COMUNE DI

LOMAZZO

PROVINCIA DI COMO

piano regolatore urbanistico generale

GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA
ASSESSORATO AL COORDINAMENTO PER IL TERRITORIO
VISTO
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO URBANISTICA
f.to M. ROSSETTI
L'ASSESSORE
F.to M. Ricotti
Approvato con deliberazione n. 22768 del 31.7.87
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO

7 BIS norme tecniche di attuazione

ADOTTATO CON DELIBERA C.C NR 12-13 DEL 14-17/02/1986
A SEGUITO OSSERVAZIONI
C.R.C NR 9646/LP DEL 20.3.1986
9647/LP

IL PROGETTISTA
Dr. Ing. R.Colombo

IL SEGRETARIO
F.to Mandegnoni

IL SINDACO
F.to Gorugodi

Per copia conforme all'originale
Il Segretario Comunale

Studio Tecnico: Rovellasca Col p.zza Risorgimento 8 tel.02/96342568

I N D I C E

TIPOLO I - Disposizioni generali

Art. 1	- Applicazione del P.R.G.	pag.	1
Art. 2	- Indici urbanistici e di edificazione	"	1
	2.1 - Superficie territoriale	"	1
	2.2 - Superficie fondiaria	"	1
	2.3 - Superficie coperta	"	2
	2.4 - Superficie lorda complessiva di pavimento	"	2
	2.5 - Rapporto di copertura	"	2
	2.6 - Aree per opere di urbanizzazione primaria	"	2
	2.7 - Aree per opere di urbanizzazione secondaria	"	3
	2.8 - Densità edilizia	"	3
	2.9 - Indice di sfruttamento	"	3
	2.10 - Distanza minima dai confini	"	3
	2.11 - Distanza minima tra gli edifici	"	3
	2.12 - Distanza minima dal ciglio stradale	"	4
	2.13 - Altezza massima delle costruzioni	"	4
	2.14 - Piani fuori terra	"	4
	2.15 - Aree destinate a parcheggio privato	"	4
	2.16 - Aree destinate a parcheggio pubblico	"	4
	2.17 - Percentuale del lotto a verde	"	4
Art. 3	- Calcolo del volume - Verifica degli indici di densità edilizia	"	5
Art. 4	- Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica	"	7
Art. 5	- Altezza delle costruzioni	"	8
Art. 6	- Arretramenti minimi	"	9
	6.1 - dagli spazi pubblici	"	9
	6.2 - dai confini	"	10
	6.3 - tra gli edifici	"	11
Art. 7	- Definizione degli interventi edilizi	"	12
Art. 8	- Tipologie edilizie	"	16
Art. 9	- Destinazione e licenza d'uso	"	17
Art. 10	- Urbanizzazione primaria	"	18
Art. 11	- Urbanizzazione secondaria	"	18
Art. 12	- Strade private e accessi carrai	"	19
	12.1 - Strade private	"	19
	12.2 - Accessi carrai	"	20

Art. 13 - Costruzioni accessorie " 21

Art. 14 - Cortili " 22

Art. 15 - Recinzioni " 23

Art. 16 - Muri di sostegno " 24

16.1 - Muri di sostegno verso gli spazi pubblici " 24
16.2 - Muri di sostegno verso i confini privati " 24
16.3 - Muri di sostegno a gradoni " 25

Art. 17 - Decoro dell'ambiente urbano " 26

Art. 18 - Tutela del verde - Alberatura delle aree di pertinenza delle costruzioni " 27

TITOLO II - Attuazione del P.R.G.

Art. 19 - Modalità di attuazione del piano " 28

Art. 20 - Programmi pluriennali di attuazione " 29

Art. 21 - Piani Attuativi " 29

Art. 22 - Piani di lottizzazione " 30

Art. 23 - Concessione ad edificare " 31

TITOLO III - A Z Z O N A M E N T O

Art. 24 - zone territoriali omogenee " 32

Art. 25 - Aree appartenenti a zone diverse " 33

Art. 26 - Norme generali per le zone residenziali " 34

Art. 27 - Zone per insediamenti prevalentemente residenziali " 35

27.1 - Zona A 1 " 35
27.2 - Zona A 2 " 38
27.3 - Zona B 1 " 40
27.4 - Zona C 1 " 42
27.5 - Zona C 2 " 44
27.6 - Zona C 3 " 46

Art. 28 - Zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente " 48

Art. 29 - Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente " 49

Art. 30 - Norme particolari per attività artigianali in zone residenziali " 54

Art. 31 - Norme generali per insediamenti produttivi artigianali ed industriali " 55

Art. 32 - Zone per insediamenti produttivi " 58

32.1 - Zona D 1 " 58
32.2 - Zona D 2 " 60
32.3 - Zona D 3 " 62

Art. 33 - Zona E per l'attività agricola e boschive " 64

33.1 - Zona E 1 " 64
33.2 - Zona E 2 " 68
33.3 - parco naturale della Valle del Lura " 68

Art.34.1- Zona F1per attrezzature pubbliche e di interesse generale " 70

Art. 34.2- Zona F2 polo di interscambio comprensoriale (P.I.C.) " 73

Art. 35 - Zona G di rispetto non aedificandi " 75

Art. 36 - Viabilità " 76

36.1 - Aree per la viabilità " 76
36.2 - Caratteristiche delle strade " 76
36.3 - Fasce di rispetto della viabilità " 82

Art. 37 - Aree per il parcheggio " 83

Art. 38 - Attività commerciali " 84

Art. 39 - Norme speciali per elettrodotti - impianti e cabine di trasformazione dell'energia elettrica " 85

Art. 40 - Deroghe " 86

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Applicazione del Piano Regolatore Generale

Ai sensi delle Leggi 17.8.1942 n° 1150, 6.8.1967 n° 765, 22.10.1971 n° 865, Legge Regionale 15.4.1975 n° 51, Legge 28.1.1977 n° 10, tutto il territorio comunale è sottoposto alla disciplina del Piano Regolatore Generale Comunale nei modi specificati dai seguenti elaborati aventi tutti la medesima efficacia obbligatoria:

- Norme di attuazione del P.R.G.
- Tavola dell'azzonamento
- Tavola della viabilità

Art. 2 - Indici urbanistici e di edificazione

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

2.1 - St = Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende l'intera superficie di ambito, comprendente sia la superficie fondiaria che le aree destinate a standard urbanistici previste dal P.R.G. all'interno dell' area in esame.

La superficie territoriale va considerata al netto delle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità esterna all'area ed al lordo delle aree eventualmente destinate alla viabilità interna all'area stessa.

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

2.2 - Sf = Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale, dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.3 - Sc = Superficie coperta

Per superficie coperta o copribile si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione dei soli balconi a sbalzo fino a ml. 1,20 di sporgenza e dei normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) fino a m. 1,50 di sporgenza.
Le costruzioni interrate non sono computate nel calcolo della superficie coperta purché l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna e siano ricoperte con riporto di terra coltivabile per uno spessore di almeno cm. 40

2.4 - Slp = Superficie lorda complessiva di pavimento

E' la somma delle superfici comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dei singoli piani agibili od abitabili, nonchè le superfici di verande e porticati chiusi da tre lati.
Nel caso di piani interrati o semiinterrati vanno computati nella superficie lorda di pavimento gli spazi adibiti a residenza, laboratorio, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici o comunque agibili con permanenza, anche temporanea, di persone.
Non sono invece da computare:
- le superfici di piani interrati se di altezza netta interna non superiore a ml. 2,50 e non abbiano destinazioni d'uso di cui al precedente comma
- le superfici di aggetti aperti da almeno due lati, terrazze, balconi, logge, annessi alla residenza, fino al limite di superficie pari al 10% della Slp complessiva della costruzione, misurata al netto degli stessi
- i portici asserviti ad uso pubblico
- i sottotetti non abitabili

2.5 - Rc = Rapporto di copertura

E' il rapporto massimo, espresso in percentuale, fra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate o da edificare e la superficie fondiaria del lotto.

2.6 - U 1 = Aree per opere di urbanizzazione primaria

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria come specificato nel successivo art.10.

2.7 - U 2 = Aree per opere di urbanizzazione secondaria

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria come specificato nel successivo art. 11.

2.8 - D = Densità edilizia

- Dt = Densità edilizia territoriale

Indica il rapporto(mc./mq.) tra il volume totale (vuoto per pieno) costruito o costruibile (per qualsiasi scopo e destinazione) e la relativa superficie territoriale interessata.
Esso si utilizza per i Piani Esecutivi.

- Df = Densità edilizia fondiaria

Indica il rapporto (mc./mq.) tra il volume (vuoto per pieno) costruito o costruibile e la relativa superficie fondiaria interessata.
In particolare la densità fondiaria massima ammessa nelle diverse zone residenziali del P.R.G. ha la finalità di controllare l'insediamento degli abitanti nel territorio (ad ognuno dei quali viene convenzionalmente attribuito un indice volumetrico di utilizzazione di mc. 100) e,di conseguenza,la dotazione di spazi pubblici di carattere collettivo-standards.
Esso si utilizza per concessioni non precedute da Piano Esecutivo.

2.9 - Is = Indice di sfruttamento

Esprime la massima superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq. di superficie territoriale St (mq./mq.)
Esso si applica nei Piani Esecutivi.

2.10 - Dc = Distanza minima degli edifici dai confini

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto o del comparto; viene espressa in metri lineari e si misura sulle normali alla linea di confine ed i singoli punti fuori terra della costruzione, nella proiezione orizzontale delle pareti, al netto di balconi e normali oggetti nei limiti di cui al precedente punto 2.3

2.11 - De = Distanza minima tra gli edifici

Determina lo spazio minimo che deve intercorrere fra due o più costruzioni, anche se realizzate sullo stesso fondo; viene espressa in metri lineari e si misura sulla normale a ciascuna delle pareti dai punti singoli dell'altra, nella proriezione orizzontale.
Nel caso di edifici non fronteggianti, essa si misura tra gli spigoli, nella proiezione orizzontale. delle pareti al netto di balconi e normali oggetti nei limiti di cui al precedente punto 2.3

2.12 - Ds = Distanza minima delle costruzioni dal ciglio delle strade

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

2.13 - H = Altezza massima delle costruzioni

Costituisce il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi; viene espressa in metri e misurata secondo le modalità previste dall'art. 5

2.14 - Piani fuori terra

E' il numero totale dei piani emergenti dal piano naturale del terreno circostante ammesso alla zona, contato sul prospetto più alto dell'edificio, senza tener conto di eventuali piani seminterrati se emergenti dal terreno per un'altezza non superiore a m. 1,50, calcolata all'intradosso della soletta.

Nel caso di terreni in pendio detta altezza va calcolata attraverso la media pinderata delle altezze delle singole porzioni fuori terra.

Negli edifici su pilotis non si computa il piano formato dai pilotis stessi, purché abbia altezza urile interna non superiore a 2,50 mt.

2.15 - Pp = Aree destinate a parcheggio privato

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

2.16 - P = Aree destinate a parcheggio pubblico

Sono gli spazi di sosta per autoveicoli ad uso pubblico da reperirsi generalmente in spazi pubblici, come previsto dal D.I. 2.4.1968 e dalla Legge Regionale 15.4.1975 n° 51.

2.17 - Plv = Percentuale del lotto a verde

E' il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie da coltivare a giardino o verde alberato e la superficie fondiaria.

Art. 3 - Calcolo del volume - verifica degli indici di densità edilizia

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

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

Agli effetti del controllo della densità edilizia sono da computarsi:

a) - I volumi fuori terra, misurati al di sopra dello spiccato del marciapiede stradale, esistente o previsto, o della quota naturale del terreno attorno al fabbricato, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile od agibile.
Ai fini del presente articolo è da intendersi quota naturale del terreno quella originaria preesistente oppure quella sistemata attorno all'edificio nel limite del dislivello massimo di ml. 1,50 rispetto alla quota originaria naturale.
In caso di un maggior dislivello, i volumi verranno comunque computati con riferimento alla quota sopra specificata.

b) - I volumi interrati o semiinterrati destinati a residenza, laboratorio, uffici, magazzeni, sale di riunione, locali pubblici o comunque agibili, con permanenza anche temporanea di persone.

c) - I volumi dei box fuori terra, dei rustici computati come al punto precedente.

d) - I porticati, le verande, le logge non compresi nel successivo comma o per la parte eccedente i limiti sotto specificati.

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

a) - i porticati solo se annessi alla residenza e le logge, anche se chiuse su tre lati, entro i limiti massimi del 10% della superficie lorda di pavimento complessiva, considerata al netto degli stessi;

b) - le pensiline ed i passaggi aperti anche se coperti;

c) - i volumi tecnici (locali macchine per ascensori e relativi servizi, centrale termica); contenuti nelle dimensioni strettamente necessarie alle funzioni da svolgere o alle specifiche norme tecniche.

d) - gli interrati ed i seminterrati per la parte sottostante la quota di marciapiede o la quota naturale del terreno attorno al fabbricato, purchè abbiano destinazioni d'uso non comprese fra quelle di cui al comma precedente;

e) - i sottotetti non abitabili e non agibili con altezza media inferiore a ml. 2,20, altezza interna all'imposta del tetto non superiore a ml. 1,00 e pendenza delle falde non superiore al 35%.

f) - le tettoie aperte su almeno tre lati contenute nei limiti di superficie coperta di cui all'art. 13 punto e).

