47/50

COMUNE DI

CARONNO PERTUSELLA

PROVINCIA DI VARESE

P.R.G.

AI SENSI DELLA LEGGE 17 AGOSTO 1942 N 1150 SUCCESSIVE MODIFICAZIONI — LEGGE REGIONALE 15 APRILE 1975 N° 51

15 MAR 1978

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL PROGETTISTA ARCH ANTONELLO BOATTI

COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA (Varese)

IL SINDACO
(Lattuada Giuseppe)

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. Antonio Rizzo

IL SEGRETARIO
Antonio Rizzo

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - GENERALITA'

Art. 1 Elementi costitutivi del P.R.G. pag. 1

Art. 2 Applicazione del P.R.G. " 3

CAPITOLO II - DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Art. 3 Indici urbanistici " 4

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPITOLO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 4 Modalità di attuazione " 7

Art. 5 Programma Pluriennale di Attuazione " 8

Art. 6 Interventi urbanistici preventivi " 9

Art. 7 Intervento edilizio diretto " 10

CAPITOLO II - L'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Art. 8 Piani particolareggiati esecutivi (P.P.E)" 11

Art. 9 Piani per l'Edilizia Economica e Popolare " 12

Art. 10 Piani per gli insediamenti produttivi " 13

Art. 11 Piani di lottizzazione d'ufficio (P.L.U.)" 14

Art. 12 Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.) " 15

Art. 13 Convenzione dei Piani di Lottizzazione " 17

CAPITOLO III - L'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Art. 14 Concessione ad edificare " 18

Art. 15 Convenzioni per l'edilizia abitativa " 21

Art. 16 Termini di decadenza della concessione " 22

Art. 17 Utilizzazione degli indici " 23

Art. 18 Trascrizione in mappe e altri adempimenti da parte del Comune " 24

Art. 19 Licenza di abitabilità e agibilità " 25

Art. 20 Definizione delle categorie di attività costruttive e modalità di intervento " 26

CAPITOLO IV - URBANIZZAZIONI

Art. 21 Urbanizzazione primaria pag. 31

Art. 22 Classificazione delle strade " 32

Art. 23 Urbanizzazione secondaria " 33

TITOLO III-NORME GENERALI E SPECIALI

CAPITOLO I - NORME GENERALI

Art. 24 Destinazione d'uso " 34

Art. 25 Decoro dell'ambiente urbano " 35

Art. 26 Distanze e altezze " 36

Art. 27 Norme per il computo della cubatura " 38

CAPITOLO II - NORME SPECIALI

Art. 28 Tutela e sviluppo del verde " 39

Art. 29 Aree di parcheggio " 41

Art. 30 Recinzioni " 42

Art. 31 Poteri di deroga " 43

Art. 32 Inquinamenti " 44

TITOLO IV - PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPITOLO I - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO

Art. 33 Azzonamento " 45

CAPITOLO II - ZONE INEDIFICABILI

Art. 34 Zone per la viabilità, le ferrovie e i corsi d'acqua " 46

Art. 35 Aree di rispetto cimiteriale, stradale e dei corsi d'acqua " 48

CAPITOLO III - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Art. 36 Zone per servizi sociali pubblici di quartiere " 49

Art. 37 Zone per servizi di interesse generale e intercomunale (zone F) " 51

CAPITOLO IV - ZONE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 38 Zone degli insediamenti dei interesse storico-ambientale (B1) " 52

Art. 39	Norme per la salvaguardia sociale	pag. 55
Art. 40	Zone residenziali esistenti o di completamento (B2, B3, B4)	" 56
Art. 41	Zone residenziali di espansione (C1,C2)	" 57
Art. 42	Zone a verde privato (C3)	" 58
CAPITOLO V	ZONE PRODUTTIVE	
Art. 43	Zone industriali esistenti e di completamento (D1)	" 59
Art. 44	Zone industriali e artigianali di espansione	" 60
Art. 45	Zone agricole normali	" 62
Art. 46	Zone agricole di rispetto dell'abitato (E2)	" 67
Art. 47	Zone per le attrezzature tecnologiche	" 68
Art. 48	Zone per depositi e stoccaggio	" 69
TITOLO V	NORME TRANSITORIE E FINALI	
Art. 49	Attrezzature commerciali	" 70
Art. 50	Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia	" 71

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - GENERALITA'

Art. 1 Elementi costitutivi del P.R.G.

Il Pinao Regolatore Generale è costituito dagli elaborati e dalle tavole qui elencati:

1) Inquadramento territoriale e viabilità principale — scala 1:25.000

2) Analisi dello stato di fatto: caratteristiche idrogeologiche e geomorfologiche — scala 1:5.000

3) Analisi dello stato di fatto: colture agricole — scala 1:5.000

4) Analisi dello stato di fatto: destinazione d'uso degli edifici (fogli 1, 2, 3, 4, 5, 6) — scala 1:2.000

5) Analisi dello stato di fatto: stato di conservazione ed altezza degli edifici (fogli 1, 2, 3, 4, 5, 6) — scala 1:2.000

6) Analisi dello stato di fatto: perimetrazione del centro edificato ed individuazione degli edifici con caratteristiche storico-ambientali — scala 1:5.000

7) Analisi dello stato di fatto: unità locali, classificazione settori produttivi — scala 1:5.000

8) Analisi dello stato di fatto: unità locali, classificazione della nocività — scala 1:5.000

9) Analisi dello stato di fatto: individuazione delle zone omogenee — scala 1:5.000

9a) Quantificazione delle zone omogenee interne al perimetro del centro edificato

9b) Quantificazione delle zone omogenee esterne al perimetro del centro edificato

10) Analisi dello stato di fatto: caratteristiche storico-ambientali del nucleo antico di Caronno — scala 1:1.000

11) Analisi dello stato di fatto: caratteristiche storico-ambientali del nucleo antico di Pertusella — scala 1:1.000

12) Progetto: azzonamento (fogli 1, 2, 3, 4, 5, 6) — scala 1:2.000

13) Progetto: individuazione zone omogenee di progetto (fogli 1, 2, 3, 4, 5, 6) — scala 1:2.000

14) Progetto: modalità di intervento nel nucleo antico di Caronno — scala 1:1.000

15) Progetto: modalità di intervento nel nucleo antico di Pertusella — scala 1:1.000

16) Progetto: sistema della viabilità — scala 1:5.000

17a) Bacini di utenza degli asili nido — scala 1:5.000

17b) Bacini di utenza delle scuole materne — scala 1:5.000

17c) Bacini di utenza delle scuole elementari — scala 1:5.000

17d) Bacini di utenza delle scuole medie — scala 1:5.000

18) Relazione illustrativa

19) Norme tecniche di attuazione

Allegati

A) Indagine sulla situazione delle attività produttive industriali in Caronno Pertusella

B) Indagine sulla situazione delle attività produttive artigianali in Caronno Pertusella

C) Elenco delle principali specie vegetali ammesse (Relazione)

Art. 2 Applicazione del P.R.G.

Il P.R.G. interessa tutto il territorio comunale (L.U. 17.8.1942 n° 1150 e Legge 6.8.1967 n° 765) secondo le prescrizioni delle presenti norme tecniche attuative e delle planimetrie di azzonamento in scala 1:2000 e di modalità di intervento in scala 1:1000.

Gli immobili che alla data di adozione del P.R.G. abbiano destinazioni d'uso, volumi, altezze e distanze in contrasto con quelle ammesse dal P.R.G. stesso, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi, salvo quanto espressamente disposto dagli articoli successivi.

CAPITOLO II - DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Art. 3 Indici urbanistici

I seguenti indici, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica delle varie zone di attuazione del P.R.G.:

St = Superficie territoriale
E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.R.G. ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione vera e propria e dalle rimanenti comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria definite nelle misure del Piano e dalle presenti norme.
Sono da escludere ai fini del suo computo: le aree e gli spazi compresi in essa che siano già di proprietà o di uso pubblico; gli spazi pubblici previsti dal Piano Regolatore non compresi nelle perimetrazioni relative ai piani esecutivi; le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica, ma aperte al pubblico transito da oltre tre anni.
Sono altresì da escludere le aree destinate alla rete principale della viabilità e dei trasporti prevista dal Piano Regolatore con le relative aree per nodi e svincoli.
Sono comprese ai fini del suo computo, solo in presenza di interventi attuativi (piani particolareggiati o piani di lottizzazione): le aree per servizi, individuate planimetricamente dal Piano, cedute per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Dt = Densità territoriale (ab/ha)
Misura di rapporto tra abitanti e superficie territoriale St.

It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)
Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

Sf = Superficie fondiaria (mq o ha)
E' definita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici. Essa è misurata pertanto dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria. In essa sono compresi

gli spazi di verde attrezzato di urbanizzazione primaria.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)
Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

Sl = Superficie lorda d'uso (mq)
Indica la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano, ecc.) e al netto del vano scale, ascensore.
Dal computo della superficie lorda d'uso sono esclusi: i porticati pubblici o privati, le logge rientranti, le autorimesse e cantine completamente interrate che siano utilizzate esclusivamente dai residenti dell'edificio.
Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono pure esclusi dal computo della superficie lorda d'uso da calcolare per la ricostruzione: le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni provvisorie, le costruzioni in precario e le costruzioni abusive rispetto al P.R.G.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/ha)
Indica la massima superficie lorda Sl, espressa in metri quadri, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale St.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)
Indica la massima superficie lorda Sl, espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.

Sco = Superficie coperta (mq)
Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Rco = Rapporto di copertura
Esprime il rapporto tra superficie coperta Sco e superficie fondiaria Sf.

S_1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq o ha)
Misura la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione primaria come definite e quantificate dalle presenti norme, relative ad un'area di attuazione.

S_2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq o ha)
Misura la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria come definite e quantificate dalle

presenti norme, relative ad un'area di attuazione.

Sm = Superficie minima di intervento (mq o ha)
Definisce l'area minima richiesta per gli interventi di attuazione del P.R.G., sia di iniziativa pubblica che privata, specificata per le diverse zone dalle presenti norme o prederminata planimetricamente dal P.R.G. nei suoi elaborati grafici.

Lm = Lotto minimo (mq)
Definisce la superficie minima necessaria che deve presentare un lotto, nei casi ove sia consentita l'attuazione del piano direttamente attraverso la autorizzazione con concessione.

