. di superficie.

Per le aree indicate alla lettera b) destinate a parchi pubblici attrezzati, è esclusa qualsiasi edificazione salvo attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi per bar, locali per servizi igienici, pensiline per depositi di biciclette e moto, depositi per attrezzi e macchinari di servizio.

E' comunque permessa l'edificazione a carattere provvisorio e a tempo determinato di strutture "mobili" per la creazione di padiglioni per mostre, musica, feste popolari.

I parcheggi a servizio del parco, da prevedere all'esterno dello stesso, saranno dimensionati nella misura di 25 posti macchina per ogni ettaro di parco.

Le destinazioni delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico sono specificate per ogni singola area con apposita simbologia riportata nella tavola dell' "Azzonamento".

Art. 40 - ZONA "F2" PER ATTREZZATURE SANITARIE DI INTERESSE
SOVRACCOMUNALE

1. DESCRIZIONE:

Comprende parte della proprietà dell'Ospedale di
Monteregio
in cui sorgono gli edifici specialistici
con relative aree di pertinenza.

2. EDIFICAZIONE:

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria
e straordinaria, di ristrutturazione e di demolizio-
ni e ricostruzioni con incremento di volume.
L'edificazione è ammessa per singola concessione edi-
lizia.

3. DESTINAZIONE:

Sono ammesse destinazioni d'uso funzionali all'atti-
vità dei servizi in atto, oltre alle funzioni resi-
denziali e religiose per il personale addetto.

4. PARAMETRI EDILIZI:

-DENSITA' EDILIZIA	D.f = esistente + mc. 3/000 complessivi
-ALTEZZA MASSIMA	H = esistente
-PIANI FUORI TERRA	nr. = esistente
-SUPERFICIE COPERTA	S.c = esistente + mq. 400 complessivi

5. DISTANZE:

-dai CONFINI	Dc. = come zona "C1"
-tra EDIFICI	De. = come zona " C1"
-dai CIGLI STRADALI	Ds. = come zona "C1"

6. TIPOLOGIE EDILIZIE

Sono ammesse le tipologie inerenti alle specifiche destinazioni d'uso.

Sono comunque vietate costruzioni monofamiliari.

Art. 41 - ZONA "R1" FASCIA DI RISPETTO STRADALE, CIMITERIALE, DEPURATORE

DESCRIZIONE, DESTINAZIONE E PRESCRIZIONI

Questa zona comprende le aree destinate a costituire sia fasce di rispetto per l'allontanamento degli edifici dalle linee di traffico e dai corsi d'acqua, sia l'area di rispetto e di ampliamento cimiteriale.

Nella zona a vincolo cimiteriale è vietata qualsiasi tipo di costruzione permanente per rispetto ai servizi cimiteriali e per permettere il loro eventuale futuro ampliamento (Legge 17.10.1957 n° 983).

Le aree di cui sopra devono essere mantenute in condizioni decorose con tassativo divieto di costituire depositi di materiale, discariche, scarico di rifiuti, ecc.

Nelle aree di rispetto non è ammesso il disboscamento;

Limitatamente alle aree comprese nelle fasce di rispetto stradale e ove non esistano vincoli di particolare interesse panoramico o ragioni di sicurezza, dietro conforme parere della Commissione Edilizia, il Sindaco può consentire la realizzazione di attrezzature collettive, quali ad esempio, stazioni di servizio, vendita di carburante, chioschi.

Il vincolo di rispetto che si sovrapponga ad altre destinazioni è da intendersi come vincolo superiore.

Le aree soggette a vincolo saranno computate nel calcolo della volumetria edificabile alla presenza della sovrapposizione del retino di zona "R1" su quello della zona edificabile contigua.

Gli edifici esistenti e ricadenti nella fascia di rispetto potranno essere oggetto di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione salvo quanto già previsto al precedente art. 15. (11)

Le recinzioni potranno essere edificate sui confini fra le proprietà private e quelle pubbliche o destinate a diventare tali in attuazione del P.R.G.

