

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI C.C.  
N° 46 DEL 13.2.1988  
3/26



GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA  
ASSESSORATO AL COORDINAMENTO PER IL TERRITORIO

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO URBANISTICA  
f.to A. CORRADI  
L'ASSESSORE  
f.to M. RICOTTI



PROPOSTE DI MODIFICHE D'UFFICIO

Approvato con deliberazione n. .... del .....

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO  
(ing. M. DI ROSSI)

COMUNE DI

COPIA PER IL COMUNE

# CARONNO PERTUSELLA

PROVINCIA DI VARESE

## PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE GENERALE

DICEMBRE '84

IL SINDACO  
(FLORENCO PIATTI)

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Dr. Giuseppe Scaraggi)



| ALL.     | TITOLO                       | DATA       |
|----------|------------------------------|------------|
| <b>B</b> | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE | 24.01.1985 |
|          |                              | SCALA.     |

COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA  
VARESE

Norme Tecniche di Attuazione  
Allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale

DATA 30 giugno 1988 N. 123 del 12/07/1988

modificata in accoglimento delle osservazioni

Il Progettista Dott. Arch. Antonello Boatti

IL SINDACO  
(Lattuada)



IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Dr. Giuseppe Scaraggi)

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### art. 1 - Ambito di applicazione

Il Piano Regolatore Generale disciplina, in base alla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale, l'intero territorio comunale.

Tutte le opere edilizie nonchè tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione nazionale e regionale, è necessario il rilascio di una concessione edilizia o di una autorizzazione edilizia, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano Regolatore Generale.

~~Le prescrizioni contenute nelle presenti norme o in altri elaborati del Piano Regolatore Generale dovranno intendersi modificate in seguito all'entrata in vigore di norme di leggi statali e regionali contenenti diverse prescrizioni dichiarate prevalenti su contrastanti prescrizioni dei piani regolatori generali.~~

art. 2 - Deroghe

Sono ammesse deroghe al presente piano solo ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

art. 3 - Destinazioni d'uso

I mutamenti della destinazione d'uso degli edifici esistenti o di parti di essi costituenti unità funzionali sono soggetti a concessione, anche se non comportanti la realizzazione di opere.

Si intende per unità funzionale quel complesso di vani aventi una utilizzazione unitaria. La verifica dei rapporti tra le funzioni insediabili prescritti per le varie zone delle presenti norme deve essere effettuata, in caso di rilascio di concessione edilizia o autorizzazione edilizia singola, con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato dall'intervento, e, in caso di piani urbanistici esecutivi, con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento degli immobili cui gli stessi sono relativi.



**art. 4 - Indici urbanistici ed edilizi**

I seguenti indici, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica 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 delle rimanenti, comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria le cui misure sono definite dal 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 noli e svincoli. Sono comprese ai fini del suo computo, purchè in presenza di interventi attuativi (piani particolareggiati o piani di lottizzazione), le aree per servizi, individuate o meno planimetricamente dal Piano, cedute per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Da essa sono escluse le zone inedificabili I1, I2, I3, I4.

Fanno parte del computo della superficie le aree comprese entro i limiti di allineamento degli edifici.

$I_t = \frac{\text{indice di fabbricabilità territoriale}}{(\text{mc/ha})}$

Definisce il volume, massimo o minimo, costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

$S_f = \frac{\text{superficie fondiaria (mq o ha)}}{(\text{mq o ha})}$

E' definita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici.

Da essa sono escluse le zone inedificabili I1, I2, I3, I4.

Fanno parte del computo della superficie le aree comprese entro i limiti di allineamento degli edifici.

Essa è misurata pertanto dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

La percentuale massima di superficie fondiaria relativa alla superficie territoriale è regolamentata dall'indice Ut. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo i minimi stabiliti dalle presenti norme.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mq/mq)

Definisce il volume, massimo o minimo, costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

Ut = indice di utilizzazione territoriale  
(mq/mq)

Esprime la massima superficie lorda di pavimento costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria  
(mq/mq)

Esprime la massima superficie lorda di pavimento costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.

Sc = 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.

Rc = superficie per urbanizzazione primaria e secondaria (mq/ha)

Esprime il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta Sc e superficie fondiaria Sf.

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, 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 interrato che siano utilizzate esclusivamente dai residenti dell'edificio. Nel caso di tettoie aperte all'interno di zone destinate alle attività produttive, esse possono essere previste in misura non superiore al 20% della Sl ammessa. Eventuali tettoie eccedenti il 20% saranno considerate a tutti gli effetti come Sl.

Ai fini del calcolo della superficie lorda d'uso edificabile per la ricostruzione vengono escluse le superfetazioni relative agli edifici esistenti da ricostruire.



Su. = superficie per urbanizzazione primaria e secondaria (mq o ha)

Misura la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione primaria e 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, sia di intervento edilizio diretto che di piano urbanistico attuativo, specificato per le diverse zone delle presenti norme o predeterminata planimetricamente dal P.R.G. nei suoi elaborati grafici.

Dc = distanza tra le costruzioni (distanza minima misurata al vivo dei corpi chiusi aggettanti)

In tutto il territorio comunale devono essere osservate le disposizioni sui vincoli di distanza fra le costruzioni, di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968.

Sono ammesse distanze inferiori soltanto fra le costruzioni che formino oggetto di Piani esecutivi (P.E.) in zone di recupero (Z.R.) e/o quando trattasi di edifici pubblici o di pubblico interesse.

$P_p$  = superficie minima destinata a parcheggio  
pubblico (posto macchina/mq di superficie  
utile lorda)

Indica la superficie minima inderogabile da  
destinare a parcheggio pubblico necessaria  
all'intervento.

Art. 4 bis Distanze ed 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 prospicienti i confini stessi con un minimo di ml 5,00 dal confine; nel caso di edifici che insistono sulla stessa proprietà, la distanza tra di essi dovrà essere pari alla semisomma degli edifici prospicienti con un minimo di ml 10 tra i fabbricati.

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 a condizione che il nuovo edificio si allinei a quello esistente, 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 ml 5,00 da altre costruzione 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 limitatamente agli edifici residenziali.

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 esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli



edifici od insediamenti , 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 mezzzeria stradale, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
- ml 7,50 per lato con un minimo pari all'altezza della costruzione erigendada misurarsi al 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 altezze 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 in zone D2, D3, D4 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 ma solo in allineamento di costruzioni esistenti fermo restando che nei lati non compromessi vanno rispettate le distanze di cui sopra.