H = Altezza di un fabbricato (ml)
Per gli edifici residenziali, commerciali ed attività pubbliche, l'altezza è misurata dallo spiccato del marciapiede, determinato con verbale dell'Ufficio Tecnico, all'estradosso della gronda o del parapetto attico. Qualora la falda di copertura superi il 35% di pendenza e il piano d'imposta alla gronda sia inferiore a ml. 0.50 dall'estradosso dell'ultimo solaio di copertura, l'altezza verrà misurata al colmo del tetto.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPITOLO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 4 Modalità di attuazione

Il P.R.G. si attua per mezzo di strumenti di attuazione di iniziativa pubblica o privata coordinati dai Programmi Pluriennali di Attuazione secondo quanto previsto dall'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10, e dalla legge reg.n.60
Gli strumenti di attuazione sono distinti in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti.

Art. 5 Programma Pluriennale di Attuazione

E' lo strumento principale per l'attuazione e la gestione del P.R.G.

Esso tende a coordinare gli interventi pubblici e privati sul territorio in coerenza con la programmazione economica ed il bilancio dell'Amministrazione Comunale.

Il Programma di Attuazione, che deve avere durata triennale, deve prevedere, secondo quanto indicato dalla Legge 28.1.1977 n° 10 e dalla legge regionale n.60:

1) l'indicazione delle aree per le quali elaborare e porre in attuazione piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa comunale;

2) l'indicazione delle aree per le quali alla proprietà è consentito di studiare ed attuare piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata;

3) l'indicazione dei tempi e termini entro i quali i proprietari singolarmente o riuniti in consorzio devono presentare l'istanza di concessione agli effetti dell'art. 13 comma 6 della Legge 28.1.1977 n° 10;

4) l'indicazione delle aree da espropriare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici, anche in rapporto ai punti 1) e 2), e la determinazione delle spese occorrenti;

5) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli altri servizi pubblici da realizzare anche nell'ambito dei valori paesaggistici ed ambientali, e la determinazione delle spese occorrenti;

6) l'indicazione degli oneri di urbanizzazione che i privati sosterranno per l'attuazione del programma, anche in relazione ai singoli interventi, e della quota che invece graverà sugli operatori pubblici;

7) l'indicazione di parte delle aree comprese nel piano di edilizia economica popolare per un'estensione sufficiente a soddisfare in termini volumetrici una quantità non inferiore al 40% e non superiore al 70% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo di riferimento dello stesso programma pluriennale di attuazione; il rapporto tra l'edilizia economica e popolare e la restante edilizia residenziale dovrà essere conforme al rapporto fissato tra i due tipi di edilizia per l'approvazione del PEEP;

8) l'indicazione delle aree incluse in zone di completamento in cui sono consentiti interventi diretti.

Art. 6 Interventi urbanistici preventivi

Si applicano obbligatoriamente in determinate zone del territorio comunale indicate dalle tavole dell'azzonamento, dalle norme tecniche del P.R.G. ovvero dal Programma Pluriennale di Attuazione.

Essi si informano ad un criterio di progettazione urbanistica intermedio tra il P.R.G. e il progetto edilizio.

Tali interventi potranno essere attuati dal Comune o dai privati secondo le modalità previste dagli art. 8, 9,10,11 e da quanto indicato nell'azzonamento.

I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa comunale sono:

a) Piani Particolareggiati d'esecuzione di cui all'art. 13 della Legge 17.8.1942 n° 1150;

b) Piani di Lottizzazione d'ufficio ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della Legge 6.8.1967 n° 765;

c) Piani delle aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 18.4.1962 n° 167 e alla Legge 22.10.1971 n° 865;

d) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971 n° 865.

I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono:

e) Piani di Lottizzazione di cui all'art. 8 della Legge 6.8.1967 n° 765.

Art. 7 Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto viene attuato in tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo.

Nelle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento edilizio diretto.

L'intervento edilizio diretto riguarda tutte le opere che comportino costruzioni o trasformazioni d'uso del suolo o del sottosuolo quali: opere di urbanizzazione; nuove costruzioni, anche parziali; ristrutturazioni, restauri, risanamenti, manutenzioni, modificazioni della destinazione d'uso, arredo urbano, demolizioni, recinzioni a carattere permanente, scavi e rilevati consistenti per opere agricole, muri di sostegno, cave, sistemazione a verde, apertura e modifiche di accessi stradali.

L'intervento edilizio diretto è soggetto a concessione edificatoria.

L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici e da privati a condizioni previste dalle presenti norme.

CAPITOLO II - L'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Art. 8 Piani particolareggiati esecutivi (P.P.E.)

I piani particolareggiati sono costituiti dagli elaborati grafici necessari, da una relazione illustrativa, da una relazione previsionale di spesa di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano stesso.

I piani particolareggiati devono indicare:

a) gli immobili e le aree destinate a servizi pubblici e le relative spese;

b) la rete stradale e pedonale interna al perimetro dell'intervento e i collegamenti con la viabilità esterna;

c) le aree destinate ai nuovi insediamenti, le costruzioni da realizzare, quelle da trasformare e le demolizioni con le indicazioni relative agli indici edilizi ed urbanistici alle destinazioni d'uso alle tipologie ed alle altre prescrizioni del P.R.G.;

d) il progetto planivolumetrico dell'intera area, non necessariamente vincolante ma suscettibile anche di assumere un valore esemplificativo o di indirizzo;

e) gli elenchi catastali delle proprietà;

f) la ripartizione degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;

g) gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del P.P., per quanto riguarda competenze, tempi di attuazione delle opere dei servizi, strade, insediamenti, e degli oneri di urbanizzazione.

Nei piani particolareggiati le altezze previste dalle norme tecniche per le singole zone possono essere modificate per esigenze di carattere edilizio-urbanistico.
Conseguentemente il rispetto degli indici di fabbricabilità fondiaria mc/mq (If) è facoltativo, mentre è vincolante il rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale (It).

Art. 9 Piani per l'Edilizia Economica e Popolare

Sono i piani di zona redigibili ai sensi delle leggi del 18.4.1962 n° 167 e del 22.10.1971 n° 865.

Essi dovranno indicare tutti gli elementi previsti per il P.P.E. di cui al precedente art. 8 oltre a rispettare i caratteri e i contenuti di cui alle relative leggi.

Art. 10 Piani per gli insediamenti produttivi

Sono piani particolareggiati di iniziativa pubblica per le aree destinate all'esproprio per nuovi insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 22.10.1971 n° 865.

Essi dovranno indicare tutti gli elementi previsti per il P.P.E. di cui al precedente art. 8 oltre a rispettare i caratteri e i contenuti di cui alle relative leggi.

Art. 11 Piani di lottizzazione d'ufficio (P.L.U.)

Sono piani di lottizzazione approvati dal Comune quando i proprietari delle aree all'uopo invitati dal comune si esimano dal presentare il piano di lottizzazione convenzionata nei termini indicati dal comune stesso.

Art. 12 Piani di Lottizzazione convenzionata (P.L.C.)

Nelle zone in cui il P.R.G. prevede l'intervento urbanistico preventivo, e che non sono sottoposte ai piani di iniziativa comunale, seguendo le indicazioni del programma di attuazione la proprietà elabora piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.) per superfici non inferiori al comparto indicato dalle tavole del P.R.G. o dal Programma di attuazione.

I P.L.C. hanno lo scopo di predisporre in modo organico lo sviluppo o la ristrutturazione degli abitati dotandoli di servizi e di opere di urbanizzazione previsti dalla Legge Urbanistica, dal D.M. sugli standards urbanistici del 2.4.1968 e dalla L.U.R. 15.4.1975 n° 51.

L'autorizzazione alla lottizzazione di aree è subordinata alla stipula di una convenzione da trascriversi a cura del lottizzante che preveda quanto previsto dall'art. 28 della L.U. e dall'art. 13 delle presenti norme.
Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'Ufficio tecnico comunale apposite domande in carta da bollo diretta al Sindaco.
Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alle domande, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro. La domanda deve essere corredata dai seguenti elaborati:

1) stralcio dello strumento urbanistico vigente e se esiste anche di quello solamente adottato per applicare le norme di salvaguardia con la delimitazione delle aree interessate dal P.L.C.;

2) previsioni del Programma di Attuazione del P.R.G. in rapporto alle aree interessate dal P.L.C.;

3) relazione illustrativa;

4) elenchi catastali di tutte le proprietà;

5) planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1:500 della zona interessata dal P.L.C. con l'individuazione delle curve di livello e dei caposaldi di riferimento, nonchè delle presenze naturalistiche ed ambientali;

6) planimetria di progetto in scala 1:1000 contenente i seguenti elementi:

   a) strade ed altri spazi riservati alla viabilità, con la precisazione degli allineamenti;

   b) aree riservate ad edifici ed impianti pubblici o di interesse collettivo esistenti o in progetto con l'esatta delimitazione in ciascuna area;

c) aree destinate alla normale edificazione, alla trasformazione d'uso o alla eventuale demolizione con la loro suddivisione in lotti quando lo si ritenga opportuno con le necessarie indicazioni dimensionali;

7) tipologie edilizie;

8) planivolumetria nel rapporto 1:500 in cui siano precisate sia in pianta che in altezza le dimensioni dei volumi edificabili;

9) planimetria in scala 1:1000 delle opere di urbanizzazione primaria definite dall'art. 4 della legge 29.9.1964 n° 847;

10) planimetria in scala 1:1000 delle aree da cedere gratuitamente al Comune (art. 28 L.U. e art. 22 L.U.R. n° 51;

11) progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria.

Del P.L.C. costituisce parte integrante la convenzione di cui al successivo art.13.

Nei P.L.C. (che sono indicati nelle tavole di azzonamento del P.R.G.) è consentito disporre diversamente nella fase di progettazione planivolumetrica gli spazi destinati a servizi sociali, e più in generale le aree da cedere all'operatore pubblico, mantenendo rigorosamente la quantità prevista nelle tavole di azzonamento.

Nelle tavole dell'azzonamento i P.L.C. sono distinti in P.L. (residenziali) e P.L.I. (industriali).

Art.13 Convenzione dei Piani di Lottizzazione

L'autorizzazione dei Piani di Lottizzazione è subordinata, oltre che al rispetto delle destinazioni di zona previste dal P.R.G. e degli indici prescritti dalle presenti norme, alla stipulazione tra il Comune e la proprietà, di una convenzione riguardante i modi e i tempi di attuazione del Piano di Lottizzazione. La convenzione dovrà essere registrata nei modi e forme di legge a cura e spese del lottizzante.

Le convenzioni dovranno precisare quanto segue:

1) cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e assunzione, a carico della proprietà, degli oneri o della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;

2) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione dei medesimi fra le varie proprietà interessate al P.L.C.;

3) cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria previste nel P.L.C.;

4) impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria al momento dell'autorizzazione definitiva da parte del Comune;

5) impegno al versamento degli oneri di urbanizzazione e della quota parte del contributo relativo al costo della costruzione di cui all'art. 3 della Legge 28.1.1977 n° 10 al rilascio della singola concessione;

6) i termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.L.C., suddivisi in fasi, ma comunque entro 10 anni dall'autorizzazione comunale; in caso di inadempienza, la validità del P.L.C. decade per ciò che non è stato realizzato, fermo restando l'acquisizione dei terreni e il versamento degli oneri;

7) garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione;

8) assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi.

