

1985

5

COMUNE DI SALE MARASINO - PROVINCIA DI BRESCIA

NORME URBANISTICO-EDILIZIE

DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

(Testo adottato il 12/12/1973 e aggiornato con le  
varianti approvate fino al 31/10/1985)

Sale Marasino, 31/10/1985



IL SINDACO  
(Alfonso Corrà)

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Alfonso Corrà".

COMUNE DI SALE MARASINO

PROVINCIA DI BRESCIA

NORME URBANISTICO - EDILIZIE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

(Testo aggiornato con le varianti approvate fino al 1982)

CAPO PRIMO: GENERALITA'

ARTICOLO 1 : (applicazione del piano) -

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n° 1150, modificata con Legge 6 Agosto 1967 n° 765, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme.

ARTICOLO 2 : (Norme generali)

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.R.G., in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

CAPO II° : INDICI URBANISTICI

ARTICOLO 3 : (Descrizione degli indici urbanistici)

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

1) St = Superficie territoriale

Per superficie territoriale, sulla quale si applica lo indice di fabbricabilità territoriale, si intende una area non inferiore alla superficie minima di intervento comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G. e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade esistenti internamente all'area purchè con funzione di semplice servizio alla residenza.

- 2) Sf = Superficie fondiaria  
Per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria If e Uf) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S<sub>1</sub> e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S<sub>2</sub>:
- 3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria, che comprende le aree destinate a:
  - a) strade con funzione di servizio all'insediamento
  - b) spazi di sosta e parcheggio
  - c) aree di verde primario
- 4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria a norma del punto 2° del V comma dell'art. 28 della legge urbanistica vigente, comprende le aree di cui all'art. 8 delle presenti norme.
- 5) Sm = Superficie minima di intervento. Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti.
- 6) Q = Rapporto massimo di copertura, misurato in frazione (superficie coperta, misurata come da Regolamento Edilizi/superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate.
- 7) It = Indice di fabbricabilità territoriale.  
Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni ha. di superficie territoriale St. (mc./ha.)
- 8) If = Indice di fabbricabilità fondiaria.  
Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf. (Mc./mq.)
- 9) Ut = Indice di utilizzazione territoriale.  
Esprime la superficie massima, in mq., costruibile per ogni Ha di superficie territoriale St. (mq./ha.)
- 10) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria.  
Esprime la superficie massima, in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf. (mq./mq.)
- 11) H = Altezza massima consentita.
- 12) Dc = Distanza della costruzione dai confini di proprietà.
- 13) Ds = Distanza della costruzione delle strade.
- 14) Do = Distacco della costruzione dalle costruzioni vicine.

ARTICOLO 4 : (Applicazione degli indici urbanistici e dei distacchi)

- a) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale It e Ut si applicano, nei piani particolareggiati di esecuzione e nelle lottizzazioni, cioè nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi degli articoli 5 e 6 delle presenti norme.
- b) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni private, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.  
Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If e Uf) specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto.  
Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione, dovrà essere indicata per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti o di gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli Indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano esecutivo.
- c) Nel caso di intervento diretto, la superficie Sf corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico.

TITOLO II° : ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I° : ATTUAZIONE DEL PIANO

ARTICOLO 5 : (Modalità di attuazione del piano)

Il piano regolatore si attua secondo due modi :  
l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto.  
L'intervento urbanistico preventivo è obbligatorio nelle zone indicate nella tavola di azionamento con la sigla P.E. nelle altre zone potrà sempre essere richiesto l'intervento urbanistico preventivo (piano esecutivo) ma il piano

potrà essere attuato mediante l'intervento Edilizio diretto in presenza delle condizioni di cui all'art. 10 comma 5° della Legge 6 Agosto 1967 n. 765.

#### ARTICOLO 6 : (Intervento urbanistico preventivo)

Intervento urbanistico preventivo. Nei casi di applicazione dell'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio, consistente in un piano particolareggiato di esecuzione secondo la procedura prevista dalla legge ovvero in piani di lottizzazione (aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati di iniziativa privata) riferiti ad almeno una unità urbanistica individuata nelle tavole del presente P.R.G. o ad una superficie minima di intervento fissata nelle norme delle varie zone.