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. 5 - Aree di pertinenza**

Le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati grafici degli strumenti di attuazione del Piano Regolatore Generale (piani esecutivi e concessioni) che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria dell'intervento e degli edifici realizzati. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo delle superfici lorde di pavimento consentite dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del piano non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto tra gli elaborati richiesti per gli strumenti esecutivi dovrà figurare l'individuazione planivolumetrica esatta delle aree di pertinenza, distinte in territoriali e fondiarie, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

Ai fini del rilascio delle concessioni edilizie singole è richiesta, in assenza di un preventivo piano di lottizzazione, l'individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza fondiaria.

Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del piano occorre che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare tutto od in parte l'indice di edificabilità. Tale vincolo dovrà essere previsto da un'apposita convenzione che dovrà essere registrata e consegnata in copia all'amministrazione comunale.

Ai fini dei calcoli volumetrici e di tutti gli indici prescritti dal presente Piano deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area di proprietà alla data di adozione del progetto del presente Piano Regolatore Generale.

Nel caso di frazionamenti successivi a tale data i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici di Piano, all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.



Art. 5 bis 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 o 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 extracorsa;
- 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'al-  
tezza massima di ml 2,50 la cubatura ecce-  
dente è considerata volumetria.)

Per quanto concerne eventuali "locali di sgom-  
bero" situati al piano terra, non entreranno  
nel calcolo della volumetria solo se l'altez-  
za di interpiano sarà inferiore a ml 2,50; nel  
caso che l'altezza di interpiano sia maggiore,  
l'intera volumetria sarà calcolata ai fini del  
computo della cubatura.

Per gli edifici esistenti sprovvisti di box che  
non ricadono nella zona A di interesse storico-  
ambientale, è possibile la realizzazione del  
box medesimo con altezza massima di m. 2,50  
in aderenza al corpo principale o a confine  
(mai sul fronte strada e comunque arretrato  
rispetto ad esso di almeno m. 10).

art. 6 - 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 legge urbanistica 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni, un'area.

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

a) Strade (residenziali)

Si intendono con queste tutte le strade al servizio interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

b) Spazi di sosta o di parcheggio

Si intendono con questi tutti gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche ed ai tipi di insediamento in oggetto.

Per le zone residenziali le aree di parcheggio a servizio delle residenze dovranno essere dimensionate in base allo standard minimo di 3 mq/ab.

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni, salvo diverso disposto delle presenti norme, oltre alle aree di cui sopra, dovranno essere previsti altri spazi necessari per parcheggi, sosta, manovra e accesso nella

misura minima di 1 mq ogni 20 mc come previsto dall'art. 41 sexies della legge urbanistica 17.8.1942, n° 1150, e sue successive modificazioni.

Queste aree potranno essere ricavate nella stessa costruzione in sotterraneo, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio, oppure promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario e da registrarsi e rendere pubblico da parte dell'Amministrazione.

c) Fognature

Sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, formate da condotti che offrono opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione e all'abrasione da parte dei liquami scaricati.

costituiscono opere di urbanizzazione primaria solo i condotti di fognatura secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana.

Detti condotti devono essere idonei a smaltire le acque in opportuni recapiti che consentano la protezione delle acque superficiali dall'inquinamento.

Gli impianti di depurazione rientrano nelle opere di urbanizzazione primaria.

Nelle zone residenziali, già dotate di una rete di tombinatura dove consentito dal Piano Regolatore, gli scarichi delle acque nere domestiche possono eccezionalmente e temporaneamente trovare recapito nella rete di tombinatura medesima purchè questa risulti costruita in calcestruzzo di cemento, sia opportunamente rivestita, sia facilmente ispezionabile e consenta una facile manutenzione.

d) Rete idrica

E' formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorie.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana.



e) Pubblica illuminazione

E' formata dalle reti ed impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche nonchè delle strade e delle aree private. Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano sia le reti che gli impianti necessari per una sufficiente e razionale illuminazione delle strade ed aree pubbliche e private. Dovranno essere rispettati i requisiti tecnici di cui all'allegato. D.

f) 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 dei privati proprietari.

Queste aree nelle zone residenziali debbono essere dimensionate in base al rapporto minimo di 2 mq/ab.

Tali spazi sono compresi nelle aree di pertinenza fondiaria degli edifici.

**art. 7 - Urbanizzazione secondaria**

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

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle indicate dall'art. 4 della legge Statale 29.9.1964, n° 847, ed in particolare:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- c) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
- d) edifici per il culto;
- e) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- f) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

Art. 8 Definizione delle categorie di attività costruttive e modalità di intervento

- 1) Ordinaria manutenzione - art. 31 lettera a) legge 457/78
- 2) Manutenzione straordinaria ed adeguamento tecnologico - art. 31 lettera b) legge 457/78
- 3) 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.
- 4) Sopraelevazione  
Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
- 5) Trasformazione  
Per 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.
- 6) Ristrutturazione edilizia  
art. 31 lettera d) legge 457/78
- 7) Nuova edificazione  
Si intende il complesso di lavori avente come risultato l'edificazione di un nuovo edificio corrispondente alla concessione edificatoria.
- 8) Demolizione e ricostruzione degli edifici  
Si intende quel complesso di lavori che han-

no per risultato la demolizione di un edificio e la sua ricostruzione secondo le prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Le autorizzazioni a demolire un edificio saranno concesse solo unitamente all'approvazione della concessione edificatoria per

l'edificio da ricostruire o per la sistemazione dell'area di risulta.

Nelle zone soggette a modalità di intervento:

9) Modalità di intervento A

Riguarda edifici e strutture murarie vincolati o meno dalla Soprintendenza ai monumenti, da conservare integralmente. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga, nelle sue conseguenze spaziali, a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo coi metodi e le cautele del restauro scientifico.

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

10) Modalità di intervento B

Riguarda edifici vincolati o meno dalla Soprintendenza ai monumenti, da conservare integralmente. E' auspicabile in questo caso una destinazione d'uso diversa da quella at-

tuale, rispettando comunque rigidamente i valori morfologici dell'edificio e operando ogni modificazione coi metodi e le cautele del restauro scientifico.