CAPITOLO III - L'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Art.14 Concessione ad edificare

Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo la Concessione è subordinata alla approvazione definitiva dei piani di cui al Capitolo II delle presenti norme. In dette zone la condessione è subordinata alle condizioni previste dalle Convenzioni.

Nelle zone dove è previsto l'intervento diretto la concessione è rilasciata ai sensi delle norme vigenti.

Presupposti per il rilascio della concessione sono:

1) l'inclusione della area di intervento nel Programma Pluriennale di Attuazione; al di fuori di esso potranno essere rilasciate concessioni nei seguenti casi:

   a) interventi di straordinaria manutenzione;

   b) opere di restauro e di risanamento conservativo, come indicato dall'art. 9/b della Legge 28.1.1977 n° 10;

   c) ampliamenti in misura non superiore al 20% dei fabbricati e di unità produttive esistenti, purchè la Sl ricavata non superi 70 mq;

   d) opere, compresi i fabbricati residenziali, da realizzare in zone agricole in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;

   e) opere di arredo urbano; modificazione e demolizione di manufatti edilizi quali: recinzioni, scavi e rilevati, muri di sostegno; cave; depositi di rottami, parcheggi per roulottes o simili; camping; sistemazioni a verde ed interventi nelle alberature d'alto fusto; apertura e modifica di accessi stradali;

2) l'esecutività del piano di intervento preventivo nelle zone in cui il rilascio della concessione è subordinato dal P.R.G. alla preventiva approvazione di esso;

3) la titolarità del diritto di proprietà, di superficie o di uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione.

Non è richiesta convenzione o atto d'obbligo nei seguenti casi: interventi di manutenzione straordinaria, opere

di arredo urbano; recinzioni e muri di sostegno, ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari; modifiche interne a singole unità immobiliari che comportino solo migliori condizioni funzionali ed igieniche, nonchè per la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni; impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzati dagli enti istituzionalmente competenti nonchè per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici; opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

La concessione ad edificare è subordinata all'assunzione, mediante convenzione o atto d'obbligo, dell'impegno da parte del concessionario:

a) a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione secondo le norme di legge;

b) a versare al Comune il corrispettivo della concessione con le modalità stabilite dall'articolo seguente;

c) a rispettare le previsioni del progetto oggetto della concessione in conformità alle norme, ai parametri, agli indici edilizi ed urbanistici prescritti dal P.R.G. e dall'eventuale piano d'intervento preventivo obbligatorio;

d) a rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto consentito.

Le presenti norme di attuazione per le singole zone specificano i casi in cui uno o più degli impegni sopracitati non sono obbligatori, secondo le indicazioni di cui agli articoli 9 e 10 della Legge 28.1.1977 n° 10.

La concessione è attribuita dal Sindaco al proprietario, superficiario e usuario dell'immobile o avente titolo con le modalità, la procedura e gli effetti di cui agli articoli 31 e 32 della Legge 17.8.1942 n° 1150 in osservanza delle prescrizioni del presente P.R.G. e del R.E.

Per gli immobili appartenenti allo Stato la concesiione è attribuita a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dagli organi competenti dell'amministrazione.

La concessione non può essere revocata per motivi di opportunità; deve essere rimossa quando l'esecuzione dell'opera divenga impossibile, nel corso dei lavori, per

circostanze sopravvenute, come, in via esemplificativa, in caso di demolizione in corso d'opera parziale o totale dell'edificio da restaurare o risanare, ovvero in caso di distruzione non consentita dalle piante situate nel lotto edificabile o nell'area di cava; deve essere volturata in caso di mutamento del concessionario.

La concessione può essere annullata d'ufficio per violazione di prescrizioni sostanziali contenute nelle leggi urbanistiche.

Art.15 Convenzioni per l'edilizia abitativa

Nei casi di edilizia residenziale abitativa quando non è richiesto obbligatoriamente il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi o del canone d'affitto dalle presenti norme, il concessionario può comunque stipulare una convenzione ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge 28.1.1977 nº 10.

Art.16 Termini di decadenza della concessione

Nel provvedimento di concessione sono indicati:

- il termine per l'inizio dei lavori che non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica del provvedimento;
- il termine entro cui l'opera deve essere ultimata e/o abitabile e/o agibile, che non può superare tre anni dalla data suddetta.

Può essere assegnato un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori soltanto:

a) quando la mole dell'opera o le sue particolari caratteristiche tecnico-attuative lo rendano indispensabile;

b) quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Nell'ipotesi di cui al precedente punto a) la dilazione concessa non può essere superiore a due anni.

Ove i lavori non siano stati iniziati o ultimati entro il termine prescritto, il concessionario deve richiedere una nuova concessione per l'intera opera nel primo caso e per la parte dell'opera non eseguita nel secondo.

Art.17 Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni edificatorie, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonchè fra aree non contermini.

Oltre a rispettare gli indici previsti dal P.R.G., gli edifici dovranno essere armonizzati con il tessuto urbano esistente; il Sindaco potrà, sentita la commissione edilizia, prescrivere allineamenti diversi da quelli esistenti, arretramenti maggiori di quelli prescritti, altezze inferiori a quelle massime indicate dal P.R.G. qualora esistano ragioni ambientali, di traffico ed urbanistiche in generale.

Art.18 Trascrizione in mappa e altri adempimenti da parte del Comune

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala 1:2000 o 1:1000 distinte per isolato urbanistico edilizio che viene aggiornato a cura di detto ufficio per le opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio della concessione edificatoria deve essere corredato da una tavola che riproduce l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

Oltre agli adempimenti di legge, l'Amministrazione Comunale provvede, in seguito alla approvazione del P.R.G., entro un anno dalla stessa:

- alla revisione del Regolamento Edilizio e di quello d'Igiene per ogni adeguamento alle presenti norme che si rendesse necessario;
- alla formazione del catasto urbanistico, al fine di controllare sistematicamente le destinazioni d'uso del suolo e delle costruzioni, nonchè gli asservimenti di aree alle costruzioni;
- alla redazione dell'inventario dei beni naturali e culturali del territorio.

Art.19 Licenza di abitabilità e agibilità

Nessun fabbricato, nuovo o sostanzialmente modificato, può essere occupato senza autorizzazione del Sindaco, il quale la concede quando il fabbricato sia stato visitato e riconosciuto conforme e rispondente alle prescrizioni igienico sanitarie vigenti e al progetto di cui alla concessione edificatoria.

Art.20 Definizione delle categorie di attività costruttive e modalità di intervento

1) Ordinaria manutenzione
Per opere di ordinaria manutenzione si intendono le opere necessarie alla buona conservazione dell'edificio nella sua attuale destinazione e dei suoi elementi costruttivi e decorativi, senza modifiche alle strutture portanti nè alla distribuzione interna dei locali.

2) Consolidamento e straordinaria manutenzione
Per opere di consolidamento o di straordinaria manutenzione si intendono le opere necessarie ad assicurare la stabilità degli edifici nella loro attuale destinazione, purchè non comportino modifiche o alterazioni rilevanti delle strutture murarie e distributive dell'edificio, escluse quelle puramente marginali.

Costituisce parimenti straordinaria manutenzione l'inserimento e/o l'adeguamento dei servizi tecnologici.

3) Adeguamento igienico e tecnologico
L'adeguamento igienico e tecnologico consiste nel dotare l'edificio dei servizi igienici e tecnologici ovvero nell'adeguare quelli già esistenti, insufficienti o tecnicamente superati.

L'adeguamento igienico e tecnologico svolto come opera di straordinaria manutenzione, senza modifica o alterazione delle originarie strutture murarie o distributive dell'edificio, sarà come tale disciplinato.

L'adeguamento igienico e tecnologico che rientri nell'ambito della trasformazione, della ristrutturazione o del restauro di edifici, sarà disciplinata come opera facente parte delle opere di trasformazione, di ristrutturazione o di restauro.

4) Ampliamento o completamento edilizio
Per ampliamento o completamento edilizio si intende un complesso di lavori avente come risultato quello di ingrandire un fabbricato esistente, sino al raggiungimento della massima volumetria consentita dagli indici di zona.

5) Sopraelevazione
Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

6) TrasformazionePer trasformazione si intendono le modifiche ai caratteri distributivi dell'edificio effettuate ai fini di modificare la destinazione d'uso in accordo con le prescrizioni urbanistiche.

7) Ristrutturazione edilizia
Per ristrutturazione edilizia si intendono le modifiche interne ed esterne all'edificio, sia lasciando preesistere l'intera struttura perimetrale dell'edificio, sia la parte sostanziale di essa indipendentemente dalla trasformazione d'uso.

8) Nuova edificazione
Si intende il complesso di lavori avente come risulta to l'edificazione di un nuovo edificio rispondente al la concessione edificatoria.

9) Demolizione e ricostruzione degli edifici
Si intende quel complesso di lavori che hanno per risultato la demolizione di un edificio e la sua ricostruzione secondo le prescrizioni urbanistiche ed edi lizie.

Le autorizzazioni a demolire un edificio saranno concesse solo unitamente all'approvazione della concessio ne edificatoria per l'edificio da ricostruire.

10) Restauro di categoria A (solo in zone soggette a moda lità d'intervento)
Riguarda edifici e strutture murarie vincolati o meno dalla Sovrintendenza ai monumenti, da conservare integralmente. L'intervento deve tendere al rispristi no dei valori originali, con una destinazione d'uso u guale o analoga, nelle sue conseguenze spaziali, a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifi co.

Potranno essere eliminate le superfetazioni e in gene re le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione sto rica dell'edificio. E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e areati artificialmente, che non comportino aumenti della volumetria.

11) Restauro di categoria B (solo in zone soggette a moda lità d'intervento)
Riguarda edifici vincolati o meno dalla Sovrintendenza ai monumenti, da conservare integralmente. E' auspicabile in questo caso una destinazione d'uso diversa da quella attuale, rispettando comunque rigidamente i valori morfologici dell'edificio e operando ogni modi ficazione con i metodi e le cautele del restauro scien tifico.

Potranno essere eliminate le superfetazioni e in gene re le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione sto rica dell'edificio. E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e areati artificialmente, che non comportino aumenti della volumetria.