#### ARTICOLO 7 : (Piani di lottizzazione)

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.R.G., nonché gli indici edilizi e urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è inoltre subordinata, in base alla Legge 6 Agosto 1967 n. 765, anche alla stipulazione fra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione, riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

I modi e i tempi di attuazione a carico del lottizzante delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in luogo delle quali ultime potranno richiedersi opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, saranno definiti dalla convenzione.

#### ARTICOLO 8 : (Opere di urbanizzazione)

Le opere di urbanizzazione primaria sono le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione e il verde primario.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature degli spazi pubblici destinati a parco e per il giuoco e lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, sanitarie e religiose.

Le opere per gli allacciamenti pubblici servizi sono: i condotti di fognatura; di adduzione idrica e gas; le linee elettriche; le attrezzature varie e di collegamento con le zone già urbanizzate ecc.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti, è determinata mediante apposita

delibera comunale.

ARTICOLO 9 : (Intervento edilizio diretto)

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio di licenza di costruzione.

L'indice di fabbricabilità fondiaria If, non potrà essere mai maggiore di 3 mc./mq e l'altezza non maggiore di m. 25.

ARTICOLO 10 : (Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo-impegnativa volumetrica)

L'utilizzazione degli indici If e It, Uf e Ut corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St), esclude ogni richiesta successiva di altre licenze di costruzione sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Tali superfici (Sf o St) debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso la concessione della autorizzazione alla lottizzazione o della licenza di costruzione, sarà subordinata alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita convenzione notarile.

ARTICOLO 11 : (Destinazione d'uso)

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alla prescrizione degli articoli precedenti.

Qualunque cambiamento alla destinazione di uso è subordinato alla autorizzazione della variante da parte del Comune.

ZONIZZAZIONE

ARTICOLO 12 : (Zonizzazione).

Il territorio Comunale è diviso in zone come risulta dalle tavole di P.R.G., secondo le seguenti classificazioni:

- 1) Zone residenziali:
  - A) Zone storiche

- B) Zone di complemento
  - C) Zone di ristrutturazione e di espansione
- 2) Zone produttive :
- D) Zone artigianali di completamento e di espansione
  - E) Zone agricole
- 3) Zone pubbliche e di interesse generale:
- Zone destinate alla viabilità
  - Zone ferroviarie
  - Zone portuali
  - Zone d'acqua
  - Zone a verde pubblico
  - Zone per attrezzature urbane
- 4) Zone a vincolo speciale:
- Zone a vincolo cimiteriale
  - Zone verdi di rispetto ai corsi d'acqua
  - Zone a verde privato
  - Zone di rispetto paesistico
  - Zone verdi boschive

## CAPO II° : ZONE RESIDENZIALI

### ARTICOLO 13 : (Zone residenziali)

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. Da tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono ammesse stazioni di servizio e riparazione per auto veicoli purchè sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 5 volte della superficie utile della officina e purchè i locali siano dotati di ambienti condizionali acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.

### ARTICOLO 14 : (ZONE A: Centri di antica formazione)

I fabbricati compresi in questa zona si dividono in due categorie alle quali corrispondono due tipi diversi di intervento:

#### 1) Fabbricati di valore monumentale:

I fabbricati di valore monumentale sono soggetti a restau

ro conservativo nel quadro delle indicazioni della legge 1 giugno 1939 n° 1089 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico.

2) Fabbricati privi di valore storico

I fabbricati privi di valore storico possono essere demoliti e ricostruiti, conservando gli allineamenti preesistenti sul fronte strada; l'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere arretramenti, fino a un massimo di mt. 3, per esigenze attinenti alla viabilità.

Sarà conservata l'altezza preesistente suscettibile di una variazione in più o in meno non superiore al 5%. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in cotto con inclinazione compresa tra il 30 e il 40%.

In caso di restauro o sistemazione, per comprovate esigenze di adeguamento igienico, sarà consentito un aumento di volume non superiore al 5% del preesistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione non potrà essere superato il 50% della densità preesistente e comunque l'indice di 3 mc/mq.

L'altezza non potrà superare la media delle costruzioni adiacenti e comunque i mt. 10,50.

Distanze del fabbricato dai confini: nulla, secondo le norme del Codice Civile, o non inferiore a mt. 5.

Distacco dai fabbricati: nullo, secondo le norme del Codice Civile o non inferiore a mt. 10.