TITOLO IV - NORME GENERALI

Art. 42 - AREE PER VIABILITA' STRADALE ESISTENTE E DI
PROGETTO

DESCRIZIONE E NORMATIVA

Sono definite dal P.R.G. al servizio delle strutture dinamiche del territorio. Esse comprendono tanto le strutture esistenti quanto quelle di progetto, distinte tra loro nell'apposita simbologia nella tavola n° 12 "Viabilità".

Su dette aree è vietata qualsiasi edificazione, anche sotterranea, sia pubblica che privata.

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- le sedi stradali e le loro pertinenze;
- i nodi stradali.

L'indicazione delle strade e dei nodi stradali ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Nell'attuazione del P.R.G. l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la modifica o la soppressione di quelle immissioni e di quegli accessi carrai esistenti che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.R.G.

Nei comparti lambiti dalle aree in oggetto, ogni operazione edificatoria dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 43 - CLASSIFICAZIONE DELLE SEDI VIARIE

Le strade, in base a criteri di gerarchia funzionale, risultano classificate come segue:

- a) -- Strade Provinciali "LA SANTA"
per i collegamenti intercomunali.
- b) -- Strade provinciali (altre)
colletrici e distributrici del traffico intercomunale.
- c) -- Strade comunali - in progetto ed esistenti
colletrici e distributrici del traffico interno al territorio comunale.
- d) -- Percorsi pedonali e ciclabili

Le caratteristiche strutturali della viabilità e le distanze degli edifici dai cigli stradali sono rispettivamente le seguenti:

-strada di tipo "a" - sezione di tipo ad una carreggiata con due corsie di marcia per la larghezza complessiva di mt. 12,00 o maggiori se esistenti

-strade di tipo "b" - sezione tipo ad una carreggiata della larghezza di mt. 7,00 con due corsie di marcia ed un marciapiede per lato della larghezza di mt. 1,50 per complessivi mt. 10,00

-strade di tipo "c" - sezione tipo ad una carreggiata della larghezza di mt. 6,50 con due corsie di marcia ed un marciapiede per lato della larghezza di mt. 1,50 per complessivi mt. 9,50; salvo diversa e specifica previsione indicata sulla tavola della VIABILITA'.

Le strade comunali esistenti già edificate lungo il fronte con recinzioni vengono confermate nelle larghezze esistenti, salvo gli interventi di adeguamento funzionale indicati sulla tavola dell'azonamento e della viabilità.

-percorsi pedonali e ciclabili "d" - sezione tipo della larghezza di mt. 2,50 od inferiore se esistente.

NORME PARTICOLARI PER I PERCORSI PEDONALI

- La distanza delle costruzioni va misurata dal confine originario del mappale e rientra nelle disposizioni previste nel caso della "distanza dai confini";
- la posizione planimetrica dei percorsi pedonali di nuova formazione indicati sulla tavola di azionamento del P.R.G. può essere modificata in sede esecutiva purchè lo spostamento garantisca un facile accesso ed un agevole utilizzo degli stessi da parte della collettività;
- L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre ogni qual volta lo ritenesse opportuno, nuovi percorsi pedonali, oltre a quelli previsti dal P.R.G. al fine di favorire la circolazione all'interno dell'abitato.
- I percorsi pedonali esistenti ed indicati dal P.R.G. sulla tavola di azionamento e viabilità come "presenze ambientali di particolare pregio" dovranno mantenere le attuali caratteristiche con scalinate, acciottolati, muratura di pietra di delimitazione laterale, ecc. con divieto di modificare i materiali esistenti.

NORME GENERALI

Per ciglio stradale è da intendersi il confine fra la proprietà privata e quella pubblica o destinata a diventare tale in attuazione del P.R.G.

Per centro abitato è da intendersi quello esistente e quello che si realizzerà in attuazione del P.R.G.

I calibri stradali indicati sulla Tavola della viabilità hanno carattere di previsione sommaria; in sede di progettazione esecutiva della strada l'A.C. potrà indicare diverse larghezze sia maggiori che inferiori al fine di migliorarne la qualità esecutiva in funzione delle reali

esigenze del traffico veicolare e pedonale.