12) Risanamento conservativo (solo in zone soggette a modalità d'intervento)
Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio.
L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) conservazione delle facciate interne ed esterne, dei volumi esistenti, con eccezione di quanto previsto dall'ultimo comma del presente articolo, degli andamenti dei tetti, nonchè dell'apparato decorativo superstite, evitando di integrare quello mancante;

b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie, verticali e orizzontali (queste ultime nel caso di volte e di pregevoli solai in legno);

c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali e orizzontali, se necessario eliminando quelli di più recente costruzione;

d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stadale, se necessario eliminando quelle di più recente costruzione;

e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonchè degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto e giardino;

f) possibilità di aggregare unità tipologiche adiacenti per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;

g) possibilità di utilizzare soffitti e sottotetti, purchè ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;

h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;

i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente;

l) possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate, ad eccezione di quelle che abbiano originario valore architettonico;

m) possibilità di transazione dei solai privi di valore architettonico, senza però modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva (Su)

dell'edificio, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente;

n) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti a semplice concessione edificatoria quando non prevedano ampliamenti volumetrici. Negli interventi di risanamento conservativo è consentito l'ampliamento volumetrico e della superficie utile esistente, da realizzarsi nel rispetto delle caratteristiche architettoniche preesistenti, nella misura necessaria all'eventuale realizzazione di servizi e impianti igienici e tecnologici carenti e all'adeguamento del rapporto di 1 vano/abitante (1 vano per 80 mc.), nei casi di sovraffollamento accertato alloggio per alloggio sulla base dei cittadini anagraficamente residenti e dei vani abitabili occupati alla data di adozione del P.R.G. Tale ampliamento di volume potrà realizzarsi previo specifico progetto planivolumetrico sia in corpi attigui agli edifici esistenti sia in corpi isolati nei modi fissati dall'art.38 delle presenti norme. L'altezza degli edifici non può superare quella degli edifici circostanti.

13) Demolizione con ricostruzione (solo in zone soggette a modalità d'intervento.)

Riguarda lotti per i cui edifici non è giustificabile l'obbligo di conservazione, anche parziale, e per i quali è consentita la demolizione e la ricostruzione.
Le autorizzazioni a demolire un edificio saranno concesse soltanto unitamente all'approvazione della concessione edificatoria per l'edificio da ricostruire.
I nuovi edifici saranno progettati tenendo presente la problematica culturale dell'inserimento nell'ambiente storico.
Nella ricostruzione degli edifici, indipendentemente al loro posizionamento all'interno del lotto, è consentito l'ampliamento del volume e della superficie utile esistente solo nella misura necessaria all'eventuale realizzazione dei servizi e impianti igienico-tecnologici carenti e all'adeguamento del rapporto 1 vano/abitante (1 vano per 80 mc.), nei casi di sovraffollamento accertato alloggio per alloggio sulla base dei cittadini anagraficamente residenti e dei vani abitabili occupati alla data di adozione del P.R.G.
Tale ampliamento di volume potrà realizzarsi previo specifico progetto planivolumetrico, sia in corpi attigui agli edifici esistenti, sia in corpi isolati nei modi fissati dall'art.38 delle presenti norme.
L'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti.

14) Demolizione senza ricostruzione (solo in zone soggette a modalità d'intervento)
Riguarda lotti, per i cui edifici o parti di edifici risulta opportuna la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde pubblico degli spazi relativi, o perchè la presenza di quelle volumetrie è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.

15) Sistemazione delle aree a verde (solo in zone soggette a modalità di intervento)
Riguarda gli spazi già oggi inedificati, la cui destinazione a verde viene confermata per la realizzazione o la conservazione di giardini, parchi, ecc.

Sono vietate in quelle aree costruzioni di qualunque tipo, anche a carattere precario, ad eccezione di quelle realizzate dall'Amministrazione Comunale per la dotazione degli spazi di uso pubblico.

16) Sistemazione delle aree libere (solo in zone soggette a modalità d'intervento)
Riguarda gli spazi già oggi inedificati interni o di competenza degli edifici.

Tali aree dovranno essere sistemate a verde per giardini, parchi, orti, ecc., o pavimentate, sulla base di un progetto esecutivo da presentarsi non oltre la richiesta di concessione per il restauro, il risanamento o la ricostruzione degli edifici a cui le aree libere competono.

17) Modalità d'intervento per le attività produttive (solo in zone soggette a modalità d'intervento)
Riguardano aree occupate alla data di adozione del P.R.G. da significative imprese industriali o artigianali, per le quali si giustifica una loro conferma.

E' consentita l'ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici esistenti, nonchè la sistemazione interna dell'intero lotto, e l'adeguamento dei servizi igienici e tecnologici, a condizione che non aumentino nè il volume, nè la superficie coperta, nè le altezze massime esistenti.

Non è ammessa la totale demolizione con ricostruzione dei fabbricati esistenti.

CAPITOLO IV - URBANIZZAZIONI

Art. 21 Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi,aree ed opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile, ai sensi dell'art. 31 della L.U. 17.8.1942 n° 1150 e sue successive modificazioni, un'area.

Esse sono,ai sensi dell'art. 4 della Legge 29.9.1964 n° 847:

a) Strade
(vedi art. 21 delle presenti norme)

b) Spazi di sosta o di parcheggio.
Si intendono con questo tutti gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento in oggetto (vedi art.36 delle presenti norme).

c) Fognature

d) Rete idrica

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

f) Pubblica illuminazione

g) Spazi di verde attrezzato.
Si intendono quelle aree a verde in prossimità e al servizio privato diretto delle abitazioni, mantenute a verde o ad alberature e con un minimo di attrezzature quali panchine, buche per la sabbia, minime attrezzature di gioco , aiuole, ecc.
La manutenzione di queste aree è di competenza del privato proprietario. Queste aree nelle zone residenziali devono essere dimensionate in base al rapporto minimo di 3 mq/ab, ad esclusione delle zone agricole. Tali spazi sono compresi nelle aree di pertinenza fondiaria degli edifici.

Art.22 Classificazione delle strade

La rete stradale è disegnata su apposita tavola di P.R.G. secondo la seguente classificazione:

a) strade comprensoriali primarie esistenti e di progetto;

b) strade comprensoriali di interesse intercomunale;

c) strade locali primarie: costituite dalle strade comunali esistenti e di progetto che connettono le aree urbane con le strade comprensoriali;

d) rete viaria pubblica e privata di livello comunale.

Art.23 Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi,aree ed opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva della città e dei quartieri.

Esse sono:

- le attrezzature collettive, aree ed opere, di interesse pubblico di livello comunale e intercomunale, elencate nel D.M. del 2.4.1968, comprendenti le opere di cui all'art. 4 della Legge 29.9.1964 n° 847, modificato dall'art. 44 della Legge 22.10.1971 n° 865.

TITOLO III - NORME GENERALI E SPECIALI

CAPITOLO I - NORME GENERALI

Art.24 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonchè di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento urbanistico preventivo e nei progetti di intervento edilizio diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme; l'impegno a rispettare la destinazione d'uso prevista deve essere trascritto esplicitamente nelle convenzioni.

Qualunque cambiamento della destinazione d'uso è subordinato all'autorizzazione della variante da parte del Comune.

Non potrà essere rilasciata licenza di abitabilità per le costruzioni utilizzate per una destinazione d'uso diversa da quella prevista nella concessione edificatoria; per converso non potrà essere rilasciata licenza d'esercizio per quelle attività da insediare in locali che avevano ottenuto concessione edificatoria per diversa destinazione d'uso.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso, saranno revocate sia la relativa licenza di esercizio come quella di abitabilità.

Art.25 Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e a spese della proprietà. Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi,di insegne pubblicitarie, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Art.26 Distanze e altezze

Le distanze dai confini si misurano al netto dei balconi e delle scale a giorno con aggetto inferiore a ml 1,00, per gli edifici o parte di edifici di nuova costruzione, o per gli edifici esistenti di altezza superiore a ml 12,50; al lordo, per gli edifici esistenti di altezza inferiore a ml 12,50.

1) Distanze minime tra fabbricati

Nelle zone degli insediamenti storici le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto delle costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale, identificate nelle tavole di P.R.G. relative alle modalità di intervento e catalogate fra quelle da demolire senza ricostruzione.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra le costruzioni, pari alla semisomma delle altezze dei fabbricati prospicenti i confini stessi con un minimo di ml 5,00 dal confine.

Tale minimo potrà essere ridotto a ml 1,50 dal confine se è intercorso tra i proprietari confinanti un accordo risultante da una convenzione trascritta dalla quale risulti che l'area libera antistante al prospetto dell'erigenda costruzione abbia la profondità di ml 10,00.

Qualora esistano sulle proprietà limitrofe all'area oggetto di intervento costruzioni preesistenti alla data di adozione del P.R.G., tale minimo potrà essere ridotto a ml 0,00 dal confine nel caso che l'edificio preesistente sorga a confine, oppure a ml 5,00 dal confine come minimo, salvo la maggior distanza risultante dalla semialtezza dell'erigenda costruzione.

Per gli edifici di un solo piano fuori terra preesistenti alla data di adozione del P.R.G (che distino meno di 5,00 ml da altre costruzioni ma comunque non meno di ml 3,00) è ammesso il sopralzo per un solo piano abitabile di altezza massima di ml 3,00 netti interni.

2) Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di

singoli edifici o insediamenti, e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato con un minimo di ml. 7,50 dalla mezzeria stradale, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato con un minimo pari all'altezza della costruzione erigenda da misurarsi dal lato opposto della strada, per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi 1) e 2) di questo articolo nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

3) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le nuove costruzioni la distanza dal confine di proprietà sarà pari alla metà dell'altezza del fabbricato prospiciente i confini stessi con un minimo di ml 5,00, ad esclusione delle costruzioni industriali che osserveranno una distanza minima di ml 10,00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

Nel caso di ampliamenti di costruzioni industriali preesistenti alla data di adozione del P.R.G. sarà consentita una distanza minima dai confini pari a ml. 3,00 quando venga rispettata una distanza minima tra le costruzioni pari a ml. 6,00.

4) Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al Titolo IV per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima tra pavimento e soffitto nei locali abitabili è stabilita in ml. 2,70, mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita nella misura di ml. 2,40.

Art.27 Norme per il computo della cubatura

Ai fini del calcolo della densità edilizia, la volumetria delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente:

a) moltiplicando la superficie lorda dei vari piani abitabili, adibiti a residenza, per un'altezza di interpiano virtuale di ml. 3,20, indipendentemente dalla sua altezza effettiva;

b) moltiplicando la superficie lorda dei singoli piani abitabili, anche se interrati o seminterrati, adibiti ad uso commerciale, terziario di deposito, a laboratori artigianali e comunque a tutti gli usi previsti nella tipologia edilizia, per l'altezza effettiva di interpiano;

c) l'ultimo piano abitabile delle costruzioni avrà volumetria pari al prodotto della sua superficie lorda per l'altezza virtuale di ml. 3,00, se adibito a residenza, o per l'altezza effettiva netta interna se adibito ai restanti usi ammessi.