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

11) Modalità di intervento C

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 ed orizz-



zontali (queste ultime nel caso di volte e di pregevoli solai in legno);

- c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali, se necessario eliminando quelli di più recente costruzione;
- d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e a livello stradale, 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., nonché gli spazi aperti 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, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impiantitecnologici che non compromettano la tipologia; la morfologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed 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 tener 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 "Modalità di intervento C" sono soggetti a semplice concessione edificatoria quando non prevedano ampliamenti volumetrici.

Negli interventi di "Modalità di intervento C" è consentito l'ampliamento volumetrico pari al 10% del volume esistente nell'unità minima di intervento; è comunque sempre consentito l'adeguamento igienico-sanitario e il raggiungimento di 1 vano/abitante nei casi di sovraffollamento accertato alloggio per alloggio sulla base dei cittadini anagraficamente residenti e dei vani abitabili occupati alla data di approvazione della presente variante al PRG.

Tale ampliamento di volume potrà realizzarsi previo specifico Piano di Recupero di iniziativa privata o pubblica ai sensi della legge 457/78.

L'altezza degli edifici non può superare quella degli edifici circostanti. Nel caso che accertamenti effettuati e documentati in modo accurato dimostrino l'impossibilità di operare

secondo le "Modalità di intervento C" senza addivenire a demolizione di parte o di tutto l'edificio, è possibile richiedere la demolizione e ricostruzione dell'edificio medesimo, fermi restando i punti a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m), n).

Il recupero della volumetria residenziale dovrà avvenire prioritariamente negli edifici rustici.

12) Modalità di intervento D: demolizione con ricostruzione

Riguarda lotti per i cui edifici non è giustificabile l'obbligo di conservazione, anche parziale, e per i quali è consentita la demolizione e 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 residenziali, indipendentemente dal loro posizionamento all'interno del lotto, la cubatura edificabile è pari ad un mezzo della volumetria residenziale esistente. L'intervento potrà realizzarsi previo presentazione Piano di Recupero (ristrutturazione urbanistica).

L'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti. E' sempre possibile effettuare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e risanamento igienico e tecnologico.

13) Modalità di intervento E: demolizione senza ricostruzione

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.

La demolizione deve essere richiesta dal Sindaco quando il proprietario richieda concessioni interessanti la medesima proprietà su edifici da non demolire. E' obbligatoria nell'ambito di previsioni planivolumetriche o di Piani di Recupero estesi a intere unità urbanistiche.

14) Modalità di intervento F: sistemazione delle aree a verde

Riguarda gli spazi già oggi inedificati, la cui destinazione a verde viene riconfermata 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 di spazi di uso pubblico.

15) Modalità di intervento G: sistemazione delle aree libere

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 opere di cui alle Modalità di intervento A, B, C e D sugli edifici a cui le aree libere competono.

16) Modalità di intervento H: le attività produttive

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, nonché 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.



## TITOLO II

## MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

art. 9 - Modalità d'attuazione - Programmi Poliennali

Il Piano Regolatore Generale è attuato in via principale organicamente per tempi e fasi mediante i Programmi Poliennali di Attuazione.

Il rilascio delle concessioni edilizie e l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi sono ammessi solo in quanto previsti da detti programmi.

Agli stessi non sono subordinati solo gli interventi di cui al 2° comma dell'art. 3 della legge regionale 12.3.1984 n° 15. Funzioni e contenuti dei Programmi Poliennali sono quelli previsti dalla vigente legislazione statale e regionale, che detta anche prescrizioni relative agli elaborati minimi.

art. 10 - Varianti dei programmi Poliennalali di attuazione

I Programmi Poliennali di Attuazione possono essere modificati ed integrati prima della loro scadenza per motivate esigenze, ed in particolare ove ciò risulti necessario in base alle scelte di programmazione generale del Comune.

Ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 12.3.1984, n° 15, annualmente, in occasione dell'approvazione del bilancio preventivo, verrà verificato lo stato di attuazione del Programma Pluriennale vigente, che ove necessario verrà aggiornato.

**art. 11 - Strumenti urbanistici attuativi**

Gli strumenti urbanistici attuativi sono i seguenti:

- a) Piano particolareggiato;
- b) Piano di zona per l'Edilizia economica e popolare;
- c) Piano per gli insediamenti produttivi;
- d) Piano di recupero;
- e) Piano di lottizzazione

Le funzioni, i contenuti e gli elaborati dei piani esecutivi sono quelli prescritti dalla vigente legislazione statale e regionale.

Qualora l'Amministrazione comunale decida di adottare schemi-tipo di convenzione relativi alle lottizzazioni ed ai piani di recupero di iniziativa privata, gli stessi per quanto possibile dovranno essere rispettati in sede di redazione delle convenzioni relative a tali strumenti urbanistici attuativi.

art. 12 Rapporti tra Programmi Poliennali e strumenti  
attuativi

Possono essere approvati solo gli strumenti attuativi previsti dai Programmi Poliennali di Attuazione e dalle loro varianti.

I Programmi Poliennali potranno consentire un'attuazione solo parziale dei piani particolareggiati ~~ordinati e speciali~~ e dei piani di lottizzazione da essi contemplati, con rinvio della previsione della residua edificazione ad un successivo programma o una variante del vigente programma.

art. 13 - Standards e soluzioni planivolumetriche degli  
strumenti attuativi

Nell'azzonamento si distinguono due possibili  
tipologie per l'attuazione degli strumenti ur-  
banistici di dettaglio (PL, PE, PEEP, PIP, ecc;).

- Primo perimetro:

non sono individuate e localizzate le aree a  
standards nell'ambito dei Piani Attuativi com-  
presi con tale perimetro.

In tal caso va riservata comunque la quota mi-  
nima fissata dalla L.R. 51/75 e successive mo-  
dificazioni secondo le diverse destinazioni  
d'uso dell'intervento. In deroga alla presente  
norma e nel rispetto della legge urbanistica è  
consentita la monetizzazione parziale delle a-  
ree relative a tali standards quando sia dimo-  
strata l'impossibilità a farvi fronte.

- Secondo perimetro

nei Piani Attuativi compresi in tale perime-  
tro l'individuazione e la localizzazione del-  
le aree a standards è da ritenersi cogente e  
prescrittiva in quanto rispondente alle esi-  
genze generali di sviluppo del Comune.



## TITOLO IV

## NORME DI ZONA

art. 14 - Suddivisione del territorio in zone, sotto-  
zone ed aree

Tutto il territorio comunale è suddiviso in zone, sottozone ed aree come dalla tavola di azzonamento del P.R.G.