Art. 4 - Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica

Le superfici coperte ed i volumi edificabili secondo gli indici di fabbricabilità ammessi dal P.R.G. nelle singole zone resteranno vincolate alle aree di pertinenza che sono servite per le valutazioni ed i conteggi di edificabilità; pertanto le stesse dovranno ritenersi soggette a servitù "non aedificandi", revocabili o modificabili solo in caso di demolizione del volume realizzato o di aumento degli indici di piano.

Pertanto, nei progetti si dovrà prevedere una "impegnativa volumetrica" da trascrivere a totale carico del proprietario, prima del rilascio della concessione edilizia, avente lo scopo di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per la verifica degli indici di edificazione.

E' consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, regolarmente trascritte, nelle quali possono essere asservite le aree fondiarie delle proprietà confinanti, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute.

Le aree necessarie per l'osservanza degli indici massimi di densità edilizia fondiaria per la nuove costruzioni non possono essere derivate da fondi di pertiennza di edifici esistenti, qualora ciò determinasse od aggravasse carenze dei rapporti suddetti per gli edifici esistenti rispetto ai relativi fondi.

Per gli edifici esistenti, alla data di adozione del P.R.G. viene considerata vincolata alla non edificazione un'area, ove esistente nell'ambito della stessa proprietà, corrispondente a quella necessaria a raggiungere gli indici di densità fondiaria indicati nelle norme di zona.

Art. 5 - Altezza delle costruzioni

Per ogni singola zona prevista dal P.R.G. è fissato un limite di altezza massima (H) che viene misurato in metri lineari a partire dalla quota inferiore del marciapiede esistente o previsto, o dal livello naturale del terreno, fino alla maggiore quota dell'intradosso delle sporgenze di gronda o dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili, oppure alle quote di colmo nei casi di copertura con pendenza superiore al 40%, con esclusione dei volumi tecnici (corpo scala, torrette di ascensori, camini e simili).

Qualora il piano di campagna o il marciapiede non siano pianeggianti bensì posti su quote diverse, l'altezza da considerare è quella media che si ottiene dividendo la superficie delle facciate per il perimetro della costruzione; tale altezza servirà di norma per il calcolo delle volumetrie, salvo disposizioni particolari precisate negli articoli seguenti.

Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerata quale livello del marciapiede o del terreno sistemato ai fini delle misure sull'altezza massima ammessa e sulla altezza media a condizione che le stesse non interessino un tratto complessivo superiore al 20% dell'intero perimetro dell'edificio; pertanto in questi casi le altezze verranno misurate a partire dalle quote di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tener conto della profondità della trincea.

Qualora si eccedesse tale limite, la maggior altezza dovrà essere computata per il calcolo dell'altezza media.

Le altezze degli edifici e degli impianti ed il conseguente numero dei piani potranno essere fissate nei Piani esecutivi in limiti diversi da quelli fissati per le singole zone, allo scopo di migliorare i rapporti tra superficie coperta e fondiaria, ove siano favorevoli le condizioni ambientali.

Art. 6 - Arretramenti minimi

6.1 - Dagli spazi pubblici

E' la distanza minima degli edifici dai fili stradali e dalla sede dei corsi d'acqua e si misura sulla normale alla linea di confine, prevista dal P.R.G., fra la proprietà privata e quella pubblica nella proiezione orizzontale.
Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti a sbalzo fino a ml. 1,20 di sporgenza e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi sino a ml. 1,50 di sporgenza.
Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la parte eccedente va considerata ai fini del calcolo suddetto.
Tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal P.R.G. o dai Piani esecutivi.
In tutti gli altri casi non riconducibili alla disciplina di cui sopra, la distanza minima delle fronti degli edifici dai fili stradali deve essere di:

a) ml. 5,00 su strade di larghezza fino a ml. 7,00

b) ml. 7,50 su strade di larghezza tra ml. 7,00 fino ml. 15,00

c) ml. 10,00 su strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Le precedenti prescrizioni non sono valide per le zone "A" dove si applica la specifica normativa di zona e per le zone "E1-E2" dove si fa riferimento ai D.M. 1.4.1968.
In presenza di strade a fondo cieco o chiaramente destinate al servizio dei singoli edifici o di gruppi di edifici, la distanza minima della edificazione dal filo stradale deve essere di ml. 5.
Per filo stradale si intende il confine tra la proprietà privata e quella pubblica o destinata a diventare tale per attuazione del P.R.G..
Negli spazi risultanti dagli arretramenti suddetti, di norma non possono essere eseguite opere edilizie (salvo le recinzioni sul filo stradale) quali boxes, rustici, depositi, ecc..
Le strutture interrate devono distare dal limite delle strade e piazze almeno ml. 5,00, eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici.
I fabbricati costruiti in arretramento dai fili stradali esistenti, dovranno di norma risultare paralleli agli stessi, salvo diverse esigenze che saranno sottoposte alla valutazione della Commissione Edilizia.
In ogni caso sarà a carico del proprietario che ha edificato in arretramento la propria costruzione l'onere della sistemazione dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso.

Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, l'onere di cui sopra cesserà di essere a carico del proprietario quando l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno includere l'area risultante nel patrimonio comunale.

6.2 - Dai confini

E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, di un edificio dai confini con i terreni contigui, di proprietà di terzi.
La misurazione viene effettuata sulla perpendicolare alla linea di confine, con esclusione di balconi aperti e sporgenze di normali aggetti come specificato al punto precedente.
In particolare, le distanze minime dei confini devono essere:

a) ml. 0,00 in tutte le zone, qualora esista una convenzione trascritta tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco di edificare in aderenza o qualora sul confine già sorge il fabbricato del lotto vicino, allo scopo di eliminare il frontespizio nudo;

b) pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto ammesso, con un minimo di ml. 5,00, fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di zona, quando l'edificio non ricadente nel caso a), abbia pareti finestre e non, in modo che l'analogo distacco rispettato dall'edificio sul lotto attiguo, porti la distanza complessiva tra i due edifici al rispetto del disposto dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968, n° 1444.

Per la costruzione su fondi di cui uno o più lati costituiscono delimitazioni tra zone in cui sono ammesse le costruzioni a confine e zone in cui non sono ammesse, le rispettive porzioni devono essere realizzate alle distanze dai confini e tra le costruzioni fissate per le relative zone in cui non è ammessa la costruzione a confine.
Per distanza dai confini si può intendere la distanza reale esistente dal limite di proprietà o anche quella virtuale, determinata da una eventuale convenzione registrata tra due confinanti, purchè vengano rispettate tra gli edifici le distanze precisate dalle norme di zona.
Le costruzioni totalmente interrate non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private.

6.3 - Tra gli edifici

E' la distanza misurata in proiezione orizzontale tra le fronti, finestrate e non, di due edifici o tra gli spigoli degli stessi, con esclusione di balconi aperti e sporgenze di normali aggetti, come specificato al punto precedente.

Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00 ; ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00 ; ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Per i nuovi edifici ricadenti in zone diverse dalla "A1" é prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Nelle zone C é altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a ml. 12.00.

Art. 7 - Definizione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi esistenti sono così definiti:

a) manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) restauro e risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) ristrutturazione edilizia: quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

e) ristrutturazione urbanistica: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

f) ampliamento: complesso di lavori avente come risultato di ingrandire un fabbricato esistente, creando un volume supplementare;

g) sopraelevazione: ampliamento delle costruzioni in senso verticale;

h) ricostruzione: operazione congiunta di demolizione di un edificio e successiva edificazione di fabbricato in luogo del precedente attraverso la stessa concessione;

i) nuova costruzione: realizzazione di una costruzione interamente nuova su area libera o su area risultante da precedenti demolizioni.

A maggior specificazione delle definizioni di cui sopra, si precisa quanto segue:

1) - Manutenzione ordinaria

In particolare sono opere di manutenzione ordinaria:

- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti non portanti;
- la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falde ed impermeabilizzazioni dei tetti piani);
- la riparazione delle gronde e dei pluviali;
- la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- la ripulitura delle facciate;
- la tinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate, senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, le fasce marcapiano, ecc.
- la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, elettrico, ecc.)
- la costruzione di arredi fissi anche con modesti interventi murari;
- la riparazione delle recinzioni.

2) - Per gli edifici industriali ed artigianali (Circ. Min. LL.PP. 16/11/1977 n° 1918) sono opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché in rapporto alle dimensioni dello stabilimento

3) - Manutenzione straordinaria

In particolare rientrano nella manutenzione straordinaria le opere seguenti:

- apertura e chiusura di vani di porte interne;
- demolizioni e costruzioni di tramezzi divisori non portanti, senza modifica del numero delle unità abitative;
- la destinazione di uno o più locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici o agli impianti tecnologici mancanti;
- riparazione di elementi architettonici quali: bancali, cornici, zoccolature.

4) - Restauro e risanamento conservativo

Le opere di restauro e risanamento conservativo devono avvenire nel rispetto dei caratteri costruttivi e tipologici dell'ambiente preesistente senza alterazione sostanziale delle strutture originarie, con particolare riferimento alla veste architettonica esterna e alla struttura portante, elementi questi associati al carattere tipologico dell'edificio.

In caso di crolli parziali delle strutture originarie dell'edificio, rientra negli interventi di risanamento conservativo la possibilità di ripristinarle nelle forme originarie.

5) - Ristrutturazione edilizia

La ristrutturazione edilizia può rivestire in modo soltanto parziale le strutture orizzontali (es. architravi, coperture) e verticali (divisori portanti) dell'edificio, ma non toccare l'edificio in tutte le sue parti costruttive, come nel caso dell'abbattimento totale di tutte le strutture interne e portanti.

6) - Ricostruzione

Gli interventi di ricostruzione sono quelli consistenti nel rifacimento totale o parziale di un fabbricato con il rispetto delle caratteristiche fondamentali (cubatura, ingombro volumetrico, sagoma, superficie coperta, altezze, superficie lorda complessiva di piano, ecc.) di quelle preesistenti.

Se nella edificazione si effettuano nuovi criteri dimensionali costruttivi ed architettonici, per cui si ottiene un edificio sostanzialmente diverso dal precedente, col quale ha in comune solo l'area utilizzata (o parte di essa), allora si é in presenza di un intervento assimilabile a nuova costruzione.

Art. 8 - Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie si distinguono in:

A - Edifici isolati : edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati con distacco dai confini e dalle strade

B - Edifici abbinati : edifici costruiti in adiacenza con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi

C - Edifici a schiera : edifici da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione tra le aree in proprietà distinte

D - Edifici a cortina : edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 ml. e che racchiudano spazi formanti cortili.

Art. 9 - Destinazione e licenze d'uso

Il P.R.G. definisce le destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone omogenee.

La destinazione d'uso del suolo e dei fabbricati dovrà essere chiaramente indicata nei progetti per gli interventi edilizi e dovrà essere consona con le destinazioni previste dalle presenti norme.

Nessun cambiamento di destinazione d'uso potrà avvenire se non previa richiesta ed autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e nel rispetto delle norme della rispettiva zona omogenea.

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata alla licenza di uso: licenza di abitabilità o licenza di agibilità.

La licenza d'uso è rilasciata ove sussistano i presupposti prescritti dalle specifiche leggi in vigore: essa non può essere rilasciata qualora non esistano i requisiti igienico-sanitari prescritti dalle relative norme.

Detta licenza deve essere revocata quando vengano meno i presupposti sopra indicati.

Per gli edifici destinati all'attività produttiva vale inoltre quanto previsto al successivo art. 31.

Art. 10 - Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per la utilizzazione edificatoria delle aree.

Esse sono definite specificatamente dalle vigenti leggi e rientrano nella seguente elencazione:

a - sedi viarie

b - spazi di sosta e di parcheggio

c - rete di fognatura

d - rete idrica

e - rete dell'energia elettrica

f - rete del gas

g - pubblica illuminazione

h - rete telefonica

i - spazi di verde attrezzato.

Art. 11 - Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree ed opere ed attrezzature tecnologiche previste dalle vigenti leggi: L. 22.10.1971 n° 865, art. 44, D.M. 2.4.1968 n° 1444, art. 3, nelle quantità previste dalla L.R. 15.4.1975 n° 51, art. 22.

Sono inoltre considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le opere accessorie alla viabilità ed al trasporto pubblico e gli impianti di depurazione a livello comunale.

Art. 12 - Strade private e accessi carrai

12.1 - Strade private

E' vietato aprire strade private senza l'autorizzazione Comunale.
Per ottenere l'autorizzazione alla apertura occorre presentare domanda allegando il progetto della strada corredato dagli elaborati seguenti:

a) Planimetria estratta dallo strumento urbanistico su cui sia individuata l'ubicazione della strada.

b) Planimetria disegnata sulla mappa catastale con indicazione della strada.

c) Planimetria in scala non inferiore a 1:500 derivata da rilievo topografico, completamente quotata, anche in altimetria, con indicazione del tracciato stradale, del suo innesto nella rete viaria esterna, degli impianti per lo smaltimento delle acque, dei centri per la illuminazione e quanto altro necessario per illustrare le caratteristiche.

d) Sezioni tipo di dettaglio in scala non inferiore a 1:200 e particolari descrittivi e costruttivi degli elementi caratteristici.

e) Relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche costruttive.