Vanno esclusi dal calcolo:

- i volumi tecnici oltre l'intradosso della soletta di ultimo piano, fino all'altezza massima di ml. 3,50, salvo le norme Ente Nazionale Previdenza Infortuni per le cabine ascensori e montacarichi circa gli extracorse;

- i portici aperti sia all'uso pubblico che privato e i box compresi nell'altezza massima all'estradosso della soletta di ml.2,50 in misura non superiore a mq.1,50 ogni 20,00 mc. (Nel caso che i box superino l'altezza massima di ml.2,50 la cubatura eccedente è considerata volumetrica).

CAPITOLO II - NORME SPECIALI

Art.28 Tutela e sviluppo del verde

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e d'uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti per concessione edif. gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali e osservando allo scopo la distanza minima di ml.5,00 di ogni scavo dalla base del tronco (colletto).

L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato.

Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre in misura variabile da 1 a 3 secondo le varie specie, poste in dimora su una area prossima all'interno del lotto.

Ogni abbattimento abusivo comporta automaticamente la decadenza della concessione edificatoria della quale la sistemazione a verde costituisce parte integrante. In tutti i progetti per concessione edif. sarà infatti incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, o a giardino coltivo (orto) e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fini ecc.) precisando la denominazione di alberi e arbusti.

Sulle aree delle zone per insediamenti residenziali e delle zone pubbliche o di interesse generale dovranno essere posti a dimora all'atto della costruzione nuovi alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq di superficie fondiaria oltre ad essenze arbustacee nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq di superficie fondiaria.

La scelta delle essenze, delle alberature e degli arbusti deve essere fatta in base alle essenze consigliate ed ammesse dell'elenco allegato C. (vedi Relazione).

Per gli alberi e gli arbusti messi a dimora in eccedenza alla quota di cui sopra, le essenze consigliate e ammesse dall'allegato C saranno almeno l'80%. Nelle zone verdi di rispetto di cui al successivo art.35 e nelle zone agricole la scelta delle essenze sarà fatta esclusivamente fra quelle consigliate.

Le piante di alto fusto messe a dimora non devono essere di altezza inferiore a ml. 4 o a cm 12 di circonferenza, misurata a ml 1,00 dalla base del tronco (colletto).

Il taglio dei tronchi è severamente vietato, se non per comprovate ragioni di ordine ecologico; in questo caso, oltre all'autorizzazione comunale, dovranno essere ottenute le altre autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.

In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alla proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, per la eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

Art.29 Aree di parcheggio

Le aree di parcheggio ed autorimesse sono ricavate nelle zone per parcheggi pubblici indicate nelle tavole di azzonamento del P.R.G. come previsto dall'art.36 comma e) delle presenti norme, nelle zone per la viabilità in base al progetto esecutivo, e in ogni zona pubblica e privata.

In ogni nuova costruzione devono essere verificati come esistenti o da eseguire, a spese del titolare della concessione i seguenti spazi di rimessa e parcheggio e le seguenti opere ad essi relative:

1) spazi di parcheggio privati all'interno dei lotti (Pe): Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi coperti in misura non inferiore a 1 mq per ogni 20 mc di costruzione (art. 41 sexties della L.U.); per gli edifici commerciali saranno obbligatori 100 mq di parcheggio per ogni 100 mq di superficie lorda; per le zone industriali occorreranno 10 mq ogni 50 mq di superficie lorda;

2) spazi di parcheggio pubblico o di uso pubblico (Pu) Le aree destinate a tali spazi dovranno essere cedute o monetizzate a scelta dell'Amministrazione, nella misura di 3 mq per ogni 100 mc di costruzione.

I parcheggi esterni e le autorimesse di tutte le zone pubbliche e private dovranno essere sufficienti ad ospitare gli utenti delle zone stesse o dei relativi edifici.

Le autorimesse nei nuovi edifici saranno costruite internamente alla superficie coperta dell'edificio.

Eccezionalmente potranno essere costruite parzialmente oltre il perimetro dell'edificio e comunque mai oltre il 50% della superficie totale; in tal caso saranno coperte con una soletta che consenta la formazione di un tappeto arboreo con cespugli per tutta l'estensione dell'autorimessa sottostante l'edificio.

Negli articoli relativi alle singole zone saranno ulteriormente precisate le dotazioni minime di spazi per parcheggio ed autorimessa.

Per gli edifici esistenti sprovvisti di box che non ricadono nella zona di interesse storico ambientale, è possibile la realizzazione del box medesimo in aderenza al corpo principale con altezza massima di ml.2,50 e nel rispetto delle altre distanze dai confini.

Se l'edificio è già a confine, è possibile realizzare il box di altezza massima ml.2,50 all'estradosso della soletta in aderenza al corpo principale anche proseguendo a confine, previa convenzione con le proprietà interessate.

Infine, nel caso che esistano già almeno 3 box, è possibile realizzarne altri della stessa altezza degli esistenti (max. ml.2,50) in aderenza, rispettando le norme generali di distanza dai confini e dai fabbricati.

Art.30 Recinzioni

Le recinzioni fra le varie proprietà dovranno essere di caratteristiche (dimensioni, materiali, di costruzione, tipo, ecc.) in armonia con il carattere dll'isolato e delle costruzioni.

Nella zona di interesse storico-ambientale sono vietate tutte le recinzioni con eccezione di quelle denominate di "fondo lotto" (se confinante un terreno privato e non azzonato dal presente P.R.G. nè a viabilità nè ad attrezzature pubbliche) dovranno essere "a giorno" o "trasparenti", di altezza massima di ml.2,50, con possibilità di un muricciolo di base avente un'altezza massima di 60 cm. dal terreno o dalla quota del marciapiede.

L'Amministrazione potrà imporre, ove riterrà opportuno per motivi estetici o funzionali, l'abolizione delle recinzioni sui fondi stradali e ad una distanza di m.10 dal ciglio stradale lungo i confini laterali.

Art. 31 Poteri di deroga

I poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente nell'ambito di quanto previsto dall'art. 41 quater della Legge Urbanistica e nei modi di legge.

Art. 32 Inquinamenti

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto secondo le leggi vigenti.

TITOLO IV - PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPITOLO I - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO

Art.33 Azzonamento

Tutto il territorio comunale è diviso nelle seguenti zone, come dalle tavole di azzonamento del P.R.G.:

1) zone inedificabili
   a) zone per la viabilità, le ferrovie e i corsi d'acqua;
   b) zone di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale e dei corsi d'acqua;

2) zone pubbliche e di interesse generale
   a) zone per servizi sociali pubblici e di quartiere
   b) zone per servizi di interesse generale e intercomunale (F);

3) zone per insediamenti prevalentemente residenziali
   a) zone di interesse storico ambientale (B1)
   b) zone residenziali esistenti e di completamento (B2, B3, B4)
   c) zone residenziali di espansione (C1, C2);
   d) zone a verde privato (C3)

4) zone produttive
   a) zone industriali e artigianali esistenti e di completamento (D1)
   b) zone di espansione industriale (D2)
   c) zone per il trasferimento delle attività produttive nocive e inquinanti dal centro abitato e per l'ampliamento delle aziende sature (D3)
   d) zone di espansione artigianale (D4)
   e) zone agricole normali (E1)
   f) zone agricole di rispetto dell'abitato (E2).
   g) zone per attrezzature tecniche
   h) zone per depositi e stoccaggi.

Art.34 Zone per la viabilità, le ferrovie e i corsi d'acqua

Sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico (dinamico e statico). In queste zone l'intervento spetta unicamente alle pubbliche amministrazioni.

Sono suddivise in: zone per la viabilità e zone ferroviarie. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

1) Zone per la viabilità

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico meccanico (dinamico e statico) dei mezzi su gomma. Esse indicano, ove possibile e necessario, l'intera zona nella quale sarà ricavata la viabilità, e nei rimanenti casi soltanto la rete viaria: nel primo caso il tracciato viario riportato sulle tavole di P.R.G. ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al P.R.G.

Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali (per i mezzi meccanici ed i pedoni) e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.), aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti nel rispetto delle successive norme sugli accessi, con una superficie utile di 1mq/200mq Sf della superficie destinata al parcheggio. Tali stazioni potranno sorgere unicamente su aree di proprietà pubblica: per la realizzazione degli edifici e degli impianti è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che costruendo l'intera attrezzatura a proprie spese su progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 25; scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'attrezzatura e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso.

Le aree appartenenti alle zone per la viabilità non utilizzate dal progetto esecutivo completo, sia per le sedi stradali che per le altre destinazioni sopra elencate, non saranno necessariamente acquisite e potranno avere ogni altro uso pubblico o privato che escluda tanto l'edificazione anche precaria, quanto ogni rapporto con la strada, di cui non dovrà in alcun modo disturbare la funzione.

2) Zone ferroviarie

Sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti o di previsione, ai relativi servizi e impianti o ai loro ampliamenti. Le fasce di rispetto dovranno avere una profondità di ml. 20 dall'asse della sede ferroviaria.

3) Zone dei corsi d'acqua

Sono quelle attualmente occupate da corsi d'acqua indicati nel P.R.G. e dalle golene marginali.

E' vietata qualsiasi manomissione salvo quelle necessarie per la regolazione del regime delle acque.

Ogni eventuale intervento compiuto dalla pubblica amministrazione necessita di specifica concessione edificatoria.

Art.35 Aree di rispetto cimiteriale, stradale e dei corsi d'acqua

Sono indicate con questa denominazione quelle zone che, pur restando di proprietà privata, sono destinate dal P.R.G. ad usi particolari, fermi restando eventuali vincoli o servizi imposti da altri Enti o Amministrazioni dello Stato (zone militari, acquedotti, metanodotti, elettrodotti, strade, corsi d'acqua, ecc.).

Si distinguono, dal punto di vista della loro origine e pertinenza in:

1) zone a vincolo cimiteriale dove è vietato qualsiasi tipo di costruzioni per ragioni di rispetto e possibilità di ampliamento. Fanno eccezione edicole per vendere fiori in strutture smontabili e sistemazioni del terreno al fine di realizzare parcheggi;

2) zone a vincolo non aedificandi indicate negli elaborati grafici del P.R.G. quali zone di rispetto delle arterie di maggior importanza o di impianti di uso pubblico. In esse è consentita l'eventuale edificazione di attrezzature per i trasporti (pensiline, chioschi, distributori di carburante, ecc.) purchè arretrati di almeno 10 ml. dal ciglio stradale e purchè realizzati in materiale leggero e smontabile, imponendo in ogni caso nell'autorizzazione comunale alla costruzione il vincolo di precarietà e l'obbligo di rimozione a spese del proprietario ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale;

3) zone a verde di rispetto dei corsi d'acqua. L'alberatura esistente deve essere conservata nel modo più assoluto, essendo vietata qualsiasi opera edilizia e potendosi consentire soltanto opere di pubblico interesse e consolidamento degli argini naturali dei corsi d'acqua e viabilità.