- Le strade private esistenti ed indicate di interesse pubblico sulla tavola della viabilità mantengono le "caratteristiche" ed i "requisiti" di strada privata fino al momento in cui l'A.C. con apposita delibera consigliare intenderà acquisirla al demanio pubblico e conseguentemente assumerle in carico per gli interventi di manutenzione in caso contrario ed in assenza della apposita delibera di C.C. le eventuali sistemazioni e miglioramenti resteranno comunque a carico dei proprietari.

Nelle tavole di "azzonamento" del P.R.G. ove sono indicate aree a parcheggio pubblico in fregio alla viabilità esistente o di progetto l'arretramento dei fabbricati si misura a partire dai cigli stradali senza tener conto della striscia di parcheggio interposta.

ARRETRAMENTI DELLE RECINZIONI

Le recinzioni ed i muri di sostegno con altezza fino a mt. 2,20 devono essere edificati oltre i cigli stradali; pertanto la distanza dall'asse della strada sarà pari alla semisede stradale complessiva (ivi compresi i marciapiedi).

In casi particolari determinati dalle preesistenze o dalla natura dei luoghi, purchè lo consentano le esigenze della viabilità veicolare e la sicurezza dei pedoni, è possibile prevedere una minore larghezza del marciapiede o la realizzazione dello stesso su un solo lato della strada.

Tale facoltà non è applicabile al singolo lotto di terreno fronteggiante la strada, bensì deve diventare, se inevitabile, una caratteristica dell'intera strada.

L'Amministrazione Comunale può imporre maggiori arretramenti sulla base di quanto disposto all'art. 10 delle presenti Norme di Attuazione.

Art. 44 - AREE PER PARCHEGGIO

Ogni edificio ed ogni porzione di edificio di nuova costruzione deve essere dotato di aree da adibire a parcheggio di autoveicoli nella misura corrispondente a quanto segue:

- edifici residenziali o con destinazioni non specificamente residenziali, ma connesse alla residenza, depositi commerciali, insediamenti produttivi, servizi produttivi, servizi collettivi per abitazione, ecc:
- 1 mq. a parcheggio ogni 20 mc. di volume dell'edificio.

Per depositi commerciali e per insediamenti produttivi tale norma si applica solo nei casi in cui si prevede la monetizzazione delle aree a standard, in sostituzione della cessione diretta.

Gli edifici specialistici come scuole, centri ricreativi, case di cura, ecc, almeno il 50% dell'area a parcheggio dimensionata come sopra, deve essere localizzata all'esterno della recinzione di proprietà e fruibile direttamente dalla viabilità pubblica e/o privata.

Art. 45 - ZONE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE, VERDE, GIOCO E

SPORT

- a) Nelle zone a verde pubblico destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani, di parchi di quartiere e di campi gioco, sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini e chioschi.

Tutte le costruzioni e gli impianti devono essere tali da non creare pregiudizio al godimento ed alla agibilità dei parchi, alle alberature esistenti, alle caratteristiche panoramiche ed ambientali.

Le costruzioni possono essere anche eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemare il parco, conservando il verde eventualmente esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni e degli impianti stessi.

Le aree dovranno essere di uso pubblico.

- b) Le zone attrezzate per lo sport sono destinate al gioco e allo sport ed in esse il piano si attua anche per semplice intervento diretto.

In tali zone la proprietà delle aree dovrà essere pubblica.

Nel caso di realizzazione degli impianti da parte di privati potrà avvenire la cessione a questi ultimi del diritto di superficie, mediante stipula di convenzione, per un periodo massimo di venti anni, rinnovabile di volta in volta; sarà in tal caso a carico del privato la piantumazione delle aree libere da impianti sportivi e da attrezzature.