Alla domanda dovrà essere pure allegato uno schema di convenzione che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che preveda la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la via stessa e che fissi il termine per l'esecuzione delle opere.
Le strade private al servizio di abitazione devono avere di norma una larghezza di 6 m. al netto di spazi che l'Amministrazione Comunale potrà richiedere per la sosta degli autoveicoli.
Le strade a fondo cieco dovranno terminare con uno slargo di dimensioni tali da poter assicurare ai normali mezzi di trasporto l'inversione di marcia.
In determinati casi, il cui apprezzamento spetterà al Comune, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione urbanistica della zona, potrà essere prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade private, particolarmente per quelle a fon-

do cieco e la formazione di un adeguato spazio di sosta.
Tutti gli edifici ubicati in prossimità o in fregio alle strade private saranno soggetti alle presenti norme come se fossero in presenza di una strada pubblica.
Per le strade private già aperte, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edilizio già realizzate e con edificazione avanzata, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere, di comune accordo, alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale, saranno necessari per i collegamenti con i servizi che il Comune stesso attua nella zona.
In difetto di accordo, il Comune potrà provvedere direttamente, ripartendo le spese in base agli indici di edificabilità volumetrica per ciascuna delle proprietà interessate.

12.2 - Accessi carrai

Si considera accesso ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.
Ogni accesso carraio deve rispondere ai seguenti requisiti:

- assicurare una buona visibilità della e dalla strada;
- l'area di raccordo deve avere un tratto in piano per almeno 3,5 metri dalla carreggiata stradale o dal filo del marciapiede e deve essere pavimentata od avere un trattamento superficiale antipolvere;
- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sulla strada;
- il confine tra l'area privata e l'area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato con soglie;
- i cancelli carrai e porte di autorimesse debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata e distare almeno 1,50ml. dal filo della recinzione con smussi adeguati;
- la recinzione eventuale deve essere raccordata con smussi in modo da ottenere la massima visibilità;
- lo smusso o l'abbassamento dei marciapiedi deve essere eseguito con le caratteristiche tecniche prescritte dalla Amministrazione Comunale.
- la larghezza dell'accesso carraio non deve essere inferiore a 3 ml.

L'Amministrazione Comunale può dettare ulteriori prescrizioni costruttive o limitazioni per una maggiore sicurezza del traffico, quando gli accessi servano impianti industriali, edifici commerciali od artigianali, edifici di uso collettivo.

Art. 13 - Costruzioni accessorie

Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento della costruzione principale quali: box per auto, rustici, piccoli depositi connessi alle abitazioni, ecc..
Salvo particolari prescrizioni per le singole zone, le costruzioni accessorie devono di norma soddisfare le seguenti prescrizioni:

a - siano aderenti agli edifici principali o avere da questi distanza non inferiore a ml. 5,00;

b - siano arretrati dagli spazi pubblici di almeno ml. 5,00, salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto, e non siano direttamente visibili dagli stessi;

c - non superino l'altezza massima di ml. 2,50 misurata dallo spiccato del marciapiede attorno all'edificio o dal livello naturale le del terreno fino all'extradosso del solaio di copertura o di eventuali sporgenze di gronda;

d - la copertura di tali costruzioni, se a falde inclinate, potrà avere una pendenza massima del 35%;

e - abbiano superficie coperta complessiva non superiore al 15% della superficie coperta massima ammessa e, nel caso di soli box, non superiore a un posto macchina (ml. 2,50 x 5,50 interni) per ogni 80 mq. di superficie abitabile o frazione.

Le costruzioni accessorie possono essere edificate sul confine di proprietà, purché l'altezza del fronte a confine abbia altezza massima all'extradosso o al colmo non superiore a ml. 2,50, salvo diversi accordi tra i confinanti.

Sono escluse dal calcolo del volume, ai fini della verifica della densità edilizia, le autorimesse per la quota parte obbligatoria pari a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione cui sono annesse.

Allo scopo di miglioramenti igienici e funzionali delle vecchie costruzioni esistenti è consentita l'aggiunta di piccoli volumi accessori, quali servizi igienici per abitazione che ne siano sprovviste, corpi di scala necessari a migliorare la funzionalità abitativa e simili (volumi comunque che non comportino la possibilità di incremento quantitativo di abitanti insediati), senza tener conto del loro volume agli effetti del calcolo della densità fondiaria massima ammessa, una tantum e nel limite massimo del 15% del volume esistente, rispettando gli indici di altezza e distanze prescritte per la zona.

La norma di cui al precedente capoverso non si applica nelle zone A1 al difuori dei Piani Esecutivi.

La suddetta concessione è comunque subordinata ad una soluzione progettuale di tali aggiunte che sia valida esteticamente, rispettosa del decoro urbano, nonchè sufficientemente integrata con la costruzione preesistente.

Art. 14 - Cortili

Nelle zone in cui i cortili sono ammessi, la loro superficie, sia nel caso di nuove costruzioni come in quello di aggiunte, modifiche o sostituzioni di vecchi edifici, non dovrà essere inferiore a 1/4 della superficie totale delle pareti e dei muri che vi prospettano.

I cortili di forma irregolare o oblunga (lunghezza media maggiore di tre volte della larghezza media) dovranno essere, al fine del calcolo, scomposti in cortili regolamentari a sè stanti.

Particolari prescrizioni potranno essere stabilite dall'Amministrazione Comunale nei casi speciali e al fine di determinare il raggiungimento di buone condizioni igieniche e soluzioni tipologiche valide.

L'altezza delle pareti prospettanti sul cortile sarà misurata a partire dalla quota del piano abitabile più basso illuminato dal cortile, fino all'intradosso del solaio del piano abitabile più alto illuminato dal cortile stesso.

Per gli edifici di nuova costruzione, i lati dei cortili confinanti con altre proprietà, sia che questi lati non siano fabbricati, che se fabbricati ad altezza minore delle massime di zona, saranno considerati dell'altezza ammessa nella zona, salvo computarne l'effettiva minore altezza esclusivamente quando esista tra i confinanti convenzione di servitù perpetua "altius non tollendi" legalmente trascritta o debitamente notificata al Comune; se invece vi sono fabbricati di altezza maggiore della massima consentita nella zona, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.

L'area del cortile può appartenere a diverse proprietà: in questo caso i cortili confinanti possono considerarsi come un cortile unico, quando esista tra i confinanti convenzione di servitù perpetua legalmente trascritta e debitamente notificata al Comune.
In tal caso i muri divisori di proprietà nei cortili vengono considerati come non esistenti se non superano l'altezza di m. 3.

L'area del cortile di norma non può essere suddivisa con recinzioni e altri manufatti che ne compromettano l'estetica e diminuiscano gli spazi per la circolazione e la fruibilità degli stessi.

Art. 15 - Recinzioni

Tutte le recinzioni siano esse sui confini privati o verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, devono essere di altezza non superiore a ml. 2,00, costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di ml. 0,70,misurata dalla quota naturale del terreno,sui confini verso le proprietà private,e dalla quota di marciapiede adiacente (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche.

Sono ammesse parti cieche secondo un rapporto massimo del 20% della intera superficie della recinzione e per tratti con lunghezza non superiore a ml. 10,00 e non verso spazi pubblici.

I cancelli carrai dovranno essere arretrati dal filo della recinzione di almeno ml. 1,50 con adeguato smusso.

I cancelli pedonali potranno essere a filo con la recinzione se esiste il marciapiede o lo spazio per realizzarlo. Negli altri casi dovranno essere arretrati di 1,00 ml..

Eventuali pensiline di copertura non dovranno sporgere dal filo della recinzione.

In prossimità del passo carraio dovrà essere ricavato uno spazio per parcheggio esterno nella dimensione di cui al successivo art. 37.

Le recinzioni al limite tra la proprietà privata ed aree pubbliche devono essere contenute completamente sulla proprietà privata.

In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque rispettare un minimo di smusso di ml. 3,00 su ogni lato, opportunamente maggiorato nel caso che i due lati formino un angolo diverso da quello retto, salvo diverse prescrizioni che si renderanno utili per esigenze viabilistiche.

Nelle zone "E1 - E2" é di norma vietata la realizzazione di recinzioni fisse, le quali possono essere autorizzate in semplice rete metallica con paletti di sostegno e senza muretto continuo solo nei casi di lotti edificati.

In queste zone sono comunque ammesse recinzioni costituite da siepi vive e staccionate in legno senza cordoli in calcestruzzo.

Le recinzioni devono essere costruite con materiali e tipologie decorose ed in armonia con l'ambiente naturale.

Art. 16 - Muri di sostegno

E' ammessa la realizzazione dei muri di sostegno atti a contenere il dislivello di terreni franabili e per creare terrapieni artificiali.

Viene prescritto in ogni caso l'uso di materiali di finitura, sulla parete visibile, in modo da garantire un inserimento armonico nel contesto ambientale.

16.1 - Muri di sostegno verso gli spazi pubblici

Verso le pubbliche vie ed in generale gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, i muri di sostegno, di norma, non possono superare ml. 1,00 di altezza complessiva (compresa l'eventuale parte piena della soprastante recinzione) misurata dallo spiccato di marciapiede esistente o previsto o dalla quota naturale del terreno.

Per tali opere devono essere rispettati gli arretramenti di cui alle presenti norme.

Nel caso in cui a causa del particolare stato dei luoghi fossero imposte altezze del muro di sostegno superiori a ml. 1,00, l'Amministrazione Comunale può autorizzare tali maggiori altezze a condizione che vengano rispettati ulteriori arretramenti dai cigli stradali da definirsi di volta in volta in base alle esigenze della viabilità e dell'interesse pubblico generale ed a condizione che siano realizzati a gradoni ciascuno di altezza non superiore a quella sopra definita.

16.2 - Muri di sostegno verso i confini privati

a) In presenza di fondi a dislivello naturale con materiale franabile, i muri di sostegno possono essere realizzati di altezza necessaria e conseguente allo stato dei luoghi. Qualora l'altezza complessiva (ivi compresa la parte piena di eventuali recinzioni soprastanti) superasse il limite di ml. 2,50, le eventuali costruzioni da realizzarsi sul fondo limitrofo devono rispettare una maggiore distanza dal confine, rispetto i limiti di zona, pari alla maggiore altezza del muro di sostegno oltre il limite di cui sopra; tale prescrizione vale ai fini della distanza dell'edificio da realizzare anche nel caso di muri di sostegno preesistenti.

b) Per la realizzazione di terrapieni artificiali i muri di sostegno non possono, in ogni caso, superare l'altezza massima di ml. 2,50 (ivi compresa la parte piena di eventuali recinzioni soprastanti).

16.3 - Muri di sostegno a gradoni

Ove la natura del terreno lo renda necessario, possono essere costruiti gradoni costituiti al massimo da tre corpi situati a quote diverse; l'altezza massima di ogni corpo è di ml.1,00 e la distanza minima tra un corpo e l'altro non può essere inferiore all'altezza degli stessi.

Nelle zone agricole in pendio i muri di sostegno a gradoni possono essere autorizzati per permettere le coltivazioni specialistiche; in questi casi le caratteristiche saranno in funzione dello stato dei luoghi e verranno di volta in volta definite, dopo opportuni sopralluoghi, dalla Amministrazione Comunale.

I muri di sostegno a gradoni possono inoltre essere realizzati per migliorare le condizioni di staticità dei terreni declivi ed eliminare i rischi di eventuali frane o smottamenti; in tali eventualità le caratteristiche per la loro realizzazione (numero, altezze, distanze) saranno in funzione delle garanzie statiche.

L'Amministrazione Comunale può imporre prescrizioni particolari che, non compromettendo il livello di sicurezza statica del pendio, garantiscano una migliore tutela delle caratteristiche ambientali.

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

Art. 17 - 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 spese del proprietario.

E' facoltà del Sindaco, con propria ordinanza, prescrivere che vengano attuati tutti i provvedimenti atti a migliorare il decoro urbano, quali:

- demolizioni di superfetazioni, baracche, costruzioni precarie, rustici, tettoie, box isolati, recinzioni, pavimentazioni;
- sistemazione di frontespizi nudi;
- rimozione di arredi urbani;
- ripristino di intonaci, tinteggiature, infissi, manti di copertura, canali di gronda, pluviali, cornici ed altri elementi architettonici esterni;
- rimozione di depositi di materiale all'aperto;
- formazione di aree verdi e piantumate e schermatura di pareti o porzioni di edifici antiestetiche;
- sistemazione del terreno;
- rimozione di letamaie, immondezzai, ecc.

Art. 18 - Tutela e sviluppo del verde - Alberatura delle aree di pertinenza delle costruzioni

Le aree alberate presenti nel territorio comunale devono essere tutelate al fine della conservazione e sviluppo dei valori naturali, ambientali ed ecologici.

A tale scopo è di norma vietato l'abbattimento degli alberi di alto fusto, salvo il normale avvicendamento delle alberature stesse.

In tutte le zone è prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza delle costruzioni con la collocazione a dimora di alberature costituite da essenze tipiche della vegetazione locale.

Numero, qualità e dimensione e caratteristiche delle alberature dovranno essere indicati nel progetto.

Le alberature esistenti dovranno essere salvaguardate ed i progetti dovranno essere studiati in modo tale da rispettare le piante esistenti, le quali dovranno essere chiaramente indicate nei disegni e documentate con fotografie.

Norme particolari sono indicate nelle singole zone.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 19 - Modalità di attuazione del Piano

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

1) programmi pluriennali di attuazione (P.P.A.) di cui alla L. 28.1. 1977 n° 10 e L.R. 5.12.1977 n° 60-61;

2) piani particolareggiati (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni;

3) piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni;

4) piani attuativi di lottizzazione (P.L.);

5) piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui agli artt. 26 e 27 della Legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni;

6) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) di cui all'art. 28 Legge 5.8.1978 n° 457;

7) concessione ad edificare (C.E.).

8) autorizzazione, nei casi previsti dalla Legge.

Art. 20 - Programma Pluriennale di Attuazione del P.R.G.

Poiché il P.R.G. deve essere la guida per lo sviluppo e l'assetto del territorio e degli insediamenti, esso si sviluppa gradualmente nel tempo attraverso programmi pluriennali con durata non inferiore a tre anni e non superiore a cinque anni.

Detti programmi sono obbligatori per il Comune ai sensi e per effetto della Delibera Consiglio Regionale 26/1/1984 n° III/495

Art. 21 - Piani Attuativi

Nelle zone dove é obbligatoria la formazione di un Piano Esecutivo, la presentazione di un progetto edilizio é subordinata alla preventiva approvazione del Piano Esecutivo stesso.

I Piani Esecutivi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate nella tavola dell'Azzonamento del presente P.R.G.

Art. 22 - Piani di Lottizzazione

I piani di lottizzazione si pongono essenzialmente quali strumenti di riorganizzazione di un'area sotto il profilo urbanistico: a tale scopo le proposte planivolumetriche dovranno tendere ad accorpare i volumi da edificare ed a curare il loro inserimento nelle caratteristiche ambientali ed urbane.

Essi devono rispettare le destinazioni di zona indicate nella tavola del P.R.G., nonchè gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

L'autorizzazione alla lottizzazione è subordinata, in base alla Legge 6.8.1967 n° 765, alla stipulazione tra il Comune ed i lottizzanti di una convenzione, riguardante quanto previsto dall'Art. 8 di detta legge, dalla L.R. 15.4.1975 n° 51 e dagli art. 12-13 della L.R. 5.12.1977 n° 60-61.

I piani di lottizzazione possono essere redatti:

- per iniziativa privata spontanea dei proprietari;
- dai proprietari su invito del Sindaco;
- dall'Amministrazione Comunale, d'ufficio, qualora i proprietari non abbiano corrisposto all'invito del Sindaco; secondo quanto disposto dall'art. 8 penultimo ed ultimo comma della legge 6.8.1967 n° 765.

Gli elaborati ed i contenuti e le procedure relative ai piani di lottizzazione sono specificati dalla L.R. 12/3/1984 n° 14.

Art. 23 - Concessione ad edificare

La concessione ad edificare può essere rilasciata nei casi in cui sia stato approvato un piano esecutivo o non sia obbligatoria la formazione preventiva dello stesso, per tutte quelle opere ed interventi edilizi per i quali è richiesto dalle norme vigenti e qualora sia verificata la titolarità del diritto di proprietà,di superficie o di uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte del richiedente.

Il rilascio da parte del Sindaco delle concessioni è subordinato allo assolvimento degli obblighi di cui all' art. 3 della Legge 28.1.1977 n° 10 relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria,nonchè al contributo relativo al costo di costruzione, determinati sulla base degli artt. 5-6 della medesima Legge, nonchè delle L.R. 5.12.1977 n° 60-61 e successive modifiche ed integrazioni.

La concessione è attribuita dal Sindaco al proprietario o a chi ne ha titolo con le modalità e gli effetti di cui all'art.7 L.R.60-61/1977 .

Per gli immobili appartenenti allo Stato la concessione è attribuita a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene.

I termini di validità e decadenza della concessione sono regolati dalla L. 28.1.1977 n° 10.

TITOLO III - A Z Z O N A M E N T O

Art. 24 - Zone territoriali omogenee

L'intero territorio comunale, secondo quanto previsto dalla Legge 17. 8.1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonchè dalla L.R. 15.4.1975 n° 51, è suddiviso, conformemente al D.M. 2.4.68, in zone territoriali omogenee, funzionali alla loro specifica destinazione, come risulta dalla tavola dell'"Azzonamento".

L'edificazione può avvenire solo nelle zone che lo consentano e con l'osservanza delle prescrizioni relative a ciascuna zona oltre che nel rispetto delle altre norme contenute nelle presenti norme.

La suddivisione in zone urbanistiche omogenee è la seguente:

A1 - zona di interesse ambientale : Vecchi Nuclei

A2 - zona a verde privato di interesse ambientale

B1 - zona residenziale di completamento intensivo

C1 - zona residenziale di completamento estensivo

C2 - zona residenziale di completamento in attuazione di P.A. approvati

C3 - zona residenziale di espansione

D1 - zona artigianale esistente

D2 - zona industriale esistente

D3 - zona artigianale-industriale di espansione

E1 - zona per attività agricole

E1S- zona per attività agricola a coltivazioni specializzate

E2 - zona boschiva

F1 - zona per attrezzature collettive - standards comunali

F2 - polo di interscambio comprensoriale

G - zona di rispetto ferrovia, cimiteriale, stradale

Art. 25 - Aree appartenenti a diverse zone

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario sia pertinente a diverse zone di P.R.G., le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare la destinazione d'uso, gli indici ed i parametri prescritti per le singole zone.

Art. 26 - Norme generali per le zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate alle abitazioni.

In tali zone è consentito l'inserimento di studi ed uffici professionali e commerciali, botteghe di artigianato di servizio che non richiedono fabbricati appositi, nè comunque autonomi da quelli residenziali, purchè non siano causa di molestia, autorimesse, esercizi pubblici, alberghi, ristoranti, sale per lo spettacolo, lo svago ed i giochi, edifici ed uffici di interesse generale.

Sono esclusi tassativamente in queste zone le industrie e le attività artigianali produttive o incompatibili con la residenza, i macelli, le stalle e tutte quelle attività e destinazioni d'uso che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Salvo quanto indicato e prescritto negli articoli precedenti circa l'edificabilità delle aree, l'edificazione potrà verificarsi rispettando le caratteristiche e gli indici edilizi per ciascuna specifica zona.

Art. 27 - Zone per insediamenti prevalentemente residenziali

27:1 - Z o n a A 1

Descrizione

Le zone A1 comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani compatti e di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonchè le aree circostanti che per tali caratteristiche ne sono parte integrante.

Edificazione - Tipologia

a) è consentito di effettuare interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici di maggior interesse ambientale o con caratteristiche architettoniche pregevoli. Detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione affinchè siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione alcuna, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici della zona;

b) possono essere autorizzate demolizioni e ricostruzioni di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale. La ricostruzione deve comunque avvenire in armonia con le tipologie urbanistiche ed edilizie del comparto;

c) è consentito effettuare interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica qualora si tratti di edifici che dimostratamente non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale;

d) sui lotti ancora liberi, di norma, non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, salvo diverse previsioni che si rendessero opportune in conseguenza dei piani di cui al seguente punto e).

e) gli interventi di cui ai suddetti punti b) - c) - d) dovranno essere inquadrati in appositi Piani di Recupero del patrimonio edilizio o Piani Particolareggiati, tesi al rispetto, al recupero ed alla valorizzazione delle tipologie urbanistiche ed edilizie originarie.

Densità edilizia

La densità edilizia degli interventi di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative non potrà superare quella computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valori storico-ambientale-artistico.

Per gli eventuali interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica la densità edilizia non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente.

Per le eventuali nuove costruzioni, la densità edilizia non deve superare il 50% della densità edilizia media della zona compresa nell'ambito del Piano Esecutivo di cui al precedente punto e).

Altezze

Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

Per le operazioni di ristrutturazione e nuove costruzioni l'altezza massima dell'edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti o preesistenti, previa opportuna verifica sotto il profilo estetico-igienico-ambientale.

Distanze

Le distanze tra gli edifici dovranno essere maggiori o uguali a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni che potrà stabilire l'Amministrazione Comunale per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici o migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli.

Nei casi di ricostruzione o nuove costruzioni dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Legge urbanistica o nel Codice Civile.

Destinazione d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni; negozi, bar, ristoranti, uffici, servizi sociali, autorimesse, artigianato di servizio.

Saranno escluse quelle attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

Nelle richieste di concessione devono essere precisate le destinazioni d'uso di ogni parte del fabbricato, prima e dopo l'intervento da attuare.

In caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzione residenziale e/o terziarie, dovrà essere garantita una adeguata dotazione di spazi per il parcheggio delle autovetture, sia all'aperto che in autorimesse.

Prescrizioni particolari

I servizi dovranno essere ricavati di norma all'interno delle abitazioni, evitando: intasamenti degli spazi aperti o porticati.

Sono da intendersi servizi annessi alla residenza gli spazi coperti destinati alla formazione di cantine, lavanderie, stendibiancheria,garages, impianti tecnici, nonchè spazi coperti esterni all'abitazione o comuni a più alloggi che ne disimpegnano l'accesso.

Gli spazi inedificati dovranno essere di norma confermati nella loro destinazione, con sistemazione pavimentata per i cortili e i passaggi o a verde per giardini, parchi, orti.

Le pavimentazioni dovranno essere realizzate con ciottoli, pietra, beola ed altri materiali litoidi e contenute nella minor misura possibile per dare spazio al verde.

Aree e passaggi pubblici o gravati di servitù dovranno essere indicati nei progetti e salvaguardati.

Per consentire un maggior controllo sugli interventi di particolare rilievo o dimensioni, nonchè per coordinare gli interventi con le tipologie esistenti e con la necessità di adeguare opere di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale può in ogni caso richiedere la formazione di Piani Particolareggiati o Piani di Recupero del patrimonio edilizio estesi all'isolato o alla zona interessata.

27.2 Z o n a A 2

D e s c r i z i o n e

Le zone A2, a verde privato, sono costituite dalla parte del territorio comunale sulle quali insiste un verde alberato di valore ambientale che non riveste carattere di interesse particolare per la collettività.

Edificazione - Destinazione

Sono ammessi interventi a mezzo di concessione per ristrutturazione e risanamento nel rispetto delle destinazioni d'uso residenziali esistenti, salvo modifiche di modesta entità nel rispetto dei valori ambientali.

E' fatto divieto di abbattere l'alberatura esistente.

Densità edilizia

= esistente, con possibilità di aumento massimo del 15%, una tantum, sui volumi esistenti.

A l t e z z a

H = esistente; per ampliamenti, come alla zona C1

Piani fuori terra

Pft = esistenti; per ampliamenti, come alla zona C1

D i s t a n z e

= esistenti; per ampliamenti, come nella zona C1.

Tipologia edilizia

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

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

Norme particolari

Per i complessi edilizi di Villa Somaini e della Sanguettola sono ammessi unicamente interventi di tipo conservativo, senza alterazione alcuna delle caratteristiche architettoniche e ambientali.

27.3 - Zona B1

Descrizione

Le zone B1 residenziali di completamento intensivo comprendono le parti di territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, interessate prevalentemente da costruzioni residenziali in cui la superficie coperta è superiore a 1/8 della superficie fondiaria e la cui densità territoriale è pari a 1,5 mc./mq. circa.

Edificazione

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

Destinazione

Abitazioni, negozi, bar, ristoranti, uffici, edifici per lo spettacolo e la ricreazione, servizi sociali, autorimesse, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purchè non molesto.

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

Densità edilizia		= 1,50 mc./mq.
Altezza	H	= 12 ml.
Rapporto di copertura	Rc	= 40%
Piani fuori terra		= max 4
Distanze dai confini	Dc	= 1/2 H, con minimo di 5,00 ml. oppure 0,00 ml. con convenzione tra confinanti
Distanze tra edifici	Dc	= H con minimo di 10,00 ml.
Distanze dal ciglio strada	Ds	= 5,00 ml. per strade con larghezza inferiore a 7 ml. = 7,50 ml. per strade con larghezza tra 7 e 15 ml. nel rispetto di quanto stabilito nella tavola della viabilità.

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

Le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno essere consoni all'ambiente circostante.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica le distanze tra edifici, dai confini e dalle strade non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse esigenze connesse alla viabilità.

27.4 - Z o n a C 1

Descrizione

Le zone C1 residenziali di completamento estensivo indicano le parti del territorio comunale parzialmente edificate con prevalente destinazione residenziale, in cui la superficie coperta è inferiore ad 1/8 della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è inferiore ad 1,5 mc./mq..

Edificazione

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

Destinazione

Abitazioni, negozi, bar, ristoranti, uffici pubblici e privati, edifici per lo spettacolo e la ricreazione, servizi sociali, sedi di associazioni, autorimesse, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale purchè non molesto.

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

Densità edilizia		=	1 mc./mq.
Altezza	H	=	10,00 ml.
Piani fuori terra		=	max 3
Rapporto di copertura	Sc	=	40%

D i s t a n z e

dai confini	=	5,00 ml oppure 0,00 ml. con convenzione tra confinanti
tra edifici	=	10,00 ml.
dal ciglio stradale	=	5,00 ml. per strade con larghezza inferiore a 7 ml.
	=	7,50 ml. per strade con larghezza tra 7 e 15 ml.
	e	nel rispetto di quanto stabilito nella tavola della viabilità

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati,a schiera.

Prescrizioni particolari

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

27.5 - Z o n a C 2

Descrizione

Le zone C2 comprendono le aree residenziali di completamento in attuazione dei Piani Attuativi (P.L. - P.E.E.P.) approvati precedentemente alla adozione del P.R.G.

Edificazione

L'edificazione potrà avvenire a mezzo di concessione nei limiti e secondo le modalità del relativo Piano Attuativo.

Destinazione

Abitazioni, negozi, bar, ristoranti, uffici pubblici e privati, edifici per lo spettacolo e la ricreazione, servizi sociali, sedi di associazioni, autorimesse, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purchè non molesto.

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

Densità edilizia = 1,0 mc./mq.

La volumetria complessiva è pari alle previsioni del P.A.

A l t e z z a H = 12,50 ml.

Piani fuori terra = max 4

Rapporto di copertura Rc = 40%

D i s t a n z e

dai confini	Dc	= 1/2 H con minimodi 5,00 ml. oppure 0,00 ml. con convenzione fra confinanti
tra edifici	De	= H con minimo di 10,00 ml.
dal ciglio stradale	Ds	= 5,00 ml. per strade con larghezza inferiore a 7 ml. = 7,50 ml. per strade con larghezza tra 7 e 15 ml. e nel rispetto di quanto stabilito nella tavola della viabilità.

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera, nel rispetto delle prescrizioni del P.A.

Costruzioni accessorie, autorimesse, di preferenza, inseriti organicamente nell'edificio principale.

Prescrizioni particolari

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie non coperta, al fine di un migliore inserimento ambientale.

Alla scadenza dei P.A., per gli interventi ancora da attuare in questa zona si applicano i parametri edilizi - urbanistici già stabiliti dagli stessi P.A.

Ai P.A. vigenti é possibile apportare varianti nel rispetto dei parametri edilizi di zona sopra indicati.

Il sedime degli edifici all'interno del P.L.1, così come indicato nel l'Azzonamento per il lotto L, é da considerarsi indicativo e non vincolante per l'attuazione del P.L. stesso.

27.6 - Z o n a C 3

Descrizione

Le zone C3, residenziali di espansione, comprendono le aree di espansione dell'abitato.

Edificazione

L'edificazione deve avvenire a mezzo di preventivi Piani Attuativi, indicati con P.A. nella tavola dell'Azzonamento.

Destinazione

Abitazioni, negozi, bar, ristoranti, servizi sociali, autorimesse, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purchè non molesto.

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

Densità edilizia		1,00 mc./mq.
Altezza massima	H	= 12,50 ml.
Rapporto di copertura	Rc	= 30%

Distanze

dai confini	= 1/2 H con minimo di 5,00 ml. oppure 0,00 ml. con convenzione fra confinanti
tra edifici	= H con minimo di 10,00 ml.
dal ciglio stradale	= 5,00 ml. per strade con larghezza inferiore a 7 ml.
	= 7,50 ml. per strade con larghezza tra 7 e 15 ml.
	e nel rispetto di quanto stabilito nella tavola della viabilità

Piani fuori terra Pft = max 4

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera.
Costruzioni accessorie, autorimesse, di preferenza, inseriti organicamente nell'edificio principale.

Prescrizioni particolari

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie non coperta, al fine di un migliore inserimento ambientale.

Art. 28 - Zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

Ai sensi dell'art. 27 della L. 5.8.1978 n° 457 sono individuate nell'ambito del P.R.G. le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nell'ambito di dette zone sono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del piano di recupero (P.R.),quali ne prevedono il recupero individuando le unità minime di intervento.

I P.R. sono attuati ai sensi dell'art. 28 della citata L. 457 dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, oppure dal Comune nei seguenti casi:

a - per interventi di edilizia sovvenzionata(direttamente o tramite l'I.A.C.P.) o di rilevante e preminente interesse pubblico (direttamente o tramite convenzionamento con privati)

b - per adeguamento delle urbanizzazioni

c - per interventi da attuare, mediante espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento in caso di inerzia dei medesimi.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al P.R. e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni del P.R.G..

Le zone di recupero e gli ambiti ove é obbligatorio il P.R. sono indicate sulla tavola n° 5C.

Art. 29 - Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

Obiettivi

Obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente valide e dotate di infrastrutture;
- il risanamento igienico delle abitazioni e dei servizi fondamentali;
- il mantenimento e la valorizzazione della struttura abitativa complessiva e delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici;
- il mantenimento e ripristino delle caratteristiche ambientali complessive dei cortili e degli isolati, oltre che della composizione sociale dei residenti nel vecchio nucleo, in un rapporto armonico tra le diverse condizioni sociali e tra la residenza e le altre destinazioni d'uso, servizi, commercio, ecc..

Modalità di intervento

Gli interventi di recupero del patrimonio esistente possono avvenire attraverso:

- Piano particolareggiato
- Piano di zona L. 167/1962
- Piano di recupero L. 457/1978
- Concessione.
- Autorizzazione.

L'obbligo di presentare preventivi piani esecutivi è indicato in modo specifico per taluni immobili, isolati, comparti o aree nelle allegate tavole grafiche; per gli altri casi in cui ciò si rendesse necessario, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di richiederlo in relazione al tipo di intervento in progetto e di situazione urbanistica in cui esso deve attuarsi.

Le modalità di intervento sono così definite:

A - Modalità di intervento tipo A

Riguarda gli edifici e strutture vincolati o meno dalla Soprintendenza ai monumenti o dalla Regione, da conservare integralmente.

L'intervento deve tendere alla conservazione o ripristino dei valori originali, con destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria.

Le superfetazioni e le sovrastrutture di epoca più recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio potranno essere eliminate.

E' ammessa l'installazione di servizi igienici che non comportino aumenti di volume.

B - Modalità di intervento tipo B

Riguardo 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 deve essere pertanto conforme alle seguenti prescrizioni:

a) la conservazione delle facciate esterne ed interne degli edifici esistenti (salvo eventuali superfetazioni e sovrastrutture di epoca più recente prive di valore), degli andamenti dei tetti, dell'apparato decorativo superstite;

b) conservazione delle strutture originarie o delle parti superstiti, sia verticali che orizzontali, qualora esistano volte o solai in legno pregevoli;

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

d) conservazione delle aperture originarie nelle facciate e a livello della strada, eliminando se necessario quelle di più recente formazione;

e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, esedre, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc.;

f) conservazione e miglioramento degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a giardino o ad orto;

g) possibilità di utilizzare i sottotetti purchè ciò non comporti l'alterazione del profilo altimetrico originario.
Lievi modifiche nel profilo di un edificio saranno consentite per allinearsi a quelli adiacenti eventualmente a quota superiore qualora ciò sia indispensabile per rendere utilizzabile il sottotetto già esistente ed a condizione che non vi siano controindicazioni di carattere estetico;

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

i) possibilità di inserire servizi igienici anche illuminati ed areati artificialmente;

l) possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano originario valore architettonico;

m) possibilità di transazione dei solai privi di valore architettonico, senza modificare il numero dei piani e la superficie utile dell'edificio;

n) obbligo di eliminare eventuali superfetazioni e sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse o contrastanti con le caratteristiche dell'edificio;

o) l'ampliamento del volume e della superficie utile è ammesso in via eccezionale solo per la realizzazione di servizi ed impianti igienici e tecnologici carenti purchè sia possibile rispettare le caratteristiche architettoniche ed ambientali preesistenti.

Gli interventi di cui alle modalità B sono soggetti a semplice concessione quando non prevedano ampliamenti volumetrici.

C - Modalità di intervento C: demolizione e ricostruzione

Riguarda gli interventi relativi ad edifici per i quali non è giustificabile l'obbligo della conservazione e per i quali è pertanto consentita la demolizione e ricostruzione.

La demolizione degli edifici è autorizzata unitamente alla concessione per la ricostruzione degli stessi, la quale dovrà avvenire sulla base di progetti che tengano conto degli obiettivi preposti al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico.

La ricostruzione deve avvenire nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi della zona.

D - Modalità di intervento D : demolizione senza ricostruzione

Riguarda aree su cui insistono edifici o parti di essi per i quali risulta opportuna la demolizione senza ricostruzione per un recupero dei relativi spazi ad altre funzioni (aree per la viabilità, piazze, parcheggi, verde pubblico o privato, spazi a cortile, passaggi, ecc.) o perchè la presenza di tali volumi è intollerabile sotto il profilo estetico, storico, ambientale o igienico sanitario.

La demolizione può essere effettuata:

- su richiesta dell'Amministrazione Comunale quando il proprietario intervenga nel lotto interessato anche su altri edifici
- a seguito di piani esecutivi interessanti l'unità urbanistica in oggetto
- a seguito di specifico progetto esecutivo dell'Amministrazione Comunale.

E - Spazi inedificati

Le aree libere, spazi inedificati, devono essere di norma confermati nella loro destinazione, con sistemazione pavimentata per i cortili ed i passaggi o a verde per i parchi, i giardini e gli orti.

Le pavimentazioni dovranno essere realizzate con ciottoli, pietra, beola o altri materiali litoidi e contenute nella minor misura possibile per dare spazio al verde.

Aree e passaggi pubblici o gravati da servitù devono essere indicati nei progetti e salvaguardati.

Modalità di presentazione dei progetti

Le istanze tese ad ottenere la concessione per interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere corredate dalla seguente documentazione:

a - planimetria di inquadramento dell'intervento sul contesto urbano esistente, almeno in scala 1:500;

b - rilievo quotato dello stato di fatto costituito da piante, prospetti e sezioni, in numero sufficiente per rappresentare esattamente la situazione, in scala 1:100 o 1:50, con eventuali particolari architettonici costruttivi in scala 1:20.

Sui disegni dovrà essere indicata la destinazione d'uso delle varie parti dell'edificio prima dell'intervento;

c - sezioni schematiche trasversali quotate delle sedi stradali e del profilo altimetrico longitudinale quotato dal fronte stradale,con prospetto degli edifici adiacenti esteso a tutto il fabbricato o comunque tale da permettere un sufficiente quadro d'insieme in scala non inferiore a 1:200;

d - indicazione del verde esistente e di ogni altro elemento esterno qualificante (muri, esedre, dislivelli, pavimentazioni, fontane, pozzi, ecc.);

e - documentazione fotografica dello stato di fatto nel suo insieme oltre che dei prospetti e delle coperture;

f - rilievo e descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, davanzali, rivestimenti, gronde, coperture, ecc.);

g - progetto esecutivo in scala 1:50 o 1:100 con piante, sezioni, prospetti opportunamente quotati e con colorazione diversa delle parti oggetto di demolizione o di nuova costruzione;

h - descrizione delle finiture esterne ed interne previste dal progetto;

i -relazione illustrativa con l'indicazione delle operazioni che si intendono eseguire, delle destinazioni d'uso che saranno assegnate alle varie parti dell'edificio, della superficie fondiaria di proprietà privata e delle parti in comune, delle superfici coperte ed utili per ciascun piano e relativi volumi prima e dopo l'intervento, oltre alla verifica delle norme urbanistiche ed edilizie di zona (distanze, altezze, densità edilizia, ecc.);

l - computi metrici estimativi e/o calcoli di cui alla Legge 28.1.1977 n° 10 e L.R. 5.12.1977 n° 60-61 per la determinazione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione.

Art. 30 - Norme particolari per attività artigianali esistenti nelle zone residenziali

Nelle zone residenziali sono ammesse attività artigianali di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purchè non siano moleste o comunque incompatibili con tale destinazione principale.

Sono tollerate eventuali attività artigianali di produzione, esistenti alla data di adozione del P.R.G., anche se in contrasto con la destinazione di zona a condizione che la loro permanenza si dimostri compatibile con la funzione residenziale e vi sia assenza di elementi inquinanti molesti.

Per tali edifici è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti qualora sia dimostrata la convenienza dell'intervento stesso sotto l'aspetto economico, in relazione allo stato generale dell'edificio e degli impianti, nonchè la mancanza di precisi motivi urbanistici che rendano necessario il trasferimento di detta attività.

In via eccezionale è ammesso l'ampliamento di volume e di superficie coperta, una sola volta e nel limite massimo del 20%, purché nel rispetto dei limiti stabiliti per la zona D1 per gli indici di densità fondiaria e rapporto di copertura ed a condizione che:

- vengano realizzati su area di proprietà del richiedente alla data predetta, per suo conto e nell'interesse dell'attività che egli vi svolgeva a quella data;
- non compromettano la realizzabilità delle previsioni urbanistiche;
- non pregiudichino la sistemazione anche provvisoria della zona e non aggravino la situazione di fatto in rapporto all'uso previsto per la zona;
- vengano attuati gli accorgimenti necessari per evitare inquinamenti ed effetti molesti;
- l'ampliamento sia dimostrato essenziale per il proseguimento di tale attività in relazione alla necessità di adeguamenti tecnologici ed al miglioramento dell'ambiente di lavoro e la realizzazione di idonei e dimensionati impianti di depurazione.

Eventuali ristrutturazioni o ampliamenti sono tuttavia subordinati alla presentazione di un apposito rilievo dello stato di fatto e relativa relazione, attraverso i quali possa essere verificata la situazione urbanistica dell'area interessata, la dotazione di standards, le condizioni ambientali all'interno ed all'esterno della fabbrica, la compatibilità con il contesto urbanistico circostante.

Art. 31 - Norme generali per insediamenti produttivi artigianali ed industriali

Per insediamento produttivo si intende ogni installazione volta, in modo continuo o discontinuo, ad effettuare entro un definito perimetro estrazione, o produzione, o trasformazione, o utilizzazione, o deposito, o attività commerciale di sostanze di qualunque natura, con presenza, anche se solo temporanea, di persone.