Non sono ammesse nuove immissioni sulla S.S. che attraversino la fascia di rispetto salvo quelle concordate con l'ANAS.

CAPITOLO III - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Art.36 Zone per servizi sociali pubblici di quartiere

Si suddividono in zone per l'istruzione, zone per attrezzature civili e religiose di interesse comune, zone a verde attrezzato o sportivo, zone per parcheggi.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

a) Zone per l'istruzione

Sono destinate per le seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Gli indici e i parametri da rispettare sono:

1) indice di utilizzazione fondiaria	Uf=0,45 mq/mq
2) altezza massima	H=10,50 ml
3) parcheggi	1/8 mq/mq Su

b) Zone per attrezzature civili di interesse comune

Sono destinate per le seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, religiose e commerciali.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ad esclusione delle attrezzature ricreative e commerciali. Per queste ultime è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione comunale, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 30, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune; scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell' edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne cessa l'uso.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

1) indice di utilizzazione fondiaria	Uf=0,60 mq/mq
2) altezza massima	H=10,50 ml
3) parcheggi	1/2 mq/mq Su

c) Zone a verde attrezzato

Sono riservate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Possono essere realizzate unicamente costruzioni in precario ad uso di bar.

Oltre a quanto previsto dell'art.28 "Tutela e sviluppo del verde", si applicano i seguenti indici:

1) indice di utilizzazione fondiaria Uf=0,001 mq/mq
2) parcheggi 1/20 mq/mq Sf

d) zone a verde sportivo
Sono riservate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, che deve occupare almeno il 50% dell'intera area.

Si applicano i seguenti indici:

1) indice di utilizzazione fondiaria
per impianti coperti Uf=0,25 mq/mq
per impianti scoperti Uf=0,50 mq/mq
2) parcheggi 1/10 mq/mq Sf

e) Zone per parcheggi pubblici
Sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno arretrato di parcheggi, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici. In determinati casi, tali parcheggi potranno assumere la funzione di carattere urbano.

I parcheggi pubblici saranno realizzati al livello stradale, come pure sotto il livello stradale.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione.

Nei parcheggi pubblici saranno messe a dimora le piante di alto fusto nei modi e nelle misure previsti dalle presenti norme all'art.28.

Le destinazioni relative a tali zone e indicate con simbolo specifico negli elaborati grafici debbono essere considerate vincolanti e possono essere mutate sempre nell'ambito delle destinazioni per servizi sociali pubblici e di quartiere solo con deliberazione del Consiglio Comunale.

Le aree non contrassegnate da alcun simbolo possono essere utilizzate oltre che per le destinazioni di cui sopra, all'edificazione pubblica dei seguenti edifici e impianti: consultori e ambulatori, centri sociali e culturali, biblioteche, mercati e impianti per spettacoli sportivi.

Art.37 Zone per servizi di interesse generale e intercomunale (zone F)

Sono destinate alle attrezzature civili di interesse generale.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

1) indice di utilizzazione fondiaria	Uf=0,60 mq/mq
2) altezza massima	H=15,00 ml
3) parcheggi	2/3 mq/mq Su

La progettazione di tali zone è di iniziativa pubblica.
Tra le zone F la tavola dell'azzonamento del P.R.G. distingue le zone per le attrezzature ferroviarie.
Su tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- stazione ferroviaria
- caselli
- stazione per i pullmann
- spazi di sosta e parcheggio
- locali di ristoro.

Tutte le attrezzature saranno di proprietà pubblica e se del caso concesse in gestione.

CAPITOLO IV - ZONE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art.38 Zone degli insediamenti di interesse storico-ambientale (B1)

Sono quelle parti del territorio comunale interessate da agglomerati, nuclei o completi isolati di carattere storico, artistico o ambientale.

Di tali zone il P.R.G. prevede la salvaguardia degli aspetti architettonici, funzionali e delle destinazioni d'uso, oltre che la salvaguardia sociale delle popolazioni e delle attività all'atto dell'adozione del Piano.

In queste zone, delimitate con perimetro specifico nelle tavole di azzonamento del P.R.G., in scala 1:2.000, l'edificazione è assoggettata alle indicazioni contenute nelle tavole relative alle modalità di intervento, in scala 1:1.000.

In tali zone sono consentite, nei limiti delle prescrizioni di cui all'art. 20 delle presenti norme, le seguenti destinazioni:

a) residenza;
b) servizi sociali e culturali di proprietà pubblica;
c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
e) ristoranti, bar, locali di divertimento;
f) commercio al dettaglio, di generi: alimentari, personali, ricreativi, culturali e generi per la casa, con un limite massimo in questo ultimo caso di mq 150 per unità di vendita;

inoltre, limitatamente alla superficie utile già utilizzata per le seguenti attività, sono consentite;

g) attrezzature a carattere religioso;
h) teatri e cinematografi;
i) uffici pubblici e privati;
l) alberghi e pensioni;
m) industrie e artigianato non nocivo e inquinante.

Nelle zone sopracitate il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, ad eccezione dei comparti indicati nelle tavole in scala 1:2.000 per i quali è obbligatorio lo intervento urbanistico preventivo.

E' facoltà del Sindaco di richiedere l'applicazione dell'Art. 28, ultimo comma, della Legge urbanistica integrata anche là dove non sono preventivamente individuati comparti soggetti ad interventi urbanistici preventivi.

Sono individuate nelle tavole 14 e 15 del P.R.G. in scala 1:1.000 le seguenti modalità d'intervento, descritte nell'art.20 delle presenti norme:

1) restauro categoria A degli edifici;
2) restauro categoria B degli edifici;

3) risanamento conservativo degli edifici;
4) demolizione con possibilità di ricostruzione;
5) demolizione senza possibilità di ricostruzione;
6) sistemazione delle aree a verde;
7) sistemazione delle aree libere;
8) modalità d'intervento per le attività produttive.

Tali modalità d'intervento si applicano in ragione delle Unità urbanistiche definite nella planimetria di riferimento a scala 1 : 1000 e in caso di necessità anche a più unità urbanistiche coordinate tra loro con l'obbligo alla risoluzione planivolumetrica organica delle singole unità e divieto di trasferimento delle prescrizioni da una unità urbanistica all'altra.

Le categorie 1, 2, 3 (limitatamente al risanamento conservativo senza ampliamenti residenziali) 6, 7, 8 del settimo comma del presente articolo, si attuano con semplici interventi edilizi diretti, relativi a singoli fabbricati o aree, mentre per le categorie 4, 5 e 3 nel caso che il risanamento conservativo comporti la necessità di ampliamento residenziale, è obbligatoria l'approvazione preventiva da parte del consiglio comunale di un progetto planivolumetrico d'insieme relativo a tutta l'unità urbanistica.
Tale progetto planivolumetrico è di iniziativa pubblica.
L'Amministrazione comunale decide l'inserimento delle unità urbanistiche nei programmi di attuazione triennale sulla base delle richieste di intervento pervenute.
In aggiunta a quanto stabilito dall'art.20 delle presenti norme, valgono, in tali zone, le seguenti prescrizioni:
- in presenza di edifici ad uso rustico, ricadenti all'interno di unità urbanistiche per le quali è prevista la demolizione con possibilità di ricostruzione, è consentito, previa approvazione di specifico progetto planivolumetrico riguardante l'intera unità, ai sensi del comma precedente, la trasformazione d'uso da destinazione agricola a quella accessoria per le abitazioni (box, caldaie, depositi, ecc.), dei rustici stessi, da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione o ristrutturazione; nel caso del riutilizzo dei rustici come accessori per le abitazioni la superficie coperta di progetto deve essere uguale a quella esistente;
- oltre alle aree destinate a sistemazione a verde o libere, indicate nelle tavole relative alle modalità d'intervento, è fatto obbligo di sistemare, in base a specifico progetto, a verde per giardini, parchi, orti, ecc., o mediante pavimentazione, le aree inedificate di risulta o già esistenti ricadenti all' interno dei comparti

soggetti a demolizione con, o senza, possibilità di ricostruzione all'atto delle ricostruzioni o demolizioni stesse;
- è fatto obbligo di sistemare, in base a specifico progetto, le aree inedificate di competenza degli edifici per i quali si chiede l'autorizzazione al restauro o risanamento conservativo;
- autorizzazione alla demolizione nelle zone dove questa è consentita; comporta l'obbligo di richiesta di concessione per la sitemazione, in base a specifico progetto, delle aree che rimarranno inedificate.

Nelle zone degli insediamenti storici per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre alla proprietà l'esecuzione delle opere (rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, ecc.) che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti.

In aggiunta a quanto disposto dall'art. 20 della presente normativa, negli interventi di manutenzione, come nei restauri e nei risanamenti, è fatto obbligo, almeno nelle parti di edifici in contatto con l'atmosfera esterna ed in quelle interne che presentano caratteristiche architettoniche originarie, di utilizzare materiali tradizionali per le murature, le tinteggiature, le coperture.

Negli interventi di restauro e di risanamento la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, quali lesene, cornici, pilastri, colonne,capitelli, mensole,balconi, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.

Per tutti i progetti di restauro e di risanamento si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia alla parte storico-ambientale, che alla parte statica-igienica, con allegate fotografie ed eventuali elementi bibliografici o planimetrie storiche. Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto dal progetto, da redigere in scala 1:50 per le piante, i prospetti, le sezioni, con particolari architettonici in scala 1:20.

La mancanza di tali elaborati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Sindaco.

Le prescrizioni di cui al presente articolo sono vincolanti in caso di intervento edilizio diretto e indicative in caso di intervento urbanistico preventivo.