Le zone individuate sono le seguenti:

ZONA A di interesse storico ambientale

ZONA B COMPLETAMENTO

B1 zona di completamento estensivo

B2 zona di completamento semintensivo

B3 zona di completamento intensivo

ZONA Bc ZONA COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO

ZONA C ESPANSIONE

C1 zone per l'edilizia economico e popolare

C2 zone per l'edilizia privata di espansione

C3 aree di riqualificazione urbanistica

ZONA Ce ZONA COMMERCIALE DI ESPANSIONE

ZONA D ZONE INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COM-  
PLETAMENTO

ZONA DE INDUSTRIALE DI ESPANSIONE

DE1 zone di espansione industriale

DE2 zone di trasferimento attività pro-  
duttive

DE3 zone per attività artigianali

DE4 zone per deposito e stoccaggio

D5 zone a verde privato per attività  
produttive

## ZONA E AGRICOLE

E1 zone agricole

E2 zone di rispetto degli abitati

## ZONA F PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

- STANDARDS

F1 istruzione

F2 Interesse comune

F3 parcheggi

F4 verde pubblico

F5 aree di standards per attività produttive

F6 aree per servizi intercomunali

## ZONA G PER ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI

G1 verde privato

G2 verde sportivo privato

## AREA H PER SERVIZI TECNOLOGICI E SERVIZI SPECIALI

## AREA I INEDIFICABILI

I1 aree di pertinenza cimiteriale

I2 aree di pertinenza delle FNM

I3 aree di pertinenza dei coesi d'acqua

I4 aree di rispetto stradale

art. 15 - ZONA A di interesse storico ambientale

Sono quelle parti del territorio comunale interessate da agglomerati, nuclei o complessi 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 azionamento in scala 1:2000, l'edificazione è assoggettata alle indicazioni contenute nelle tavole relative alle modalità di intervento, in scala 1:1000.

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 al 25% massimo della superficie utile complessiva oltre l'esistente sono consentite le seguenti destinazioni:

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

Nelle zone sopracitate il P.R.G. si attua di

norma per intervento edilizio diretto.

E' facoltà del Sindaco di richiedere l'applicazione dell'art. 28, ultimo comma,

della legge urbanistica integrata anche se

non sono preventivamente individuati comparti soggetti ad interventi urbanistici preventivi.

Sono individuate nelle tavole A e B del P.R.G. in scala 1:100 le seguenti modalità di intervento, descritte all'art. 8 delle presenti norme:

- a) Modalità di intervento A
- b) Modalità di intervento B
- c) Modalità di intervento C
- d) Modalità di intervento D: demolizione con ricostruzione
- e) Modalità di intervento E: demolizione senza ricostruzione
- f) Modalità di intervento F: sistemazione delle aree a verde
- g) Modalità di intervento G: sistemazione delle aree libere

h) Modalità di intervento H: le attività produttive

Tali modalità di intervento si applicano in ragione delle unità urbanistiche definite nella planimetria di riferimento in 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 a, b, c (limitatamente ai casi che non comportino ampliamenti residenziali) f, g, h del settimo comma del presente art., si attuano con semplici interventi edilizi diretti, relativi a singoli fabbricati od aree, mentre per le categorie d, e, c, nel caso che l'intervento comporti la necessità di ampliamento residenziale, è obbligatoria l'approvazione preventiva da parte del Consiglio Comunale di un Piano di Recupero relativo a tutta l'unità urbanistica.

L'Amministrazione Comunale decide l'inserimento delle unità urbanistiche nei programmi di attuazione sulla base delle richieste di intervento pervenute.

In aggiunta a quanto stabilito dall'art. 8 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 sono previste le Modalità di



- intervento C e D, è consentito, previa approvazione di specifico progetto planivolumetrico riguardante l'intera unità, ai sensi del comma precedente, la trasformazione di destinazione d'uso da 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 di 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 alle Modalità di intervento D e E all'atto delle demolizioni o ricostruzioni stesse;
  - è fatto obbligo di sistemare, in base a specifico progetto, le aree inedificate di competenza degli edifici per i quali si richiede l'autorizzazione secondo le Modalità di intervento A, B o C;
  - autorizzazione alla demolizione nelle zone dove questa è consentita; comporta l'obbligo di richiesta di concessione per la sistemazione, 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 predisposto dall'art. 8 della presente normativa, negli interventi edilizi previsti ai numeri 9, 10, 11 del suddetto articolo, 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 relativi alle Modalità A, B, C 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 relativi alle zone soggette a modalità di intervento 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 a colori 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 presenza di tale documentazione è condizione necessaria per il rilascio della concessione. 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. 15 bis Zone di recupero e Piani di Recupero ex legge 457/78

Le zone di recupero sono delimitate da apposita planimetria nella tavola dell'azzonamento.

Tali zone sono state individuate con atto del C.C.n. 195 del 22/12/1978 ~~sulla base del P.d.F. vigente.~~

La perimetrazione delle zone di recupero non coincide con quella delle zone soggette a modalità di intervento.

Per la normativa si distinguono due casi:

- a) edifici soggetti a modalità di intervento  
inseriti nelle zone di recupero
- b) edifici non soggetti a modalità di intervento e inseriti nelle zone di recupero.

Nel caso a) gli interventi possibili sono i seguenti:

- 1) Piano di Recupero relativo a singoli immobili, isolati od aree più vaste di iniziativa privata o pubblica soggetto alle prescrizioni della legge 457 e alle indicazioni volumetriche del P.R.G. nonché indicativamente alle modalità di intervento per quanto è prescritto negli articoli 8 e 15 . E' obbligatoria la convenzione ai sensi della legge 457.
- 2) In assenza di Piani di Recupero valgono in modo vincolante le prescrizioni degli articoli 8 e 15.

Nel caso b) gli interventi possibili sono i seguenti:

- 1) Piano di Recupero relativo a singoli immobili, isolati od aree più vaste di iniziativa privata o pubblica soggetto alle prescrizioni della legge 457/78 e alle indicazioni dell'azzoneamento.
- 2) In assenza di Piano di Recupero valgono le norme dell'azzoneamento.



**art. 16** ZONE B - Completamento

Queste zone comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate.

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

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 ed 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,
- alberghi e pensioni;
- garages di uso pubblico.