ARTICOLO 15:

ZONE B :

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 13 delle presenti norme.

ZONE B1 : Residenziali intensive di ristrutturazione e completamento.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto o intervento urbanistico preventivo.

Nel caso di intervento edilizio diretto vanno applicati i seguenti indici:

- a) If : 2 mc/mq.
- b) parcheggi inerenti alle costruzioni: 5 mq./100mc.
- c) parcheggi di urbanizzazione primaria: 1,25 mq./100mc.
- d) area di verde primario mq.3/100mc.
- e) H = altezza massima mt.9.



- f) distanza dalle strade: minimo mt. 5 salvo allineamento prevalente preesistente.
- g) distanza dai confini di proprietà: mt. 5; la costruzione potrà essere realizzata a distanze inferiori con il consenso scritto del confinante.
- h) Distacco dai fabbricati esistenti: minimo ml. 10 o 0 con il consenso scritto del confinante.
- i)  $Q$  = rapporto massimo di copertura:  $1/4 - 25\%$ .

Nel caso di intervento urbanistico preventivo vanno applicati i seguenti indici:

- a)  $S_m$  = superficie minima di intervento: verrà stabilita dall'Amministrazione Comunale. La richiesta del privato di intervento urbanistico preventivo dovrà interessare almeno mq. 10.000
- b)  $I_t$  = 20.000 mc./ha.
- c)  $I_f$  = 3 mc./mq.
- d) aree di urbanizzazione secondaria: mq. 12/100 mc.
- e) parcheggi inerenti la costruzione: mq. 5/100 mc.
- f) parcheggi di urbanizzazione primaria: vedi art. 19
- g) verde primario: mq. 3/100 mc.
- h)  $H$  = altezza massima ml. 10
- i) distanza dalle strade: minimo mt.5 salvo allineamento prevalente preesistente.
- l) distanza dai confini di proprietà: mt. 5; la costruzione potrà essere realizzata a distanze inferiori con il consenso scritto del confinante.
- m) distacco dai fabbricati esistenti: minimo ml. 10 o 0 con il consenso scritto del confinante.

ZONE B2 : Residenziali estensive di ristrutturazione e completamento.

In caso di intervento edilizio diretto si applicano i seguenti indici:

- a)  $I_f$  = 1 mc./mq.
- b) parcheggi inerenti la costruzione: 5 mq./100 mc.
- c) parcheggi di urbanizzazione primaria: vedi art. 19
- d) verde primario: mq. 6/100 mc.
- e)  $H$  = ml. 7,00
- f) distanza dai fili stradali: m. 5 (vedi art. 19)
- g) distanza dai confini: ml. 5 o meno con il consenso del confinante.
- h) distacco dai fabbricati vicini: ml. 10 o 0 con il consenso del vicino.
- i)  $Q$  = rapporto massimo di copertura  $1/5$  ( 20% )

In caso di intervento urbanistico preventivo vanno applicati i seguenti indici:

- a)  $S_m$  = verrà stabilita dall'Amministrazione Comunale.  
La richiesta del privato dovrà interessare almeno  
mq. 10.000=
- b)  $I_t$  = 10.000 mc./ha.
- c)  $I_f$  = 1,5 mc./mq.
- d) aree di urbanizzazione secondaria: mq. 15/100 mc.
- e) parcheggi inerenti la costruzione: 5mq./100 mc.
- f) parcheggi di urbanizzazione primaria: vedi art.19
- g) verde primario mq. 10/100 mc.
- h)  $H$  = 7,00 ml.
- i) distanza dai fili stradali: m. 5 (vedi art. 19)
- l) distanza dai confini: ml. 5 o meno con il consenso del confinante.
- m) distacco dai fabbricati vicini: ml. 10 o 0 con il consenso del vicino.

ZONE B3 : Residenziali rade di ristrutturazione e completamento.

- a)  $I_t$  = 6.000 mc. /ha.
- b)  $I_f$  = 1 mc. /mq.
- c) parcheggi inerenti la costruzione: 5 mq. /100mc.
- d) parcheggi di urbanizzazione primaria: vedi art. 19
- e) verde primario: 6 mq./100 mc.
- f)  $H$  = ml. 7,00
- g) distanza dai fili stradali: ml. 5,00 (vedi art. 19)
- h) distanza dai confini: ml. 5,00 o meno con il consenso del confinante.
- i) distacco dai fabbricati vicini: ml/ 10,00 o 0,00 con il consenso del vicino.
- l)  $Q$  = rapporto massimo di copertura 1/5 (20%).