Art.39 Norme per la salvaguardia sociale

Nelle zone destinate ad insediamenti storici la concessione, allo scopo di garantire la salvaguardia sociale, è subordinata obbligatoriamente all'assunzione da parte del proprietario, superficiario e usuario, mediante convenzione, dei seguenti impegni:

a) a non interrompere il contratto d'affitto con gli attuali inquilini, che non intendono rescinderlo volontariamente: in caso di allontanamento per qualsiasi ragione degli inquilini o occupanti, la proprietà si impegna ad offrire l'alloggio in prelazione per la locazione al Comune, il quale la potrà esercitare per sè o per enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia;
b) a rialloggiare gli attuali inquilini durante i lavori, nello stesso quartiere o in altro accettato dagli inquilini, in un alloggio di superficie pari a quello occupato dagli inquilini o, se inferiore, di superficie accettata dagli inquilini, alle condizioni previste dal vigente contratto d'affitto;
c) a rispettare le disposizioni in materia di canone di locazione contenute nella legge 12.8.1974 n° 351, integrata dalle leggi 31.7.1975 n° 363 e 13.5.1976 n° 228, fino alla emanazione di nuove e diverse norme e comunque fino al completamento dei lavori;
d) a rialloggiare gli attuali inquilini nell'originario alloggio restaurato, risanato o ricostruito, o in altro dello stesso fabbricato di superficie non inferiore a quello precedentemente occupato dai medesimi, alle condizioni di locazione determinabili in base alla legge per contratti di affitto che non abbiano subito interruzioni nel corso dei lavori;
e) ad offrire in prelazione l'alloggio al Comune per l'acquisto qualora intenda cedere l'immobile o costituire su di esso diritti reali, a qualsiasi titolo per negozio fra vivi, con l'obbligo di far determinare il prezzo ad un collegio arbitrale nel caso in cui il Comune non accettasse il prezzo offerto dal proprietario; il Comune potrà esercitare la prelazione per sè o per gli Enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia;
f) ad assicurare l'esecuzione delle obbligazioni assunte con la stipula dell'obbligo del pagamento di una penale, in caso di violazione della convenzione; tale penale sarà adeguatamente determinata in sede di convenzione.

Tali condizioni impegnano la proprietà unicamente nei confronti degli attuali inquilini con contratto in corso o prorogato in base alla vigente legislazione sui fitti.

Art.40 Zone residenziali esistenti o di completamento (B2.B3,B4)

Queste zone comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate.

In tali zone l'edificazione sarà consentita con l'intervento edilizio diretto.

Le costruzioni dovranno rispettare gli allineamenti stradali esitenti o nuovi segnati sulla tavola di azzonamento del P.R.G.

Le destinazioni ammesse sono:

- edifici residenziali;
- servizi sociali di proprietà pubblica;
- associazioni politiche, sindacali, culturali;
- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ristoranti, bar, locali di divertimento;
- artigianato di servizio e altre attività artigiane con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la funzione residenziale;
- commercio al dettaglio;
- uffici pubblici e privati, studi professionali, per una superficie utile non superiore al 20% di quella totale dell'edificio;
- alberghi e pensioni già esitenti;
- garages di uso pubblico.

Le categorie costruttive ammesse in queste zone sono quelle indicate all'articolo 20 con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.

Le zone di completamento si distinguono in B2, B3, B4.

a) Zone B2 di completamento estensivo
   1) indice di fabbricabilità fondiaria If = 1,00 mc/mq
   2) altezza massima H = 8,00 ml
   3) rapporto di copertura Rc = 1/4

b) Zone B3 di completamento semintensivo
   1) indice di fabbricabilità fondiaria If = 1,40 mc/mq
   2) altezza massima H = 8,00 ml
   3) rapporto di copertura Rc = 1/3

c) Zone B4 di completamento intensivo
   1) indice di fabbricabilità fondiaria If = 2,00 mc/mq
   2) altezza massima H = 11,00 ml
   3) rapporto di copertura Rc = 1/3

Nelle zone B2, B3, B4 si applicano inoltre i seguenti indici e parametri:

parcheggi e autorimesse (Pe) 1 mq/5 mq Su
parcheggi pubblici (Pu) 3 mq/100 mc
aree con verde di vicinato, attrezzato secondo le norme dell'art. 28 delle presenti norme.

Art.41 Zone residenziali di espansione (C1, C2)

In queste zone comprendenti aree prevalentemente non urbanizzate è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo.

Le categorie costruttive ammesse in queste zone sono quelle indicate all'art. 20 con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.

Le zone di espansione si distinguono in C1 e C2.

a) Zone C1 di espansione

1) indice di fabbricabilità territoriale	It=1,5 mc/mq
2) indice di fabbricabilità fondiaria	If=2,5 mc/mq
3) altezza massima	H=11,00 ml
4) rapporto di copertura	Rc=1/3

Si applicano inoltre i seguenti parametri:

parcheggi e autorimesse (Pe)	1 mq/3 mq Su
parcheggi pubblici (Pu)	3 mq/100 mc

aree con verde di vicinato attrezzato secondo le indicazioni dell'art. 28 delle presenti norme.

Le costruzioni ammesse sono:
- residenza;
- servizi sociali di proprietà pubblica;
- attività commerciali.

Tali zone sono riservate ad insediamenti che nell'insieme e nei singoli edifici rispondono alle caratteristiche dell'edilizia economica e popolare.

b) Zone C2 di espansione

1) indice di fabbricabilità territoriale	It=0,8 mc/mq
2) indice di fabbricabilità fondiaria	If=1 mc/mq -
3) altezza massima	H=11,00 ml -
4) rapporto di copertura	Rc=1/4 -

Si applicano inoltre i seguenti parametri:

parcheggi e autorimesse (Pe)	1 mq/ 3 mq Su
parcheggi pubblici (Pu)	3 mq/100 mc

aree con verde di vicinato attrezzato secondo le indicazioni dell'art. 28 delle presenti norme.

Le costruzioni ammesse sono:
- residenza;
- servizi sociali di proprietà pubblica;
- ristoranti, bar, locali di divertimento;
- teatri e cinematografi.

Art.42 Zone a verde privato (C3)

Sono destinate al mantenimento e alla formazione del verde per i giardini e parchi privati.

In dette aree vigono rigorosamente le norme previste per la tutela e lo sviluppo del verde di cui all'Art. 28 delle presenti norme.

E' consentito solo l'ampliamento di edifici residenziali esistenti applicando i seguenti indici e senza compromettere in alcun modo le aberature esistenti:

1) Indice di fabbricabilità fondiaria If=0,1 mc/mq
2) Altezza massima H =6,00 ml
3) Rapporto di copertura Rc=1/20

Le categorie costruttive ammesse sono quelle indicate all'art.20 con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

CAPITOLO V - ZONE PRODUTTIVE

Art.43 Zone industriali esitenti e di completamento (D1)

Sono le zone industriali o artigianali esistenti o in via di completamento .

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:
a) impianti industriali e artigianali;
b) servizi tecnici e amministrativi degli impianti industriali e artigianali;
c) depositi e magazzini;
d) una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie utile massima di 150 mq Sl, ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Le categorie di attività costruttive ammesse sono quelle indicate all'art. 20 con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria	Uf=0,60 mq/mq
b) altezza massima ad esclusione dei volumi tecnici	H=12,00 ml
c) parcheggi (ed eventuali autorimesse) di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria Sf.	1 mq/3 mq Sl

Art.44 Zone industriali e artigianali di espansione (D2,D3,D4)

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:
a) impianti industriali e artigianali;
b) servizi tecnici e amministrativi degli impianti industriali e artigianali;
c) depositi e magazzini;
d) una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie utile massima di 150 mq Sl, ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo: il perimetro di tale intervento è graficamente individuato nelle tavole di azzonamento e sarà indicato dal Programma Pluriennale di Attuazione.

Le categorie di attività costruttive ammesse sono quelle indicate all'art. 20 con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.

Tali zone si distinguono in D2, D3, D4.

a) Zone D2 di espansione industriale

Si applicano i seguenti indici e parametri:
1) indice di utilizzazione territoriale Ut=4.000 mq/ha
2) parcheggi (ed eventuali autorimesse) 1 mq/3 mq Sl
di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria Sf
3) parcheggi per le residenze (Pe) 5 mq/100 mc
4) Ds minimo 10 m
5) gli accessi veicolari dovranno essere previsti in modo da agevolare al massimo le manovre degli automezzi pesanti, anche in relazione alla larghezza utile della strada antistante.

b) Zone D3 per il trasferimento delle attività produttive nocive ed inquinanti dal centro abitato e per l'ampliamento delle aziende sature.
Si applicano i seguenti indici e parametri:
1) indice di utilizzazione territoriale Ut=4.000 mq/ha
é) parcheggi(ed eventuali autorimesse) 1 mq/3 mq Sl
di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria Sf
3) parcheggi per le residenze (Pe) 5 mq/100 mc
4) Ds minimo 10 m
5) gli accessi veicolari dovranno essere previsti in modo da agevolare al massimo le manovre degli automezzi pesanti, anche in relazione alla larghezza della strada antistante.

AR

c) Zone D4 di espansione artigianale

Riguardano esclusivamente le aziende artigiane per tutti i tipi di nuovo insediamento consentiti nelle zone industriali di espansione. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

1) indice di utilizzazione territoriale Ut=5.000 mq/ha
2) altezza massima H=10,00 ml
   ad esclusione dei volumi tecnici
3) parcheggi (ed eventuali autorimesse) 1 mq/3 mq Su
   di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria Sf
4) Ds minimo 10 m
5) gli accessi veicolari dovranno essere previsti in modo da agevolare al massimo le manovre degli automezzi pesanti, anche in relazione alla larghezza utile della sede stradale antistante.

Le categorie di attività costruttive ammesse sono quelle indicate all'art.20 con i numeri 1, 2,3, 4, 5, 6, 7, 8.

Art.45 Zone agricole normali

Queste zone sono destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

In queste zone si possono pertanto insediare esclusivamente edifici per la residenza degli agricoltori e le attrezzature necessarie per l'attività agricola.

La presente norma di applica per ogni tipo di zona agricola.

Nelle zone agricole, possono essere ammessi soltanto i seguenti tipi di insediamento, finalizzati alla riproduzione agricola:

a) case coloniche e di abitazione per gli agricoltori e per i salariati agricoli di cui sia dimostrata la necessità di insediamento nell'azienda, nonchè i relativi fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola delle aziende stesse;
b) edifici per allevamenti zootecnici con annessi fabbricati di servizio ad impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica, limitatamente per quanto riguarda gli allevamenti suinicoli alle aziende familiari con esclusione degli allevamenti industriali;
c) costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione e alla conservazione dei prodotti agricoli, e relativi fabbricati di servizio, nei limiti successivamente elencati;
d) silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole ed altre costruzioni analoghe , per servizi di carattere generale, necessari allo svolgimento dell'attività produttiva delle aziende agricole.