La progettazione e la costruzione dei luoghi di lavoro deve tener conto in modo prioritario, accanto alle finalità produttive, di tutte le misure necessarie per la salvaguardia dell'ambiente esterno, della salute e del benessere psicofisico dei lavoratori.

Parallelamente, nel caso si tratti di locali aperti al pubblico,quali grandi magazzini, ecc., i medesimi provvedimenti dovranno comprendere anche la salvaguardia della popolazione presente nei locali.

Nei casi di pratiche interessanti gli insediamenti produttivi, sia a carattere artigianale che industriale, la domanda di concessione, oltre che da quanto previsto generalmente, dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

a) Pianta 1:100 con la sistemazione (lay-out) di tutti i reparti,con l'indicazione in pianta degli impianti di produzione, degli impianti di servizio, degli ingombri aleatori e fissi e delle posizioni degli operatori;

b) Relazione tecnica sul tipo di attività da svolgere, sui materiali usati e prodotti, sul procedimento di lavorazione, sulle caratteristiche degli impianti di produzione e di servizio, compresi quelli previsti per la bonifica ambientale.
Nella relazione dovranno essere date sufficienti indicazioni in ordine alla quantità e caratteristiche delle eventuali emissioni, scarti e reflui ed ai loro sistemi di scarico, con particolare riferimento alle specifiche norme vigenti in materia.
Con particolari impianti o processi di produzione dovranno essere dichiarati i livelli di ruomrosità, di temperatura, di umidità, di alterazione dell'aria contenuta nell'ambiente e le precauzioni o provvedimenti da attuare per la salvaguardia della salute degli addetti, precisandone le relative caratteristiche tecniche.

La relazione dovrà inoltre contenere indicazioni in ordine al piano di sviluppo aziendale, con dati sul numero degli addetti esistenti e insediabili, la superficie destinata al processo produttivo e quella per magazzinaggio e commercializzazione, nonché gli obiettivi occupazionali.

La richiesta di concessione, corredata dei documenti sopra elencati, deve essere effettuata per: nuovi insediamenti, ampliamenti, modifiche di attività, ristrutturazioni.

In tutti i casi di cui al comma precedente, copia del progetto e la documentazione di cui sopra dovranno essere inviati all'U.S.S.L. per i pareri di competenza, previsti dalla legislazione vigente.

Licenza di agibilità e di uso degli edifici

Ove non fosse possibile fornire tutti i dati richiesti sopra, essendo per alcuni casi necessario definirli in tempi successivi alla domanda di concessione, essi dovranno essere fatti pervenire all'Amministrazione Comunale prima del rilascio della licenza di agibilità e di uso degli edifici.

Il rilascio della suddetta licenza di agibilità è subordinato alla verifica della corrispondenza tra quanto dichiarato dal concessionario ed i risultati dei controlli effettuati.

Per quanto non agevolmente verificabile allo stato della dotazione di strumenti adeguati da parte del Comune, il concessionario dovrà presentare idonea documentazione atta a dare le sufficienti garanzie.

Qualora nel corso di controlli su un'attività produttiva in atto vengano riscontrate anomalie, è data facoltà al Sindaco di autorizzare, sentiti, se necessario, gli esperti in materia, deroghe temporanee fissando, semprechè non vi sia imminente pericolo per gli addetti:

- i tempi per l'ultimazione dei lavori necessari per la rimozione delle cause;
- i tempi massimi di esposizione dei lavoratori e/o di cessione di inquinamento all'ambiente esterno, durante il periodo fissato.

Revisione periodica

L'Amministrazione Comunale può effettuare, tramite suoi organi o enti specializzati, ispezioni periodiche stabilendo i termini di sospensione delle licenze di agibilità in caso di difformità:

- degli usi autorizzati
- delle indicazioni contenute nei documenti a corredo della concessione edilizia
- di obsolescenze gravi e di stato pericoloso delle costruzioni.

Disposizioni transitorie

Entro tre anni dall'entrata in vigore delle presenti norme, gli insediamenti produttivi, sia a carattere industriale che artigianale, attualmente esistenti devono presentare la documentazione sopra elencata, al fine di una verifica e di opportuna conoscenza delle situazioni esistenti sul territorio comunale.

Art. 32 - Zone per insediamenti produttivi

32.1 - Z o n a D 1

Descrizione

Le zone D1, artigianali di saturazione, comprendono la parte di territorio comunale sulla quale insistono laboratori artigianali esistenti e dove si intende mantenere la attività produttiva in quanto compatibile con il contesto urbanistico circostante.

Edificazione

L'edificazione è ammessa di norma mediante concessione, fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di chiedere piani esecutivi o convenzionamenti per mezzo dei quali verificare ed adeguare la situazione urbanistica, la dotazione di standards, le condizioni ambientali all'interno ed all'esterno della fabbrica, la compatibilità con il contesto urbanistico.

Destinazione

Laboratori artigianali non nocivi, non molesti, comunque non appartenenti alle lavorazioni insalubri classificate di 1^ classe dal T.U.LL.SS.

Depositi e attività commerciali.
Residenza annessa nella misura max del 25% del volume adibito a laboratorio o deposito e comunque non più di 150 mq. di superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva o commerciale.

Densità edilizia		=	3,00 mc./mq.
Altezza	H	=	7,50 ml.
Piani fuori terra		=	n° 2
Rapporto di copertura	Rc	=	60%
Distanze			
dai confini	Dc	=	5,00 ml. o 0,00 ml. con convenzione
tra edifici	De	=	10,00 ml.
dal ciglio strada	Ds	=	5,00 ml. per strade con larghezza inferiore a 7 ml. 7,50 ml. per strade con larghezza tra 7 e 15 ml. e nel rispetto di quanto stabilito nella tavola della viabilità

Tipologia edilizia

Fabbricati tipici per attività produttiva e relativi servizi con eventuale residenza annessa accorpata ai volumi principali o in edifici isolati.

La forma, i materiali, le finiture ed i colori dovranno garantire un valido ed armonioso inserimento delle costruzioni nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

I singoli progetti dovranno prevedere, oltre alle opere di urbanizzazione primaria a carico del richiedente, anche impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standards di accettabilità previsti dalle disposizioni Statali.

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie non coperta, al fine di un migliore inserimento ambientale.

Per gli insediamenti di cui al mappale n° 1924 (Ditta Carboncini) in Via Sempione, mappale n° 2577a (A.E. Mazzola) in Via Aurora e mappali n° 1461 - 3490 (Scultore F. Somaini) in Via del Seprio - Via M. Bisbino, la densità edilizia non dovrà superare i 2 mc./mq.

Per nuove costruzioni o ampliamenti dovrà essere rispettata una distanza dai confini con le zone residenziali non inferiore a m. 8,00, con obbligo di creare una quinta alberata tra gli edifici e la zona residenziale adiacente.

Aree per parcheggio

Secondo quanto prescritto all'art. 37.

Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti artigianali

La dotazione minima di standards per attrezzature funzionali alle attività artigianali, per parcheggi, verde, ecc. di cui al D.M. 2/4/1968 é stabilita pari al 10% della superficie destinata a tali insediamenti.
Nel caso di ampliamento degli insediamenti esistenti, qualora l'assetto urbanistico della zona o la situazione esistente della conformazione dell'area, dell'edificazione, dei servizi, degli accessi

relativi all'insediamento stesso non rendessero possibile o opportuna la individuazione e cessione delle aree, sarà possibile procedere alla loro monetizzazione con modalità da definire con apposito provvedimento.

Le aree standards funzionali all'insediamento produttivo, ubicate sull'area appartenente allo stesso, possono essere conteggiate ai fini della verifica della densità edilizia sul lotto interessato.

32.2 - Z o n a D 2

Descrizione

Le zone D2, industriali esistenti, comprendono parte di territorio comunale sulla quale insistono edifici ove si svolgono attività produttive di carattere industriale, che si intendono confermare.

Edificazione

L'edificazione è ammessa di norma mediante concessione.
Tuttavia l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la presentazione di appositi piani organici esecutivi o convenzionamenti, per mezzo dei quali verificare ed adeguare la situazione urbanistica, la dotazione di standards, le condizioni ambientali all'interno ed all'esterno della fabbrica, la compatibilità con il contesto urbanistico circostante.

Destinazione

Laboratori, capannoni, depositi di materie prime e prodotti, impianti tecnologici, depositi e attività commerciali, tettoie.

E' ammessa la residenza per custode, dirigenti e titolare nei seguenti limiti:

- per superficie coperta destinata all'attività produttiva e relativi uffici sino a 600 mq. è ammessa una superficie destinata a residenza non superiore a 150 mq. di superficie lorda di pavimento;
- per superficie coperta destinata all'attività produttiva e relativi uffici superiore a 600 mq. è ammessa una superficie lorda di pavimento destinata a residenza non superiore al 25% di detta superficie coperta con un massimo di 450 mq..

Densità edilizia		=	3,00 mc./mq.
Altezza	H	=	8,00 ml.
Piani fuori terra	max n° 2		
Rapporto di copertura	Rc	=	60%
Distanze		=	come alla zona D1
Tipologia edilizia		=	come alla zona D1

Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi

La dotazione minima di standards per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie di cui al D.M. 2.4.1968 e art. 22 L.R. 15.4.1975 n° 51 per i nuovi insediamenti o ad essi assimilabili è pari al 20% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Dette aree dovranno essere ubicate per una parte (parcheggi, verde, ecc.) in prossimità di ciascuna unità produttiva in misura non inferiore al 10%, poste esternamente alla recinzione della proprietà, mentre la restante quota parte potrà essere localizzata in modo tale da servire a più unità produttive per servizi di carattere generale oppure localizzata all'interno della proprietà per servizi aziendali (servizi sociali, mense, attrezzature sportive, ecc.).

Nel caso di ampliamento degli insediamenti esistenti vale quanto stabilito all'art. 32.1 - zona D1 - per la monetizzazione delle aree standards.

Disposizioni particolari = come alla zona D1

Per il complesso industriale ex Somaini é prescritta la conservazione delle caratteristiche architettoniche degli edifici, quale testimonianza storica e socio-culturale dell'epoca a cui risalgono.
Per le particolari caratteristiche del complesso ex Somaini e la sua vicinanza al centro storico e al polo di interscambio comprensoriale (stazione FNM, ecc.), sono ammesse nel comparto solo attività artigianali o industriali, non appartenenti alla 1^ classe di insalubrità del T.U.LL.SS., e attività di carattere commerciale e direzionale.
Tali disposizioni sono estese anche all'area compresa tra V.le Friuli, V.le della Graffignana e la rete ferroviaria.

Per il complesso industriale Henkel valgono le seguenti disposizioni particolari:

Densità edilizia De = esistente con incremento max del 10%

Rapporto di copertura Rc = 60%

Altezza max edifici H = non superiore agli edifici esistenti fatta eccezione per le attrezzature tecnologiche connesse alla funzionalità degli apparati produttivi purché non pericolose e non classificate insalubri di 1^ classe dal T.U.LL.SS.

Distanze	dai confini	Dc = 1/2 H con minimo di 5,00 ml.
	tra edifici	De = H con minimo di 10,00 ml.
	da ciglio strada	Ds = come alla zona D1

Sono consentite distanze minori dalle strade private

32.3 - Z o n a D 3

Descrizione

Le zone D3, artigianali ed industriali di espansione, comprendono la parte di territorio comunale nella quale verranno realizzati i nuovi insediamenti produttivi.

Edificazione

L'edificazione é ammessa nel rispetto del P.I.P. approvato e successive modifiche e integrazioni.

Alla scadenza del P.I.P. si applicano i parametri edilizi e le norme di seguito indicati.

Destinazione

Come alla D2.

Densità edilizia		=	3,00 mc./mq.
Altezza massima	H	=	8,00 ml.
Piani fuori terra		=	max 2
Rapporto di copertura	Rc	=	50%

Distanze

dai confini	Dc	=	8,00 ml.
tra edifici	De	=	12,00 ml.
dal ciglio strada	Ds	=	8,00 ml.

Tipologia edilizia

Fabbricati tipici per l'attività produttiva e relativi servizi con eventuale residenza annessa accorpata ai volumi principali o in edifici isolati.

La forma, i materiali, le finiture ed i colori dovranno garantire un valido ed armonioso inserimento delle costruzioni nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari = come alla zona D1

Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi = come alla zona D2

Art. 33 - Zone E per l'attività agricola e boschive

Le zone E sono costituite dalle parti di territorio interessato da aree agricole, prato, seminativo, ecc. (zona E1) e da aree boschive (zona E2).

33.1 - Zona E1

Descrizione

Le zone E1 sono costituite dalla parte di territorio destinato alla attività agricola.

Sulla tavola dell'Azzonamento é individuata, all'interno della zona E1, un'apposita zona E1S destinata alle coltivazioni specializzate a carattere orto-frutto-florovivaistico.

Edificazione - Destinazione

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.R.G. é ammessa esclusivamente l'edificazione di opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e modalità di seguito sepcificati.

Densità fondiaria per residenza

Df = 0,06 mc./mq.
sui terreni a coltura orticola o floricola specializzata

Df = 0,01 mc./mq.
con un massimo di 500 mc. per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente

Df = 0,03 mc./mq.
sugli altri terreni agricoli

Nel computo dei volumi realizzati non sono computate le attrezzature e le infrastrutture produttive ammesse dalla destinazione di zona, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici.

Rapporto di copertura per attrezzature produttive

Rc = 40% dell'intera superficie aziendale per serre

Rc = 10% per altri casi ammessi

Al fine del computo di tali indici (Df - Rc) é ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori é istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

La realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture non é subordinata a concessione né ad autorizzazione.

Tutte le disposizioni sopra riportate nel presente articolo si applicano fino all'entrata in vigore del piano territoriale comprensoriale di cui al titolo II della L.R. 15/4/1975 n° 51.

Altezza - Residenza H = 6,00 ml.

Piani fuori terra = max n° 2

Distanze

dai confini	Dc = 10,00 ml.
tra edifici	De = 10,00 ml.
dal ciglio strada	Ds = 10,00 ml.

fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola dell'Azzonamento o prescritti dal D.M. 1/4/1968.

Le distanze delle stalle e allevamenti di animali dalle zone edificabili (residenziali, servizi, insediamenti produttivi) previste dall'Azzonamento del P.R.G. devono essere superiori a 200 ml.

Tipologie edilizie

Edifici rurali tipici dell'attività agricola, stalle, magazzini, silos, essicatoi, ricoveri automezzi, edifici per allevamento, tettoie, ecc.

Edifici residenziali isolate e accorpate agli edifici principali, con caratteristiche tipiche dell'ambiente rurale.

Titoli per il rilascio della concessione edilizia

La concessione edilizia in zona agricola può essere rilasciata esclusivamente:

a) all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'Albo di cui alla L.R. 13/4/1974 n° 18, per tutti gli interventi ammessi, a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 9, lettera a) L. 28/1/1977 n° 10;

b) al titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione

La concessione é tuttavia subordinata:

a) alla presentazione al Sindaco di un atto impegnativo che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del Concessionario sui Registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;

b) all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma precedente, anche alla presentazione al Sindaco, contestualmente alla richiesta di concessione edilizia, di specifica certificazione disposta dal Servizio Provinciale Agricoltura Foreste e Alimentazione competente, che attesti anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Nel provvedimento di concessione deve essere fatta specifica menzione dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui sopra.

Contestualmente all'atto di concessione, il Sindaco rilascia un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di "non edificazione" sopra specificato.

Per quanto non specificato valgono le norme di cui alla L.R. 7/6/1980 n° 93.

Norme speciali

Le serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, quindi, con copertura solo stagionale non sono subordinate né a concessioni né ad autorizzazioni.

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diverse da quella agricola ed individuati sulla tavola dell'Azzonamento, sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, adeguamento, igienico, tecnologico e funzionale, restauro e ristrutturazione dei volumi esistenti, nonché un ampliamento una tantum non superiore al 15% del volume esistente.

33.2 - Z o n a E 2

Descrizione

Le zone E2 consistono nella parte del territorio comunale, caratterizzata dalla presenza di aree boschive, le quali presentano caratteri e valori naturalistici che si ritiene utile ed opportuno tutelare da qualsiasi intervento che possa alterarle.

Edificazione

E' permesso il restauro ed il risanamento degli edifici esistenti,nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti.

33.3 - Parco naturale della Valle del Lura

Nelle tavole n° 3A - 3B "Azzonamento" é individuata con apposita simbologia grafica un'area destinata alla realizzazione del "Parco naturale della Valle del Lura".

In attesa della formazione del piano territoriale del Parco si applicano le seguenti norme di salvaguardia.

Nelle zone comprese nell'ambito del Parco é consentita la conduzione agricola dei fondi, manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti, nonché la costruzione delle strutture edilizie strettamente pertinenti la conduzione dei fondi agricoli, nel rispetto della L.R. 7/6/1980 n° 93, limitatamente alle imprese agricole già insediate nella zona stessa, con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura.

E' consentita inoltre la realizzazione di impianti e attrezzature di interesse pubblico (impianti di depurazione e relative canalizzazioni, attrezzature per l'attività sportiva, percorso vita, ecc.)

Non sono consentiti:

a) - la costruzione di recinzioni nelle proprietà se non con siepi salve le recinzioni temporanee a protezione delle aree di nuova piantagione, quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi e agricoli;

b) - la chiusura di sentieri pubblici o di uso pubblico, l'attivazione di discariche;

c) - l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi genere;

d) - l'apposizione di cartelli o manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica del Parco e quella viaria e turistica;

e) - il transito con mezzi automatizzati fuori dalle strade provinciali e comunali e vicinali gravate di servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale;

f) - l'allestimento ed esercizio di impianti e percorsi per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati;

g) - gli interventi che possano causare alterazioni o danni all'ambiente o mutamento ai tipi di coltivazione e piantagione in atto, salvo le normali rotazioni agricole e i tagli selettivi.

In particolare non sono consentiti disboscamenti;

h) - l'apertura di cave.

Art. 34.1 - Z o n a F1 per attrezzature pubbliche e di interesse generale

Descrizione

Le zone F1comprendono gli spazi riservati alle attrezzature collettive di interesse generale, in conformità a quanto prescritto all'art. 3-4. del D.M. 2.4.1968 e art. 22 L.R. 15.4.1975 n° 51.

Destinazione

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- insediamenti scolastici: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e scuole superiori;
- attività ed insediamenti di carattere religioso, sanitario, di pubblica amministrazione, mercati, attrezzature per trasporti pubblici;
- biblioteche, centri di quartiere, centri civici e direzionali;
- parcheggi pubblici ed attrezzature per il verde di zona, parchi pubblici;
- attività sportive, ricreative e per il tempo libero.

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

Sono pure ammesse attrezzature di tipo intercomunale.

Dette destinazioni sono specificate per gruppi nelle singole aree con apposita simbologia letterale riportata nella tavola dell'"Azzonamento".

Edificazione

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.R.G. in queste zone si procede all'edificazione a mezzo di progetti singoli che hanno riportato il parere favorevole della Commissione Edilizia e che siano conformi alle rispettive Leggi vigenti.

Densità edilizia = 2,00 mc./mq.

A l t e z z a H = 10,00 ml.

Piani fuori terra = max n° 3

Rapporto di copertura Rc = 50%

Tipologie edilizie

Tipologie correnti in ordine alle specifiche destinazioni del caso per ogni edificio ammesso, purchè si inseriscano armonicamente nell'ambiente circostante.

Zone a parcheggio

La tavola dell'Azzonamento del P.R.G. riporta, con apposito simbolo, l'individuazione delle aree nelle quali vanno creati i parcheggi pubblici.

Il loro dimensionamento dovrà essere verificato in fase di redazione di piani e progetti esecutivi in base ai disposti del D.M. 2.4.1968 e L.R. 15.4.1975 n° 51.

Oltre a tali zone esplicitamente destinate a parcheggio nelle tavole grafiche del P.R.G., che tuttavia possono subire motivati spostamenti in fase di pianificazione esecutiva, in tutte le zone edificabili dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggio, secondo quanto stabilito dal successivo art. 37.

Piani Esecutivi

Il parametro da utilizzare per il calcolo delle aree standards di competenza dei Piani Esecutivi é pari a 26,5 mq./abitante, dei quali una quota minima pari a 3 mq./abitante per verde e parcheggi deve essere localizzata all'interno del piano stesso, fatte salve eventuali indicazioni del P.R.G. per aree standards di maggiori dimensioni.

Per la restante quota non reperita all'interno del P.E. e necessaria al raggiungimento del parametro suddetto, si procederà alla monetizzazione o al reperimento della stessa nelle zone F1 del P.R.G.

Nel caso di Piani Esecutivi, le aree destinate a standards urbanistici spazi ed attrezzature pubbliche. nella tavola dell'Azzonamento, potranno, in sede di progettazione, essere ubicate diversamente da come indicato, purché all'interno del perimetro del Piano Esecutivo stesso e nel rispetto dei limiti quantitativi e di destinazione previsti.

Regime delle aree

Tutte le aree delle zone F1 sono di proprietà comunale o destinate a diventare tali con l'attuazione del P.R.G. ad eccezione delle aree contraddistinte con la simbologia AR, essendo le stesse aree riservate in proprietà e in gestione agli Enti di culto e religione istituzionalmente competenti.
Su dette aree AR viene confermata la utilizzazione specifica, e la servitù di uso pubblico é soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti di culto e religione già forniscono alla Comunità in adempimento ai propri fini di Istituto.

E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio o le attrezzature a proprie spese su area in zona F1 e su progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali per un periodo di anni che il Consiglio Comunale provvederà a definire.

Durante il suddetto periodo sarà garantito il controllo pubblico sul servizio.

Scaduto il termine della concessione, la proprietà dell'edificio passerà al Comune.

L'area con relativo edificio centrale telefonica, mappale n° 204/a in Via Giovio, é riservato all'esclusivo uso per il servizio telefonico S.I.P., trattandosi di opera di urbanizzazione secondaria.

Art. 34.2 - Z o n a F2 - polo di interscambio comprensoriale (P.I.C.)

Descrizione

La zona F2, polo di interscambio comprensoriale, comprende le aree riservate agli impianti ed attrezzature necessari per organizzare gli interscambi e le interconnessioni tra i diversi mezzi di trasporto ed il sistema ferroviario F.N.M., con i relativi parcheggi, aree di verde attrezzato, attrezzature di interesse generale, con presenza di attività terziarie, ricettive e commerciali.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

A) - PRINCIPALI: centri ed attrezzature commerciali, negozi, bar, ristoranti; centri direzionali ed uffici; alberghi e strutture ricettive; locali di svago e di spettacolo; autorimesse ed autofficine; terminali di autocorriere e relativi spazi liberi, impianti ed attrezzature, strutture plurifunzionali di supporto al trasporto su ferro.

B) - COMPATIBILI: locali culturali, ricreativi, sportivi, attrezzature sociali e residenza del personale addetto alle varie funzioni ammesse.

Le aree, classificate P.I.C., sono riservate nella misura del 40% della superficie territoriale dell'ambito di intervento a verde attrezzato.

Le aree, nella misura del restante 60%, sono destinate agli insediamenti delle funzioni principali e compatibili, come sopra indicate.

Per gli insediamenti di cui sopra gli standards funzionali ai sensi dell'art. 5 sub. 2 del D.M. 2/4/1968 n° 1444 sono da reperirsi nella misura minima indicata dall'art. 22 della Legge Regionale 15/4/1975 n° 51.

Modalità di intervento

Gli interventi ammessi dovranno essere tra loro organicamente coordinati attraverso un apposito Piano Attuativo complessivo, di iniziativa pubblica, che definisca le aree da urbanizzare per gli interventi edificatori, per la viabilità ed i parcheggi, per il verde attrezzato e l'arredo urbano, nonché le specifiche funzioni da insediare.

Il Piano Attuativo dovrà essere corredato da uno schema di convenzione, da stipulare con gli operatori interessati, che definisca il regime delle aree, la loro fruibilità per l'interesse collettivo, le modalità ed i tempi di attuazione dei progetti e dei programmi, i rapporti economici, nonché le garanzie per l'adempimento degli obblighi assunti.

Gli interventi verranno attuati per "unità minime" previste in sede di Piano Attuativo.

Densità edilizia	= 2,00 mc./mq.
Altezza	da definire col P.A.
Superficie coperta	max 20% della superficie territoriale dell'ambito di intervento

Art. 35 - Zona G di rispetto non aedificandi

Queste zone comprendono le aree destinate a costituire l'area di rispetto cimiteriale, le aree di rispetto per l'allontanamento delle costruzioni dai corsi d'acqua e delle linee di traffico.

In queste zone è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione.

Esse devono essere mantenute in condizioni decorose con tassativo divieto di costituire depositi, discariche, cimiteri di automezzi e quant'altro non confacente al decoro urbano.

Nelle stesse non è ammesso il disboscamento: esse potranno essere soggette coattivamente a piantumazione.

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

Nella zona di rispetto cimiteriale, ove non contrastino con il rispetto dei servizi cimiteriali, può essere consentita la realizzazione di attrezzature di interesse generale, quali chioschi, ecc., purché realizzate in materiale leggero e smontabile, imponendo in ogni caso il vincolo di precarietà.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è permessa l'installazione degli impianti relativi alla depurazione delle acque.

Per le fasce di rispetto relative alla viabilità vedasi l'apposito articolo delle presenti norme.

Lungo le linee ferroviarie sono da osservarsi i disposti del D.P.R. 11/7/1980 n° 753.

Art. 36 - V i a b i l i t à

Il P.R.G. definisce nell'apposita tavola della "Viabilità" le strutture esistenti ed in progetto al servizio della mobilità sul territorio.

Su dette aree è vietata qualsiasi edificazione.

36.1 - Aree per la viabilità

Le aree interessate alla viabilità comprendono:

- le sedi stradali, ferroviarie e relative pertinenze
- i nodi stradali

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

Le aree comprese in tali zone non possono di norma essere computate nel calcolo delle volumetrie edificabili, salvo quelle ove é indicato in sovrapposizione anche il retino di zona edificabile.