ARTICOLO 16:

ZONE C:

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 13 delle presenti norme.

E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo su una superficie minima di mq. 10.000=, oppure su superfici minori purchè individuate nelle tavole di P.R.G. e comunque secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, applicando i seguenti indici:

ZONE C1 ; Residenziali di espansione di tipo estensivo.

- a)  $I_t$  = 10.000 mc. /ha.
- b)  $I_f$  = 2,00 mc. /mq.
- c) aree per urbanizzazione secondaria: mq. 15/100 mc.

- d) parcheggi inerenti le costruzioni: 5 mq./100 mc.
- e) parcheggi inerenti le opere di urbanizzazione prima ria come dall'art. 19.
- f) verde primario: mq. 10/100 mc.
- g) H = 10 mt.
- h) distanze dalle strade esterne: 7,50 ml. (vedi art. 19)
- i) distanze dai confini esterni: ml. 5,00
- l) distacchi tra i fabbricati: 10,00 ml

ZONE C2 : Residenziali di espansione di tipo rado.

- a) It = 6.000 mc./ha.
- b) If = 1 mc./mq.
- c) aree per urbanizzazione secondaria: mq. 18/100 mc.
- d) parcheggi inerenti le costruzioni: 5 mq./100 mc.,  
-inerenti le opere di urbanizzazione primaria come dal  
l'art. 19.
- e) verde primario: mq. 12/100 mc.
- f) h = 7 mt.
- g) distanze dalle strade esterne: ml. 7,50
- h) distanze dai confini esterni: ml. 7,50
- i) distacchi tra i fabbricati: mt. 10

Nel caso di piani di zona ai sensi della legge 18/4/62 n. 167 aggiornata dalla legge 22/10/71 n. 865 saranno applicati gli indici della zona C1.

ZONA C3 : Zone turistiche d'espansione.

- a) It = 3.000mc./ha.
- b) If = 0,6 mc./mq.
- c) aree per urbanizzazione secondaria: 24 mq./100 mc.
- d) parcheggi inerenti le costruzioni: 5 mq./100 mc.;  
-inerenti le opere di urbanizzazione primaria come  
dall'art. 19.
- e) verde primario: mq. 15/100 mc.
- f) H = 5,50 mt.
- g) Ds = 7,50 mt
- h) Dc = 7,50 mt
- i) Do = 15 mt

15  
2  
24 +  
15  
39

CAPO III°: ZONE PRODUTTIVE

ARTICOLO 17: (Zone artigianali D)

ZONA ARTIGIANALE "D1":

Le zone artigianali sono destinate ad edifici e attrezzature per l'attività artigianale e piccolo industriale. E' consentita l'installazione di laboratori di ricerca, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici e attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre connessi all'attività di produzione industriale, nonché l'alloggio per il titolare e il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

E' comunque vietato l'insediamento di industrie nocive.

Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario in relazione alla composizione chimica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico sanitari vigenti.

In queste zone il piano si attua per intervento edilizio diretto o intervento urbanistico preventivo, secondo i seguenti indici:

Intervento edilizio diretto:

- a)  $I_f = 2$  mc./mq.
- b)  $Q = 2/3$
- c) parcheggi inerenti la costruzione 0,10 mq./mq. Sf; inerenti le urbanizzazioni primarie 5% Sf
- d) urbanizzazione secondaria: 5% Sf.
- e)  $H = 6,00$
- f) distanza dai fili stradali esterni ml. 20; interni mt. 5
- g) distanza dai confini di proprietà: mt. 5.
- h) distacco tra fabbricati: ml/ 10

Intervento urbanistico preventivo:

- a)  $I_t = 20.000$  mc./ha.
- b)  $Q = 2/3$
- c) parcheggi inerenti la costruzione 0,10 mq. Uf; di urbanizzazione primaria 5% St/
- d) aree di urbanizzazione secondaria = 10% St.
- e)  $H =$  distanze e distacchi come al comma precedente.

Sul perimetro di zona, l'area determinata dalla distanza dei fabbricati dal confine dovrà essere interessata da piantumazione di alberi di alto fusto in ragione di N. 1 ogni 5 mq.