Per le destinazioni ammesse le superfici utili non possono essere superiori al 40% di quella totale dell'edificio

Sottozona B 1 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        |

Sottozona B2 di Completamento semintensivo

- |                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| 1) indice di fabbricabilità fondiaria | $I_f = 1,40 \text{ mc/mq}$ |
| 2) altezza massima                    | $H = 8,00 \text{ ml}$      |
| 3) rapporto di copertura              | $R_c = 1/3$                |

Sottozona B3 di Completamento intensivo

- |                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| 1) indice di fabbricabilità fondiaria | $I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$ |
| 2) altezza massima                    | $H = 11,00 \text{ ml}$     |
| 3) rapporto di copertura              | $R_c = 1/3$                |

Per i parcheggi, se la destinazione è solo residenziale la dotazione è di 1 mq. ogni 20 mc. costruiti, se la destinazione è mista vanno aggiunti 1 mq. ogni 5 mq. di SU non residenziale.

art. 16 bis ZONA Bc: commerciale di completamento

In questa zona sono ammessi interventi con semplice concessione edilizia per la realizzazione di attrezzature commerciali.

Va riservato il 100% non monetizzabile della Slp per parcheggi.

- altezza massima m 12,00
- rapporto di copertura 40%

Sono previsti due interventi individuati con le lettere 'a' e 'b':

a- via Italia-via Capo Sile: mc 4.440

b- area situata nei pressi  
della stazione di Cesate  
a sud della linea ferro-

viaria: mc 1.400

**art. 17 ZONA C di espansione**

Queste zone comprendono aree prevalentemente libere. Tutti gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di piani urbanistici attuativi.

Per quanto riguarda gli standards si rinvia alla norma generale di cui all'art. 13 delle presenti norme.

La destinazione prevalente è:

- residenziale

è consentita inoltre la realizzazione

fino ad un massimo del 40% della cubatura complessiva costruibile per le seguenti destinazioni (fatta eccezione per le sottozone C3)

- commercio

- uffici

- attrezzature di interesse collettivo

- servizi sociali pubblici

- ristoranti, bar, locali di divertimento

- teatri, cinematografi

- artigianato di servizio compatibile con la residenza;

La zona C è stata suddivisa in 4 sottozone:

Sottozona C1 per insediamenti di edilizia  
economica e popolare

Questa sottozona si caratterizza per insediamenti di edilizia economica e popolare in parte attuati o in corso di attuazione, in parte di nuova formazione.

Le aree individuate nella tavola di azionamento sono 7.

Per ciascun comparto sono indicati di seguito: volume prescritto, altezza massima e rapporto di copertura.

|            | realizzati | da realizzare | H  | R.C. |
|------------|------------|---------------|----|------|
|            | mc         | mc            |    |      |
| comparto 1 | 47.000     | /             | /  | /    |
| 2          | 10.195     | 4.569         | 11 | 40%  |
| 3          | /          | 2.160         | 11 | 40%  |
| 4          | /          | 13.158        | 11 | 40%  |
| 5          | 33.335     | 38.261        | 11 | 40%  |
| 6          | 22.497     | /             | /  | /    |
| 7          | /          | 8.520         | 11 | 40%  |
|            | <hr/>      |               |    |      |
|            | 113.027    | 66.668        |    |      |

#### Sottozona C2 per edilizia privata

Questa sottozona comprende 19 aree più un piano particolareggiato già attuato.

Le caratteristiche sono quelle di una edilizia di espansione del centro consolidato.

Una delle aree (PP 13) ha il Piano Particolareggiato approvato che è stato recepito nella sua globalità, e sulla tavola dell'azionamento sono riportate le aree a standard individuate dal Piano Attuativo.



Nelle sottozone, esclusa quella del Piano Particolareggiato approvato, si applicano i seguenti indici:

| sottozone                         | I.t.  | H  |
|-----------------------------------|-------|----|
| 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10              | mc/mq | ml |
| 11-12- <del>13</del> -14-15-16-17 |       |    |
|                                   | 0,8   | 11 |

Sottozona C3 per riqualificazione urbanistica

PE 1 e PE 2

PE 1

Tale zona è soggetta a profonda risistemazione urbanistica per la vicinanza con la nuova stazione ferroviaria.

La zona è individuata nella tavola dell'azzoneamento del P.R.G. da apposito perimetro; al suo interno si individuano con apposito retino la zona funzionale, della residenza e del commercio e le zone per attrezzature pubbliche e viabilità.

Queste ultime sono soggette sia alla normativa generale del Piano sia alle prescrizioni di cui al presente articolo.

In questa zona l'edificazione è subordinata alla predisposizione del Piano di Lottizzazione convenzionata secondo il perimetro di cui sopra.

In questa zona le destinazioni funzionali previste dall'azzoneamento di P.R.G. vanno mantenute nella stesura del P.L. nella stessa disposi-

zione e quantità .

Le aree a standard anche se eccedenti rispetto ai parametri di legge vanno ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Le costruzioni ammesse nella zona sono:

- mc 19.320 di cui 14.700 a destinazione commerciale e 4.620 a destinazione residenziale.
- altezza massima ml 15
- rapporto di copertura 50%

#### PE 2

Tale zona è soggetta a profonda risistemazione urbanistica, in connessione con la particolare localizzazione nei pressi della linea ferroviaria, della nuova stazione nonché del comparto già demolito e ricostruito, ad essa contrapposto, sull'altro fronte di via Pio IX.

La zona è individuata nella tavola di azionamento del presente P.R.G. da apposito perimetro; al suo interno si distinguono con apposito retino la zona funzionale, della residenza e del commercio e le zone per le attrezzature pubbliche e viabilità: queste ultime sono soggette sia alla normativa generale del Piano, sia alle particolari prescrizioni di cui al presente articolo.

In questa zona l'edificazione è subordinata alla predisposizione di Piano di Lottizzazione Convenzionato, secondo il perimetro di cui sopra.

In questa zona, anche in deroga a diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, le

destinazioni funzionali previste dall'azzonamento del P.R.G. vanno mantenute nella stesura del Piano di Lottizzazione nelle disposizioni e quantità.

Le costruzioni ammesse nella zona sono:

- a) residenza - minimo 75% del volume prescritto, di cui al massimo 25% ad attività terziarie;
- b) commercio, bar, ristoranti, locali di divertimento - massimo 25% del volume prescritto.

Le opere pubbliche da realizzare mediante il Piano di Lottizzazione Convenzionato sono:

- 1) servizi sociali di proprietà pubblica connessi all'istruzione dell'obbligo, nei quali dovranno essere obbligatoriamente reperiti spazi per una palestra per scuola elementare aperta al quartiere, un refettorio mensa per 300 pasti, e servizi annessi per scuola elementare;
- 2) verde pubblico attrezzato;
- 3) parcheggi pubblici;
- 4) nuova piazza di Pertusella;
- 5) tutte le urbanizzazioni primarie necessarie all'adeguamento delle reti.

Nella zona vigono le seguenti prescrizioni:

- volume edificabile massimo - mc24.000
- rapporto di copertura 40%
- altezza massima ml 22

La convenzione da stipulare con l'Amministrazione

zione Comunale dovrà prevedere la progettazione e la realizzazione contemporanea e diretta da parte dei lottizzanti di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.L.

I progetti esecutivi, computi metrici, descrizione dettagliata, modalità e tempi di realizzazione delle opere pubbliche dovranno essere contenuti nella convenzione medesima e verranno contestualmente approvati dall'Amministrazione Comunale.

art. 17 bis ZONA Ce: commerciale, artigianali, e terziariePE 3 -- PE 4

Queste zone riservate espressamente ad attrezzature commerciali, artigianali, direzionali, sono suddivise in due settori: PE 3 e PE 4

Esse sono individuate nelle tavole di azzonamento del P.R.G. da apposito perimetro; al loro interno si individuano con apposito retino la zona funzionale, artigianale, commerciale, terziaria e le zone per attrezzature pubbliche e viabilità.

In queste zone l'edificazione è subordinata alla predisposizione di Piano di Lottizzazione Convenzionato secondo il perimetro di cui sopra.

In queste zone le destinazioni funzionali previste dall'azzonamento di P.R.G. vanno mantenute nella stesura del Piano di Lottizzazione nelle stesse disposizioni e quantità.

Le aree a standard anche se eccedenti rispetto ai parametri di legge vanno ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

PE 3:

- volumetria ammessa: mc 14.000 di cui mc 7.000 di artigianato e mc 7.000 commerciali
- altezza massima ml 13
- rapporto di copertura 65%

PE 4:

- volumetria ammessa mc 30.000 di attività commerciali e terziarie (albergo, residence, commercio al minuto e all'ingrosso, ecc.)



- altezza massima m 22
- rapporto di copertura 40%

MODIFICATO**art. 18 ZONA D industriali esistenti e di completamento**

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

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

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) impianti industriali e artigianali e commercio all'ingrosso;
- b) servizi tecnici e amministrativi degli impianti industriali e artigianali;
- c) depositi e magazzini;
- d) residenza di servizio, con una superficie utile massima di 150 mq. Sl, ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

E' ammessa inoltre la costruzione di tettoie all'interno di zone destinate all'attività produttiva. Esse possono essere previste in misura non superiore al 20% della superficie lorda ammessa, salvo quanto previsto dall'art. 4 delle presenti norme relativamente alla definizione di Sl (Superficie lorda).

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

Per le aziende insalubri (attualmente classificate di prima e seconda categoria) l'ampliamento viene concesso prioritariamente per la bonifica dell'esistente e per interventi di tutela ambientale.

In attesa del recepimento della direttiva CEE 85/337, le richieste di ampliamento di attività industriali, relativi a nuovi processi produttivi complessivi, dovranno essere corredate (su determinazione dell'Amministrazione Comunale) da adeguato studio di valutazione d'impatto ambientale.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione

fondiarìa

$U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

b) altezza massima  $H = 12,00 \text{ ml}$   
ad esclusione dei volumi

tecnici

c) parcheggi (ed eventuali auto  $1 \text{ mc}/3 \text{ mq}$  Sl  
rimesse) di cui il 30% in par  
cheggi di uso pubblico ai mar  
gini della superficie fondia-  
ria Sf.

E' consentito limitatamente alle aziende esisten-  
ti alla data di approvazione della Variante del  
P.R.G. che hanno i propri numeri civici prospicien-  
ti le vie Bergamo, Cinque Giornate e Corso della Vit-  
toria il passaggio da zona industriale a zona commercia-  
le e terziaria previo mantenimento degli stessi  
indici e parametri detratta l'area a standard  
(parcheggi) nella misura del 100%.

L'intervento dovrà essere realizzato solo previo  
realizzazione di PL.

art. 19 ZONA DE industriale e artigianale di espansio-  
ne

Comprende aree per lo più libere dove si andrà a localizzare sia la nuova espansione industriale e artigianale che quelle attività produttive nuove che devono essere trasferite dal centro abitato.

In questa zona il P.R.G. si attua attraverso Piani Attuativi: il perimetro di tale interventi è segnato sulla tavola dell'Azzonamento. In questi piani la quota da destinare a standard è pari al 20% della superficie territoriale.

E' ammessa la costruzione di tettoie aperte all'interno di zone destinate all'attività produttiva. Esse possono essere previste in misura non superiore al 20% della superficie lorda ammessa, salvo quanto previsto all'art. 4 delle presenti norme relativamente alla definizione di Sl.

E' ammessa la realizzazione di residenza di servizio con la superficie utile massima (Sl) di 150 mq ad uso del custode o del titolare dell'azienda. ✓

Per le aziende insalubri (attualmente classificate di prima e seconda categoria) l'ampliamento viene concesso prioritariamente per la bonifica dell'esistente e per interventi di tutela ambientale. In attesa del recepimento della direttiva CEE 85/337, le richieste di ampliamento di attività industriali, relativi a nuovi processi produttivi complessivi, dovranno essere corredate (su determinazione dell'Amministrazione Comunale) da adeguato studio di valutazione d'impatto ambientale.

La zona si articola in quattro sottozone.

Sottozona DE1 di espansione industriale

Si applicano i seguenti indici:

- 1) indice di utilizzazione territoriale  $Ut = 0,40 \text{ mq/mq}$
- 2) parcheggi (ed eventuali autorimesse) di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria  $1 \text{ mq}/3 \text{ mq } S_l$
- 3) parcheggi per le residenze (Pe)  $5 \text{ mq}/100 \text{ mc}$
- 4)  $D_s$  minimo  $10 \text{ m}$
- 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.

Sottozona DE2 : trasferimento attività produttive

Si recepisce il PIP vigente

Sottozona DE 3 di espansione artigianale

Si applicano i seguenti indici:

- 1) indice di utilizzazione territoriale  $Ut = 0,50 \text{ mq/mq}$
- 2) parcheggi (ed eventuali autorimesse) di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria  $S_f$   $1 \text{ mq}/3 \text{ mq } S_u$
- 3)  $D_s$  minimo  $10 \text{ m}$
- 4) 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.



Sottozona DE 4 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 salvo piccole attrezzature per confezionamento.

Si applicano i seguenti indici:

- 1) Indice di utilizzazione territoriale  
 $Ut = 0,50 \text{ mq/mq}$
- 2) Parcheggi (di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria Sf)  
 $1 \text{ mq}/3 \text{ mq Su}$
- 3) Ds minimo = 10 m
- 4) Gli accessi veicolari dovranno essere previsti in modo da agevolare le manovre degli automezzi pesanti.

art. 20 ZONA D5 verde privato per attività produttive

Queste zone sono destinate alla formazione a carico dei privati, di spazi verdi antistanti gli insediamenti produttivi inseriti nell'abitato, con funzione di filtro naturale e di elemento di decoro ambientale.

Non è consentita alcuna edificazione

In queste zone vigono rigorosamente le norme previste per la tutela e lo sviluppo del verde di cui all'art. 28 delle presenti norme.

art. 21 - ZONA E1 agricola

Trattasi di una piccola zona agricola che anche in considerazione dell'elevato grado di urbanizzazione del territorio si ritiene debba essere salvaguardata

Destinazioni d'uso etc.

Sono ammessi soltanto i seguenti insediamenti finalizzati alla produzione agricola:

- a) costruzioni residenziali per gli agricoltori, coltivatori diretti, affittuari e salariati agricoli;
- b) depositi, serbatoi, ricoveri per macchine agricole, silos ed altre costruzioni destinate a servizi indispensabili all'esercizio dell'attività produttiva agricola;
- c) costruzioni anche di tipo industriale destinate alla prima trasformazione dei prodotti agricoli;
- d) costruzioni destinate agli allevamenti zootecnici, che, ove si tratti di allevamenti suinicoli, non possono essere industriali ma ad azienda familiare.

La realizzazione di insediamenti destinati all'allevamento zootecnico ed alla prima trasformazione di tipo industriale dei prodotti agricoli può essere assentita previa presentazione di idonee garanzie relative alla realizzazione di impianti

di depurazione delle acque, tali da garantire il rispetto dei limiti di accettabilità degli scarichi prescritti dalla vigente legislazione.

#### Modalità di attuazione

Le previsioni del P.R.G. trovano attuazione mediante concessioni ed autorizzazioni edilizie singole.

#### Indici e prescrizioni tipologiche

Per le costruzioni residenziali si applicano i seguenti indici:

|        |                            |                |
|--------|----------------------------|----------------|
| If max | = indice di fabbricabilità |                |
|        | fondaria massimo           | 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% (compren-   |
|        |                            | dente residen- |
|        |                            | za e fabbrica- |
|        |                            | ti rustici)    |

---

(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 coltivati dal richiedente la concessione.

Per le altre costruzioni al servizio dell'attività produttiva si applicano i seguenti indici:

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 allevamento 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 m dagli edifici residenziali circostanti.

Per le costruzioni destinate alla prima trasformazione di prodotti agricoli ed ad allevamenti zootecnici si applicano i seguenti indici:



Uf = indice di utilizzazione  
fondiaria

0,25 mq/mq  
(esclusa la re  
sidenza del per  
sonale)

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 attrezzatu-  
re tecnologiche (macelli, impianti di depura-  
zione, 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%

**art. 22 ZONE E2 rispetto dell'abitato**

Sono le zone 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.

Non sono ammesse nuove costruzioni di alcun tipo.

Queste aree possono essere computate al fine del calcolo della cubatura ammessa nelle zone agricole limitrofe.

Per le residenze esistenti senza recinzione è ammessa la recinzione per un massimo di 1.000 mq di terreno.

**art. 23 ZONA F aree pubbliche e di interesse generale**

Si suddividono in zone per l'istruzione, zone per attrezzature di interesse comune, zone a verde attrezzato o sportivo, zone per parcheggi, zone per standard delle attività produttive, zone per servizi di interesse intercomunale.

La destinazione di queste aree è disciplinata in relazione alle esigenze pubbliche, pertanto gli usi previsti nelle tavole di Azzonamento del PRG e gli indici di seguito riportati sono da considerare indicativi.

Le modalità di intervento sono:

intervento edilizio diretto e piano attuativo preventivo per le aree perimetrate nella tavola dell'azzonamento con caratteristiche particolari e ruolo strategico all'interno della struttura urbana.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ad esclusione delle sottozone F2, F3, F4b, F5, F6. 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.

Sottozona F1 per l'istruzione

1) indice di utilizzazione

fondaria  $U_f = 0,45 \text{ mq/mq}$

2) altezza massima  $H = 10,50 \text{ ml}$

3) parcheggi  $1/8 \text{ mq/mq SI}$

Sottozona F2 per attrezzature di interesse comune

1) indice di utilizzazione

fondaria  $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

2) altezza massima  $H = 10,50 \text{ ml}$

3) parcheggi  $1/2 \text{ mq/mq SI}$

Sottozona F3 per parcheggi pubblici

Sottozona F4 verde

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.

## b) verde sportivo

## 1) indice di utilizzazione

fondiarìa  $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$ 2) altezza massima  $H = 10,50 \text{ ml}$ 3) parcheggi  $1/10 \text{ mq/mq Sl}$ Sottozona F5 per standards delle attività produttive

Tali zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, per parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mensa e attrezzature varie.

Sottozona F6 servizi di interesse generale e intercomunale

## 1) indice di utilizzazione

fondiarìa  $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$ 2) altezza massima  $H = 15,00 \text{ ml}$ 3) parcheggi  $2/3 \text{ mq/mq Su}$ 

Le destinazioni per queste aree sono:

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



art. 24 ZONA G 1 a verde privato

Sono aree destinate al mantenimento e formazione di giardini e parchi privati. In queste aree vigono le norme per la tutela del verde di cui all'art. 28 delle presenti norme.