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

36.2 - Caratteristiche delle strade

Oltre alle indicazioni e prescrizioni elencate di seguito al presente articolo, vale quanto rappresentato sulla tavola n° "Viabilità" in scala 1:4000

A - VIABILITA' EXTRAURBANA E INTERCOMUNALE

A1 - Autostrada A9 dei Laghi Milano-Como-Chiasso

A2 - Strada Provinciale SP 32 Limido-Arosio

- corsie per senso di marcia		1
- larghezza corsie	m.	3,75
- larghezza banchine laterali	m.	2,00
- larghezza totale	m.	11,50

A3 - Strada Provinciale SP 30 Rovello-Fino Mornasco

- corsie per senso di marcia		1
- larghezza corsie	m.	3,75
- marciapiede - Lomazzo n° 2	m.	1,50
- Manera n° 1	m.	1,00
- pista ciclabile (solo M. Generoso) n° 1	m.	2,00

A4 - Strada Provinciale SP 23 Lomazzo-Bizzarone

- corsie per senso di marcia		1
- larghezza corsie	m.	3,50
- marciapiede (1)	m.	1,00
- banchina laterale nel C.E. n° 1	m.	0,60
- banchina laterale esterna C.E. n° 2	m.	2,00

A5 - Strada Provinciale SP 33 Lomazzo-Turate

- corsie per senso di marcia		1
- larghezza corsie	m.	3,50
- banchine laterali	m.	2,00
- larghezza totale	m.	11,00

B - VIABILITA' URBANA

Strade in progetto

B1 - Via di nuova definizione per collegamento Via S. Primo, Via Ceresio (imbocco autostrada) parte in Comune di Cadorago

- corsie per senso di marcia		1
- larghezza corsie	m.	4,00
- larghezza banchine laterali	m.	2,00
- larghezza totale	m.	12,00

B2 - Strada di nuova definizione di penetrazione dell'abitato da nord con sovrappasso alle F.N.M., da Via M.S. Primo a Via B. Luini

- corsie per senso di marcia		1
- larghezza corsie	m.	3,50
- marciapiedi (2)	m.	1,40
- larghezza totale	m.	9,80

B3 - Asse di collegamento di nuova definizione ad ovest dell'abitato, da Via Ceresio a Via del Seprio

- corsie per senso di marcia		1
- larghezza corsie	m.	3,50
- marciapiedi ciclabili (2)	m.	2,25
- larghezza totale	m.	12,00

B4 - Viabilità urbana al servizio degli insediamenti industriali ed artigianali (strada a est di Via Lombardia)

- corsie per senso di marcia		1
- larghezza corsie	m.	4,00
- marciapiedi (2)	m.	1,50
- parcheggio laterale	m.	14,50
- banchina	m.	0,50

B5 - Via di nuova definizione, collegamento Via Volta Via Piave (Manera)

- corsie per senso di marcia 1
- larghezza corsie m. 3,00
- larghezza totale m. 6,00

STRADE ESISTENTI

LOMAZZO

- Viale Somaini 1 carreggiata a 2 corsie ml. 8,00 + banchine laterali da 5 a 7 m.

- Via Manzoni 1 carreggiata a 2 corsie m. 7,00

- Via Ronchetta - da Via Manzoni a P.zza Garibaldi carreggiata a 2 corsie m. 6,20

- Via B. Luini carreggiata a 2 corsie m. 7,00 + 2 marciapiedi da m. 1,40

- Via Como

  da passaggio a livello la Graffignana a Caslino carreggiata a due corsie m. 7,00

  da passaggio a livello a Stazione carreggiata a 2 corsie mt. 7,00 + 1 marciapiede da m. 1,20

- Via C. Cantù - carreggiata a 2 corsie m. 9,00

- Via Cavour-Via B.M. Carcano carreggiata a 2 corsie m. 7,00

- Via G. Pasta - carreggiata a 2 corsie m. 8,50

- Via del Rampanone - carreggiata a 2 corsie mtl. 8,00 + Parch. mtl. 2,20

- Via I. Gnevo - carreggiata a 2 corsie m. 8,00

- Via G. Mameli - Via Aristotele - Via Pitagora - Via Grafignana - carreggiata a 2 corsie m. 8,00

- Via M. Resegone - Via Manivasco - carreggiata a 2 corsie m. 7,00

- Via A. Negri - carreggiata a 2 corsie tratto finale (m. 50) pedonale m. 8,00

- Via del Filagno - Via Milano - carreggiata a 2 corsie m. 10,00

- Via Papa Innocenzo - da incrocio Via Milano al civico 3 m. 12, dal civico 3 a Via Rimembranze m. 8,00

- Via U. Foscolo - carreggiata a 2 corsie m. 6,00 + 2 marciapiedi da m. 1,00

- Via Rimembranze - carreggiata a 2 corsie m. 7,00 + 1,20 marciapiedi + 2,40 parcheggio

- Via Pravelli - carreggiata a 2 corsie m. 8,00

- Via Lombardia

  da Via Milano alla SP 32 m. . 9,00

  Via del Seprio - carreggiata a 2 corsie m. . 7,50 + 1,55 marciapiede

  Via Trento - da Viale Somaini al semaforo m. 7,00+2,50 marciapiede

  - da Viale Somaini al passaggio a livello F.N.M. m. . 7,00 + 1,50 marciapiede

- Via Braghe	- carreggiata a 2 corsie - m. 8
- Via E. Fermi	- carreggiata a 2 corsie - m. 7
- Via G. Marconi	- carreggiata a 2 corsie - m. 7
- Via G. Galilei	- carreggiata a 2 corsie - m. 9
- Via Asiago	- carreggiata a 2 corsie - m. 7
- Via M. Cristallo	- carreggiata a 2 corsie - m. 7
- Via Monviso	- carreggiata a 2 corsie - m. 7+1,5 marc.
- Via delle Alpi	- carreggiata a 2 corsie - m. 9
- Via Sempione	- carreggiata a 2 corsie - m. 7,15
- Via M. Cervino	- carreggiata a 2 corsie - m. 7
- Via del Ronco	- carreggiata a 2 corsie - m. 6
- Via Zerba	- strada pedonale - m. 4
- V.lo Adamello	- carreggiata a 2 corsie - m. 6
- V.lo Tonale	- carreggiata a 2 corsie - m. 6
- V.lo Aprica	- carreggiata a 2 corsie - m. 8
- Via De Amicis	- carreggiata a 2 corsie - m. 9
- Via Archimede	- carreggiata a 2 corsie - m. 7,5+1,5
- Via Zardo	- carreggiata a 2 corsie - m. 7
- Via Don Ronzoni	- carreggiata a 2 corsie - m. 7
- Via Montelungo	- carreggiata a 2 corsie - m. 7 + 2
- Via Fametta	- carreggiata a 2 corsie - m. 9
- V.lo Sardegna	- carreggiata a 2 corsie - m. 6
- Via Friuli	- carreggiata a 2 corsie - m. 8
- Via Piemonte	- carreggiata a 2 corsie - m. 7 + 1,4
- Via Liguria	- carreggiata a 2 corsie - m. 7 + 1,4
- Via V. Giulia	- carreggiata a 2 corsie - m. 7 + 1,4
- Via Lario	- carreggiata a 2 corsie - m. 6
- Via del Mandresco	- carreggiata a 2 corsie - m. 7
- Via Belvedere	- carreggiata a 2 corsie - m. 6
- Via Parini	- carreggiata a 2 corsie - m. 7 + 2,2
- Via Giovio	- carreggiata a 2 corsie - m. 7 + 2,2
- Via Giovane Italia	- carreggiata a 2 corsie - m. 3

M A N E R A

- Via Aurora	- carreggiata	a 2	corsie	m.	7,50 + 1,50 marciapiedi
- Via S. Pellico	- "	"	"	m.	7,50
- Via A. Volta	- "	"	"	m.	7,00
- Via Piave	- "	"	"	m.	6,00
- Via Verdi	- "	"	"	m.	6,50
- Via Buonarroti	- "	"	"	m.	7,00
- Via Pio IV	- "	"	"	m.	7,20 + 1,40 marciapiedi
- Via C. Battisti	- "	"	"	m.	7,00
- Via Dante	- "	"	"	m.	8,00
- Via Cadore	- "	"	"	m.	8,00

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

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

L'Amministrazione Comunale può imporre maggiori arretramenti, qualora esistano giustificati motivi di interesse generale.

Per strade di lottizzazione, senza funzioni di scorrimento del traffico, è possibile mantenere una larghezza di ml. 6,00 ed almeno un marciapiede di ml. 1,00.

Per le strade ricadenti nelle zone A1 vale la specifica normativa di zona per arretramenti, allineamenti, ecc..

36.3 - Fasce di rispetto della viabilità

Sono definite graficamente le fasce di rispetto laterali alla maglia della mobilità a livello sovraccomunale e comunale secondo le prescrizioni del D.M. 1.4.1968 e le indicazioni grafiche della tavola di P.R.G..

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione, salvo l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante ed eventuali attrezzature ad esse connesse, nonchè cartelloni pubblicitari, recinzioni, pensiline per i pubblici servizi di trasporto; quanto sopra nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente.

Per le fasce di rispetto vale inoltre quanto stabilito per le "Zone di rispetto" di cui all'apposito articolo delle presenti norme.

E' ammesso il restauro la manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti senza incremento di volume e/o superficie utile.

Art. 37 - Aree per parcheggio

Ogni edificio ed ogni porzione di edificio di nuoca costruzione oppure soggetto a modifiche di destinazione, deve essere dotato di aree da adibire a parcheggio di autoveicoli nella misura corrispondente a quanto segue:

a) Edifici residenziali o con destinazioni connesse alla residenza, servizi collettivi per abitazione, ecc.:

   - 1 mq. ogni 20 mc. di volume dell'edificio

   Inoltre, per gli edifici residenziali di tipo condominiale, devono essere ubicati all'esterno della recinzione di proprietà, con appositi arretramenti di questa rispetto la sede stradale, spazi di parcheggio nella misura di almeno 1 posto auto da m. 5x2,50 per ogni alloggio.

b) Edifici per attività commerciali, direzionali, uffici, banche, negozi, centri di vendita, ecc.:

   - 100 mq. ogni 100 mq. di pavimento della superficie lorda

c) Edifici per attività produttive:

   - 10 mq. per ogni addetto

d) Edifici scolastici : secondo il D.M. 18.12.1975

e) Impianti sportivi e per lo spettacolo al coperto, ristoranti, alberghi:

   - 100 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento

f) Edifici per attività culturali e sociali, ambulatori:

   - 50 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

Per interventi di ristrutturazione nelle zone A1 tali limiti potranno essere modificati compatibilmente con le reali possibilità di reperire tali spazi.

Per casi particolari e con motivazioni giustificate l'Amministrazione Comunale potrà variare tali parametri, purchè siano in ogni caso salvaguardate le effettive esigenze della viabilità. e fatti salvi i limiti minimi prescritti dalla Legge.

Le superfici destinate al parcheggio possono essere multipiano, sia fuori che in sottosuolo.

In ogni caso la loro ubicazione dovrà essere ottimale rispetto la viabilità pubblica ed i relativi accessi a questa.

Una congrua parte di tali aree dovrà essere posta all'esterno delle recinzioni in diretto collegamento con la viabilità pubblica.

Art. 38 - Attività commerciali

In conformità alle disposizioni contenute nella Legge 11.6.1971, numero 426, relativa alla disciplina del Commercio, le norme per l'insediamento delle attività commerciali e le direttive per lo sviluppo e l'adeguamento delle medesime, sono contenute nel "Piano Comunale di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita", come dagli articoli 11 e 12 della suddetta Legge.

Le attività commerciali sono ammesse nelle zone residenziali che le prevedono secondo le presenti norme.

In conformità all'art. 13 della suddetta Legge, la determinazione degli spazi eventualmente riservati ai centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio, ivi compresi mercati ed i grandi esercizi di vendita con superficie superiore ai 1.500 mq., esclusi magazzini e depositi, è sottoposta alle norme speciali della lottizzazione convenzionata.

Nella Legge n° 426 si fa indistintamente riferimento ai vari tipi di locali suscettibili di uso commerciale o paracommerciale (ufficio postale, banche, farmacie, agenzie di assicurazione, artigianato di servizio) - qui definiti negozi - che, dal punto di vista edilizio, sono tra loro assimilabili.

Art. 39 - Norme speciali per elettrodotti - impianti e cabine di trasformazione dell'energia elettrica

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme speciali:

1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;

2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;

3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a ml. 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta;

4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici nei piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir.Gen.Urb. n° 227 del 13.1.1970.

In particolare dovranno essere indicati negli elaborati del P.L. anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, con un esplicito riferimento nella convenzione a farsi carico dei relativi oneri di realizzazione ed a prendere preventivi accordi con l'ENEL in merito alla loro dislocazione.

Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione e potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque di tutela ambientale con conseguente abbattimento di alberi o alterazione della situazione dei luoghi, l'Amministrazione Comunale potrà concedere l'autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, dopo attenta valutazione delle motivazioni e della pubblica utilità che stanno alla base della richiesta e con le dovute garanzie per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e dei valori naturali.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotti.

ZONA DI RISPETTO:

- Linea 380 + 220 KV = 20 m. per ciascuna parte dell'asse linea
- Linea 130 KV = 15 m. per ciascuna parte dell'asse linea

Art. 40 - Deroghe

Possono essere ammesse deroghe alle disposizioni e prescrizioni stabilite dalle presenti norme, per edifici ed impianti di interesse pubblico, nei limiti e nelle forme prescritte dalla L. 21/12/1955 n° 1357 e successive modifiche ed integrazioni.