ZONA ARTIGIANALE "D2":

In questa zona sono mantenuti inalterati i volumi esistenti alla data di adozione del presente strumento; sono pure mantenute le attuali destinazioni d'uso nonchè le specifiche lavorazioni in atto. Sono consentiti esclusivamente interventi di ristrutturazione per l'adeguamento funzionale e tecnologico degli impianti.

Le eventuali modifiche ai tipi di lavorazione in atto potranno essere consentite previa obbligatoria presentazione ed approvazione di strumento urbanistico preventivo di attuazione del P.R.G. con i contenuti prescritti dalla vigente legge urbanistica ed in particolare con la precisa descrizione delle caratteristiche dell'intervento in merito alla produttività, all'occupazione, alla dotazione di standards urbanistici ed all'osservanza delle norme vigenti in materia di inquinamento.

E' in ogni modo vietata l'attivazione di lavorazioni insalubri o nocive.

ARTICOLO 18: ZONE "E" AGRICOLE:

X Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura. In tali zone sono consentite costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: fabbricati rurali, quali stalle, fienili, porcilaie, silos, serbatoi, ricoveri per macchine agricole ecc. e abitazioni, secondo gli indici seguenti:

- a)  $I_f = 0,05$  di cui un massimo di  $0,02$  mc./mq. può essere utilizzato per abitazione.
- b)  $H = ml. 7,00$  con esclusione dei volumi tecnici
- c) area minima di intervento  $10.000$  mq.
- d) distanza dalle strade mt.  $10$  o  $5$
- e) distanza dai confini mt.  $10$

Ai fini del calcolo del volume potranno essere utilizzate anche le aree agricole facenti parte della proprietà ma non fisicamente adiacenti che dovranno essere vincolate alla costruzione secondo le disposizioni dell'art. 10 delle presenti norme.

Per le costruzioni rurali esistenti potrà essere consentito, anche in supero della volumetria ammessa nella zona ma nel rispetto delle altre norme, un ampliamento "una tantum", mirante, sulla scorta di un progetto redatto da tecnico specializzato, all'adeguamento della struttura produttiva ed abitativa alle effettive esigenze dell'azienda agricola.

Nelle zone agricole è ammesso l'insediamento residenziale nel limite di edificabilità di mc.  $0,01/mq.$ : la licenza sarà subordinata alla sottoscrizione di un atto convenzionale per l'assunzione degli oneri conseguenti all'applicazione del punto IV° dell'art. 4 del D.I. 2/4/68 (mq.  $6/ab$ ) eventualmente mediante monetizzazione degli oneri stessi e semprechè l'area da convenzionarsi non sia inferiore a mq.  $20.000=$ .

Le costruzioni esistenti alla data di approvazione del piano potranno essere aumentate una tantum fino a un massimo del 10% del volume.

CAPO V° : ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

ARTICOLO 19 : Zone destinate alla viabilità.

Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade e i parcheggi.

STRADE

Le dimensioni e le caratteristiche delle strade verranno definite in sede di progettazione.

La sezione minima delle strade veicolari di carattere residenziale non potrà essere inferiore a mt. 6.

La distanza dei fabbricati dai cigli stradali non potrà essere inferiore alla fascia di rispetto graficamente indicata nelle tavole di P.R.G. e alle distanze minime indicate al IV comma dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968 e cioè:

- ml. 5 per strade inferiori a ml. 7
- ml. 7,50 per strade comprese tra i mt. 7 e i 15
- ml. 10,00 per strade superiori a mt. 15

salvo diverse specifiche indicazioni delle norme di zona.

Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita l'installazione di stazioni di servizio e rifornimento per gli autoveicoli con distanze tra un'installazione e l'altra di non meno di mt. 1.000.