Non sono consentite nuove costruzioni fatti salvi i ricoveri attrezzi e le serre applicando i seguenti indici:

## 1) indice di fabbricabilità

fondiaria

 $I_f = 0,10 \text{ mq/mq}$ 

## 2) altezza massima

 $H = 2,50 \text{ m}$ 

## 3) rapporto di copertura

 $R_c = 1/10$ 

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo.

art. 25 ZONE G2 per attrezzature sportive private

Tali zone sono caratterizzate dalla loro natura privata; in esse valgono i seguenti indici:

- indice di utiliz-

zazione fondiaria

$U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$

- altezza massima

$H = 10,50 \text{ ml}$

- parcheggi

$1/10 \text{ mq/mq S1}$

**art. 26 ZONE H per le attrezzature tecnologiche**

Sono destinate alle attrezzature tecnologiche.

In queste zone il PRG si attua per intervento edilizio diretto di norma fatti salvi i casi in cui la localizzazione di attrezzature tecnologiche è prevista nell'ambito di un Piano Attuativo.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione

fondiarie

$$U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$$

b) altezza massima

ad esclusione dei volumi

tecnici

$$H = 12,00 \text{ ml}$$

c) parcheggi (ed eventuali

autorimesse) di cui il

30% in parcheggi di uso

pubblico ai margini del

la superficie fondiaria

$S_f$

$$1 \text{ mq}/3\text{mq } S_l$$

- L'obbligo della realiz-

zazione dei parcheggi

non è valido per le

installazioni della

SIP in quanto non è

prevista permanenza di

persone

**art. 27 ZONE I inedificabili**

Comprende zone dove è vietata qualsiasi costruzione. Tale zona si articola in

**Sottozona I1 di pertinenza cimiteriale**

Sono aree destinate all'insediamento cimiteriale, il cui uso è disciplinato dalle norme di polizia mortuaria e dalle norme speciali in materia.

**Sottozona I2 di pertinenza delle FNM**

Sono aree già di proprietà delle FNM o comunque di pertinenza dei relativi impianti e attrezzature ferroviarie il cui uso è disciplinato dagli specifici progetti. Le fasce di rispetto sono definite nell'azzoneamento con apposita grafia e non sono computabili ad alcun fine volumetrico salvo deroghe FNM. In questo caso la fascia assumerà destinazioni d'uso ed indici edificabili delle zone limitrofe.

- allineamento delle costruzioni:

è istituito un limite di edificabilità posto a 30 m dall'ultimo binario <sup>salvo deroghe FNM</sup> le aree comprese fra detto limite e la fascia di rispetto ferroviario sono computati ai fini volumetrici seppure non edificabili salvo deroghe FNM.

Sottozona I3 di salvaguardia ambientale

Sono le aree occupate dai corsi d'acqua e dalle relative aree di pertinenza. E' vietata qualsiasi manomissione salvo le opere necessarie per la regolamentazione del regime delle acque. Vigono in quest'area le norme speciali di salvaguardia di cui all'art. 28 delle presenti Norme .



Sottozona I4 Rispetto stradale

Sono le aree destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla nuova creazione di spazi per il traffico su gomma. L'intervento in queste zone spetta alle amministrazioni pubbliche. L'uso è disciplinato in relazione alle esigenze pubbliche cui si deve far fronte con gli specifici progetti.

Le aree appartenenti alle zone per la viabilità non utilizzate dal progetto esecutivo non saranno necessariamente acquisite e potranno avere ogni altro uso pubblico o privato che escluda tanto l'edificazione anche precaria, salvo i chioschi, quanto ogni rapporto con la strada, di cui non dovrà in alcun modo disturbare la funzione.

## TITOLO V

## NORME SPECIALI

SOSTITUITOart. 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 edific. gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati ed 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 ed osservando allo scopo la distanza minima di ml 5,00 di ogniscavo alla 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 un'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 edific. sarà infatti incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione del-

le zone alberate, a prato, o giardino coltivo (orto) e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fini, ecc.) precisando la denominazione di alberi ed arbusti.

Sulle aree per le zone 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 due 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 ed arbusti messi a dimora in eccedenza alla quota di cui sopra, le essenze consigliate ed ammesse dall'allegato C saranno almeno l'80%. Nelle zone verdi di rispetto di cui all'articolo e nelle zone agriocole 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 eco-

logico; 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. 28 bis 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 giardini ed aree verdi) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.



art. 29 Norme speciali per la tutela delle risorse  
idriche

I nuovi insediamenti residenziali ed industriali dovranno allacciarsi alla rete dell'acquedotto comunale per tutti i fabbisogni idrici.

Gli insediamenti residenziali esistenti, non allacciati alla rete dell'acquedotto, dovranno provvedere all'allacciamento entro quattro anni dall'adozione della Variante.

Gli edifici esistenti dovranno prevedere l'allacciamento alla fognatura pubblica, ove esistente, entro 2 anni dalla data di adozione della Variante.

Gli insediamenti industriali esistenti dovranno allacciarsi al pubblico acquedotto, entro lo stesso periodo, per approvvigionarsi dell'acqua necessaria per gli usi potabili ed igienico-sanitari.

Per le industrie di nuova localizzazione lo standard di consumo di acqua sarà stabilito dalla Pubblica Amministrazione all'atto della Concessione sentito il parere del Genio Civile.

La Pubblica Amministrazione provvederà altresì a comunicare gli standards di consumo idrico alle industrie esistenti, le quali dovranno provvedere all'adeguamento entro 4 anni dall'entrata in vigore delle presenti Norme.

I complessi edilizi di nuova costruzione che per inderogabili esigenze tecniche devono utilizzare l'acqua per impianti di condizionamento dovranno dotarsi di appositi impianti di riciclo. Quelli esistenti devono adeguarsi entro due anni. Ai fini della comprova dei consumi di acqua effettivamente autorizzati le stesse industrie e complessi edilizi dovranno essere dotati di appositi contatori. Le industrie potranno ricorrere a prelievi di acqua attraverso pozzi profondi solo su parere favorevole del Genio Civile.

Per pozzo profondo si intende un'opera che sia in grado di captare falde contenute in sedimenti di transizione.

art. 30. Norme transitorie e di salvaguardia

Dalla data di adozione del P.R.G. da parte del C.C. alla approvazione dello stesso da parte della Regione, per qualsiasi intervento od attività in contrasto con il P.R.G. adottato, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi delle Leggi n° 1902/52 - 517/1966.

Per i casi di Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione comunque convenzionati, concessioni e autorizzazione ancora valide alla data di adozione del presente P.R.G., continua ad applicarsi la normativa del P.R.G. ancora vigente.