TITOLO V - NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE

Art. 46 - ATTIVITA' COMMERCIALI

In conformità alle disposizioni contenute nella Legge 11.6.1971 n° 426 relativa alla disciplina del Commercio, le norme per l'insediamento delle attività commerciali e le direttive per lo sviluppo e l'adeguamento delle me desime, sono contenute nel vigente Piano Comunale per lo sviluppo e di adeguamento della rete di vendita approvato con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 47 - DOTAZIONE DI AREE STANDARDS PER GLI INSEDIAMENTI
COMMERCIALI

La dotazione minima di aree standards funzionali ai nuovi insediamenti commerciali, per parcheggi, verde, servizi ed attrezzature di interesse collettivo è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.
Di tali aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggi di uso pubblico. (L.R. 15.4.1975 n° 51 - art. 22).

TITOLO VI - NORME PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 48 - NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DELLE ALBERATURE ESISTENTI

Nell'intero ambito comunale tutte le alberature d'alto fusto esistenti dovranno essere conservate e tutelate, a meno che si tratti di:

- a) coltivazione e attività silvo-pastorali (vivai, pioppeti, alberi da frutta e simili);
- b) alberature da abbattere in attuazione di piano esecutivo (P.P. e P.d.L.) con obbligo di ripiantumazione dello stesso numero e nel medesimo ambito;
- c) alberature da abbattere per la realizzazione di Servizi Pubblici ed opere di urbanizzazione o per la manutenzione e conservazione dei boschi e per l'attività silvo-pastorali;
- d) è facoltà, caso per caso, dell'Amministrazione Comunale di autorizzare lo spostamento delle alberature esistenti su lotti edificabili e la loro ricollocazione nello ambito degli stessi lotti, su spazi non occupati dalle costruzioni previste.

I terreni sui quali vengono abbattute o distrutte in qualsiasi modo alberature di difformità delle presenti norme, non sono utilizzabili a fini edificatori e l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre ai proprietari il ripristino delle aree interessate nei modi e nei tempi che, di volta in volta, verranno definiti.

Art. 49 - NORME PER LA REGOLAMENTAZIONE E LA CREAZIONE DI
CORSI E SPECCHI D'ACQUA

Le opere inerenti la regolazione dei corsi d'acqua naturali e la creazione e sistemazione di corsi e specchi d'acqua artificiali potranno avvenire nel rispetto delle leggi in materia e con l'approvazione dei competenti or gani comunali e regionali.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto di quanto pre visto dall'art. 39 della Legge Urbanistica Regionale n° 51 del 15.04.1975.

TITOLO VII = DISPOSIZIONI TRANSITORIE E DEROGHE

Art. 50 - DEROGHE

Il Comune si riserva la facoltà, nei limiti e nelle forme stabilite dalle leggi 21.12.1958 n° 1357 e 6.8.1967 n° 765, di concedere deroghe, alle disposizioni e prescrizioni fissate nelle presenti norme, per edifici ed impianti di interesse pubblico.

Art. 51 - INTERVENTI SUGLI EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI.
NORME TRANSITORIE

Gli edifici a destinazione residenziale esistenti alla data di adozione del P.R.G. ed evidenziati con apposita simbologia sulle tavole di azionamento possono essere ampliati fino ad un max di mc. 200 "una tantum".

L'ampliamento dovrà mantenere la destinazione residenziale ed essere attuato nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del fabbricato esistente, nonché delle distanze minime dalle strade, dai confini e fra edifici previsti per la zona omogenea in cui l'intervento ricade.

I limiti di altezza max. entro i quali l'ampliamento potrà avvenire sono quelli fissati per la specifica zona omogenea.

Le possibilità di ampliamento di cui al presente articolo hanno carattere temporaneo, esse potranno rilasciarsi soltanto una volta, limitatamente al periodo di 5 anni dalla data di approvazione del P.R.G.

Art. 52. - NORME SPECIALI PER CABINE DI TRASFORMAZIONE
DELL'ENERGIA ELETTRICA

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

1. Il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
2. La superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
3. Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dal Regolamento Edilizio, con altezza massima fuoriterra non superiore a ml. 6.00/.
4. Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n° 5980 del 30.12.1970.

LOTTIZZAZIONE

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzatore, dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. n° 227 del 13. Gennaio 1970.

In particolare dovrà esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'ENEL che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione.