PARCHEGGI

Gli spazi di sosta e parcheggio vanno previsti per ciascuna zona e secondo le destinazioni d'uso degli edifici nella quantità specificata nella seguente tabella, come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viariae agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile o sulla superficie d'intervento. Qualsiasi trasformazione delle destinazioni d'uso implica adeguamento alla tabella seguente:

Parcheggi di urbanizzazione primaria

EDIFICIO	mq./100 mc.	mq/mq. Sf
-Edifici di abitazione in zone residenziali di ristrutturazione, completamento, espansione.	2,5	
-Cinema, teatri, grandi magazzini, impianti sportivi coperti.	20	
-Ospedali, case di cura, ambulatori, attrezzature comuni.	10	
-Uffici, negozi.	8	
-Impianti sportivi scoperti.		0,2
-Edifici industriali.		min. 0,05

Oltre a questi vanno previsti spazi necessari per la sosta, manovra e accesso degli autoveicoli per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni nella quantità prevista dallo

41 sexies della legge urbanistica modificata, che potranno essere ricavati nelle costruzioni, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio ed anche su aree che non facciano parte del lotto purchè asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario.

ARTICOLO 20 : Zone ferroviarie.

Le zone ferroviarie sono destinate ad impianti e costruzioni ferroviarie con i relativi fabbricati e servizi.

ARTICOLO 21 : Zone portuali.

Le zone portuali sono destinate agli impianti portuali e ai relativi servizi, la cui edificazione è soggetta oltre che alla approvazione comunale, alle norme di legge vigenti in materia.

ARTICOLO 22 : Zone d'acqua.

Le zone d'acqua sono quelle occupate dai corsi e specchi d'acqua e le aree demaniali o private sui lati dei terreni. Dette aree possono essere destinate alle opere di sistemazione idrogeologica, ad usi connessi con le attrezzature per il tempo libero alle attrezzature tecnologiche che richiedono la vicinanza del corso d'acqua. In tale zona è esclusa la destinazione residenziale (v. R.D. 25/7/1904 n° 523, 11/7/13 n° 959 e 11/12/33 n° 1775).

ARTICOLO 23 : Zone a verde pubblico.

Sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi e giardini urbani e di quartiere. In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrino la destinazione di zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, ritrovi, ristoranti.

Tali costruzioni possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemare a parco, conservando il verde eventualmente esistente, le aree di pertinenza della costruzione stessa, aree che dovranno però essere di uso pubblico.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a)  $U_f = 2\%$
- b)  $H = ml. 5$
- c) parcheggi inerenti la costruzione 5 mq/100 mc.
- d) parcheggi inerenti l'urbanizzazione primaria v. art. 19



ARTICOLO 24 : Zone per attrezzature urbane.

Le zone per attrezzature urbane sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale e cioè all'istruzione, alle Chiese, allo sport, ai centri civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi e per pubblici servizi.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a)  $U_f = 60\%$
- b)  $H = 12$  mt.
- c) parcheggi inerenti la costruzione 5 mq./100 mc.
- d) parcheggi di urbanizzazione primaria secondo l'art. 19.

Nel caso di realizzazione di attrezzature da parte di privati, gli stessi dovranno cedere al Comune le aree relative alle urbanizzazioni primarie.

CAPO V° : ZONE A VINCOLO SPECIALE

ARTICOLO 25 : Zone a vincolo cimiteriale.

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali: nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Le concessioni per le piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario.

ARTICOLO 26 : Zone a verde privato.

Tali zone sono vincolate all'obbligo di rispettare e mantenere il verde esistente. Per gli edifici esistenti è consentito "una tantum" l'ampliamento non superiore al 5% del volume esistente alla data di adozione del P.R.G. (12/12/1973).

ARTICOLO 27 : Zone verdi di rispetto dei corsi e degli specchi d'acqua).

In tali zone sono consentite solo opere necessarie alla manutenzione e al potenziamento delle alberature e del verde esistente e alla sistemazione idrogeologica dei terreni.

ARTICOLO 28 : Zone boschive.

④ Sono tutelate secondo le leggi 20/6/1877 e il T.U. del

30/12/1923 n° 3267. Nelle zone a bosco ceduo è prevista la conversione a bosco ad alto fusto.

② Nelle porzioni di territorio interessate da bosco non è ammessa la edificazione di nuovi edifici ad esclusione di piccole tettoie e ricoveri di uso pubblico.

③ Le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. (12/12/73), potranno essere ampliate nella misura massima del 10% del volume, per comprovate esigenze di carattere igienico e funzionale e sempre con il massimo rispetto dei valori ambientali.

④ Per le strutture agricole esistenti, l'aumento può raggiungere il raddoppio della superficie utile esistente (con la limitazione assoluta della porzione residenziale complessiva entro la soglia massima di mq. 200 utili) per comprovate esigenze di adeguamento funzionale dell'azienda ed alle seguenti condizioni:

- a) Che il richiedente abbia i requisiti previsti dall'art. 12 della legge 9/5/1975 n° 153;
- b) Che la richiesta sia commisurata al potenziale produttivo dell'azienda, da comprovare mediante perizia vista dalla Ispettorato agrario;
- c) Che venga stipulata una convenzione di vincolo, almeno ventennale, sulla destinazione d'uso dell'immobile, da trascrivere nei registri immobiliari.

⑤ Nelle porzioni di territorio libere da bosco, sono ammesse nuove costruzioni esclusivamente agricole con gli indici e le norme proprie della Zona E agricola.

⑥ Ampliamenti e nuove costruzioni non devono comportare l'abbattimento di alberi.

⑦ Prima di iniziare la costruzione delle opere che si intendono eseguire in zone vincolate per scopi idrogeologici o forestali, deve essere presentata regolare dichiarazione all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste a norma dell'art. 20 del R.D. 16/5/1930 n° 1126, perchè possa essere controllata l'esecuzione particolareggiata dell'opera stessa.

#### ARTICOLO 29 : Zone di rispetto paesistico e dell'abitato.

Le costruzioni esistenti in questa zona alla data di adozione del Piano (12/12/73), possono essere aumentate "una tantum" nella misura del 10% circa della superficie utile esistente, per comprovate esigenze di carattere igienico e funzionale e sempre con il massimo rispetto dei valori ambientali. Per le strutture agricole esistenti, l'aumento può raggiungere il raddoppio della superficie utile esistente (con la limitazione assoluta della porzione residenziale complessiva entro la soglia massima di mq. 200 utili), per comprovate esigenze di adeguamento funzionale dell'azienda ed alle seguenti condizioni:

- a) Che il richiedente abbia i requisiti previsti dallo art. 12 della legge 9/5/1975 n° 153;
- b) Che la richiesta sia commisurata al potenziale produttivo dell'azienda, da comprovare mediante perizia vistata dall'Ispettorato Agrario.
- c) Che venga stipulata una convenzione di vincolo, almeno ventennale, sulla destinazione d'uso dell'immobile, da trascrivere nei registri immobiliari.

## CAPO VI° : DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### ARTICOLO 30 : Insediamenti commerciali.

Ai fini di una corretta applicazione di quanto dispo dall'art. 13 della Legge 426 i nuovi insediamenti commerciali sono disciplinati dalle seguenti norme, salvo le prescrizioni del piano comunale di adeguamento e sviluppo della rete commerciale.

- a) Nelle zone A, i nuovi esercizi commerciali non potranno avere superficie lorda di pavimento inferiore a mq. 15 e superiorè a mq. 300 e sviluppo di vetrina su un lato superiore a m. 25.  
Tali dimensioni non sono superabili nemmeno in caso di ristrutturazione di esercizi esistenti.
- b) Nelle zone B, i nuovi esercizi commerciali non potranno avere superfici lorde di pavimento inferiori a mq. 20 e superiori a mq. 800 dovranno essere compresi in un intervento edilizio ad uso commerciale di almeno mq. 160 e risultare pure compresi in una zona continua con una superficie globale di negozi non inferiore a mq. 500 (intendendo formanti zona continua anche negozi localizzati su fronti di strade o piazze, assumendosi come interruttiva la distanza di mt. 30).

Ogni nuovo esercizio commerciale dovrà essere dotato di area per parcheggio di urbanizzazione primaria non inferiore al 50% della superficie lorda di negozio.

- c) Nelle zone C, nuovi esercizi commerciali dovranno essere previsti in nuclei aggregati: il dimensionamento e la definizione della loro composizione merceologica, sarà determinato in sede di piano esecutivo sulla scorta di una apposita ricerca di urbanistica commerciale. La loro dimensione comunque dovrà tenere conto del parametro minimo di mq. 0,6 di superficie commerciale lorda

per abitante insediato o insediabile all'interno di un raggio di mt. 300, e non dovrà essere inferiore a mq. 600.

Un'area pari almeno al 40% della superficie lorda di pavimento dovrà essere destinata alla circolazione pedonale; dovranno pure essere previsti locali per attrezzature collettive extra-commerciali con superficie pari almeno al 10% di quella relativa agli esercizi commerciali.

=====