Le relative concessioni edificatorie ai fini residenziali nelle zone agricole possono essere ottenute soltanto ai fini della produzione agricola, ed esclusivamente dagli operatori agricoli, e cioè: dai proprietari coltivatori diretti, o conduttori in economia, dalle cooperative agricole, dai proprietari con beni affittati che vogliono costruire per affittuari e/o salariati, nonchè dagli affittuari e dai mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni di cui sopra ai sensi rispettivamente delle leggi 11.2.1971 n° 11 e 15.9.1964 n° 756.
Per gli insediamenti di cui ai punti b) c) e d) è possibile, riuniti in cooperative, chiedere concesioni per la costruzione di edifici residenziali nelle zone prevista dal P.R.G.

La costruzione di edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli, di tipo industriale, di cui ai precedenti punti b) e c) è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche - anche di tipo agronomico - atte a garantire i limiti di accettabilità, per le acque di scarico, determinati dalla L.R. 19.8.74 n.48 e comunque secondo quanto stabilito dall'Ufficiale Sanitario e dal Regolamento Comunale d'Igiene.

Le cave eventualmente operanti al momento dell'adozione dellepresenti norme potranno continuare l'attività estrattiva solo se ed in quanto ottengono un'apposita autorizzazione comunale; tale autorizzazione può essere rilasciata dal Sindaco solo in base alla presentazione - da parte dell'impresa estrattiva - di un preciso programma di attività, il quale specifichi la perimetrazione della superficie interessata all'attività estrattiva, la profondità degli scavi, le risultanze della perizia idrogeologica, e contenga l'impegno, da parte dell'impresa, al ripristino integrale della superficie scavata, mediante terreno agrario. Sono ammesse costruzioni nuove per industrie estrattive e cave, nonchè per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse idriche di superficie e sotterranee e non provochino problemi di traffico nè alterino zone di interesse panoramico ed ecologico.

I lavori relativi a movimenti di terra di qualsiasi natura, prelievi di argilla, di sabbia o di ghiaia, escavazioni per la formazione di invasi artificiali, nonchè perforazione di pozzi e tutti gli interventi in genere che risultano complementari all'attività agricola o che modificano il regime idrogeologico del territoriocomprese le modifiche delle acque superficiali e delle canalizzazioni, l'apertura di nuove strade, recinzioni e tutte le opere e gli interventi che modificano l'uso del suolo possono essere intrapresi solo previa comunicazione al Sindaco il quale - vista la documentazione del caso - deciderà se richiedere la preventiva concessione edificatoria.

Per le case rurali già esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme, adibite ad abitazione, è consentito oltre alla ristrutturazione, anche l'ampliamento, una sola volta, nella misura massima del 30% della superficie utile residenziale esistente, anche nei casi di superficie utile già eccedente le prescrizioni di zona.

Nel caso di edifici che, in base al P.R.G. o a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, rivestono carattere storico, artistico o ambientale, non è consentito l'ampliamento nè la ristrutturazione, ma soltanto il rispristino e il restauro conservativo.

Le alberature esitenti possono essere abbattute con i seguenti criteri:

a) nelle zone soggette a vincolo idrogeologico nel rispetto del R.D. 30.12.1923 n° 3264;
b) nelle zone di coltura boschiva a rotazione secondo le esigenze di tale tipo di coltura;
c) nel caso di opere di migliorie, aventi come conseguenza una nuova sistemazione dei campi, l'obbligo di ripiantumazione vale soltanto e limitatamente in corrispondenza ai nuovi limiti e confini che i campi vengono ad assumere.

Le alberature abbattute lungo le rive devono essere ripiantate. Il P.R.G. si attua nelle zone agricole:

- mediante semplice concessione edif. per le voci a) b)e d) ove non si superino i limiti successivamente elencati; le relative concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari coltivatori diretti, concedenti o conduttori di licenza, nonchè dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi delle leggi vigenti, hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della concessione stessa. Il rilascio della concessione è subordinato

alla trascrizione nei registri immobiliari dell'impegno mediante atto d'obbligo, a rispettare la destinazione d'uso stabilita nel progetto;

- mediante intervento urbanistico preventivo in tutti gli altri casi e ovunque richiesto dal Sindaco;
- l'intervento urbanistico preventivo è sempre richiesto per tutte quelle aziende di qualsiasi estensione, nei casi in cui queste sono costituite da più appezzamenti di terreno non accorpati o adiacenti fra di loro, e si intenda concentrare su uno o più di tali appezzamenti le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione delle presenti norme sull'intera estensione aziendale o, comunque, su appezzamenti diversi da quello sul quale si intende edificare.

Per le aziende orticole o florovivaistiche di nuovo impianto è consentita la costruzione di abitazioni per il proprietario o conduttore o per il personale di custodia secondo i seguenti indici:

If max.= 2.000 mc/ha Ut = 12%

La concessione edif. è condizionata all'impegno da trascriversi da parte del privato alla destinazione a servizio di un'azienda orticola o florovivaistica; la concessione decade o può venire annullata in caso di mutamento della destinazione di cui sopra.

Le categorie di attività costruttive ammesse in queste zone sono quelle indicate all'art. 20 con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.

In esse valgono i seguenti indici e parametri:

a) per gli insediamenti classificabili di tipo a)

If max	= indice di fabbricabilità fondiaria massimo (1)	0,03 mc/mq
Sm	= superficie minima di intervento (1)	30.000 mq
H max	= altezza massima	7,50 (per sola residenza)
Rc	= rapporto di copertura	4% (comprendente residenza e fabbricati rustici)

Per interventi interessanti più di 3.000 mc di residenza o più di 100.000 mq di Sm, è obbligatorio un piano di lottizzazione.

---

1) Nel caso delle zone agricole il concetto di superficie minima di intervento, allo scopo di favorire i piccoli proprietari, va inteso come la somma algebrica delle superfici dei terreni di proprietà e di quelli in affitto e coltivati dal richiedente la concessione. I terreni

b) Per gli insediamenti classificabili di tipo b)

Sm = superficie minima di intervento	10.000 mq
Rc = rapporto di copertura	25% (comprendente eventuale residenza)
H max = altezza massima	7,50 (per sola residenza)
D min = distanza minima fra edifici per allevamenti ed edifici residenziali esterni all'intervento	500 m

Distanza minima degli edifici per allevamenti dai bordi stradali delle strade provinciali o statali, 100 m.
La distanza degli edifici per allevamenti sino a 10 capi di bestiame non suino è ridotta a 50 ml. dagli edifici residenziali circostanti.

c) Per gli insediamenti classificabili di tipo c) e d)

Uf = indice di utilizzazione fondiaria	0,25 mq./mq (esclusa la residenza del personale)
Rc = rapporto di copertura	25%

Residenza ammessa solo per il personale addetto

H max = altezza massima	7,50 (per la sola residenza)

Parcheggi di urbanizzazione primaria 25% della superficie coperta Sc.
E' consentita la localizzazione di attrezzature tecnologiche (macelli, impianti di depurazione, cabine elettriche, ecc.) nel rispetto dei seguenti indici e purchè l'intervento non deturpi e non contrasti con l'ambiente circostante.

Rc = rapporto di copertura	30%

(segue nota 1. pag. precedente)
in affitto che concorrono a determinare una superficie minima d'intervento non possono essere più computati dai proprietari allo scopo di costruire una nuova superficie minima d'intervento.

Art.46 Zone agricole di rispetto dell'abitato (E2)

Le categorie di attività costruttive ammesse sono quelle indicate all'art. 20 con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 7.

Sono le zone destinate all'attività agricola poste a contatto con le zone urbanizzate residenziali od industriali.

Per le residenze unifamiliari e bifamiliari esistenti sono ammessi sopralzi e/o ampliamenti sino al raggiungimento di un indice volumetrico fondiario di 1 mc/mq riferito al lotto di proprietà del richiedente, e un volume complessivo, tra l'esistente e l'ampliato e/o sopralzato, non superiore a 1000 mc.

Per le residenze esistenti, senza recinzione, è ammessa la recinzione per un massimo di 1.000 mq di terreno; la recinzione dovrà essere del tipo definito dall'art. 30 delle presenti norme. Non sono ammesse altre recinzioni.

Valgono inoltre tutte le norme fissate per le zone agricole normali (art. 44 delle presenti norme) non in contrasto con quanto previsto dal presente articolo.

Non sono ammesse nuove costruzioni di alcun tipo.

In considerazione dell'esistenza nelle zone di rispetto dell'abitato di avviate attività commerciali, è ammessa per le attività commerciali insediate nelle aree di rispetto medesime la possibilità di realizzare ampliamenti o trasformazioni d'uso, rispettando i seguenti indici e parametri:

1) Rc = 0,30
2) Sco = 500 massimo
3) Volume max edificabile (indipendentemente dalle dimensioni del lotto) = 3.000 mc (tra esistente e nuova costruzione)
4) H max = 12,00 ml

Tale ampliamento a carattere commerciale esclude la possibilità di utilizzare la volumetria residenziale aggiuntiva fissata nel terzo comma del presente articolo.

Tale norma è transitoria e decade dopo un anno dalla data di approvazione del P.R.G.

Art.47 Zone per le attrezzature tecnologiche

Sono destinate alle attrezzature tecnologiche.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria	Uf = 0,60 mq/mq
b) altezza massima ad esclusione dei volumi tecnici	H = 12,00 ml
c) parcheggi (ed eventuali autorimesse) di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria Sf	1 mq/3 mq Su

Art.48 Zone per depositi e stoccaggio

In queste zone sono consentite solo le seguenti destinazioni:

a) magazzini e depositi
b) locali per la custodia (max 200 mq Su) per ogni ditta.

E' vietata sotto qualsiasi forma l'attività produttiva.

In queste zone il P.RG. si attua mediante interventi urbanistici preventivi.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

1) Indice di utilizzazione territoriale Ut=5000 mq/ha
2) Parcheggi 1 mq/3 mq Su
   (di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria Sf)
3) Ds minimo = 10 m
4) Gli accessi veicolari dovranno essere previsti in modo da agevolare le manovre degli automezzi pesanti.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art.49 Attrezzature commerciali

La realizzazione di attrezzature commerciali nel territorio comunale è disciplinata, in via transitoria, secondo le indicazioni formulate per le singole zone dalle presenti norme, fino all'approvazione del Piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita, previsto dalla legge 11.6.1971 n° 426.

Per interventi di commercio al dettaglio superiori ai 400 mq (superficie di vendita) o di commercio all'ingrosso di dimensione superiore a complessivi mq 500 di superficie utile, è richiesto anche nei casi di trasformazione di destinazione d'uso il piano urbanistico preventivo.

Art.50 Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente e in particolare del Regolamento Edilizio, che risulti in contrasto con il P.R.G., espresso negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme di P.R.G. Nel periodo di salvaguardia disposizioni e norme in contrasto con il P.R.G. adottato sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo.