

GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA

VISTO

NORME GENERALI DELLA SEZIONE URBANISTICA ATTUAZIONE DEL P.R.G.

f./lo: M. Rosselli

CAPO L'ASSESSORE GENERALE ALL'URBANISTICA

f./lo: V. Sorzogni

Art. 1

GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA
Approvato con deliberazione n. 4770 del 23 LUG. 1976



(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.

Art. 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

Art. 3

Regione Lombardia
Assessorato all'Urbanistica
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

(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 l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende un'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 S₁ e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S₂.
- 3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria, che comprende le aree distinate 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) S_m = 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 Edilizio / superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate.
- 7) I_t = Indice di fabbricabilità territoriale. Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni ha. di superficie territoriale St. (mc./ha.)
- 8) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria. Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf. (mc./mq.)
- 9) U_t = Indice di utilizzazione territoriale. Esprime la superficie massima, in mq., costruibile per ogni ha. di superficie territoriale St. (mq./ha.)
- 10) U_f = 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) D_c = Distanza della costruzione dai confini di proprietà
- 13) D_s = Distanza della costruzione dalle strade
- 14) D_o = Distacco della costruzione dalle costruzioni vicine.

Art. 4

(Applicazione degli indici urbanistici e dei distacchi)

- a) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale I_t e U_t si applicano, nei piani particolareggiati di esecuzione e nelle lottizzazioni, cioè nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi dell'art. 5 e 6 delle presenti norme.
- b) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (I_f e U_f) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (I_f e U_f) 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 di esecuzione.

- 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

Art. 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 intervento Edilizio diretto in presenza delle condizioni di cui all'art. 10 comma 5° della legge 6 agosto 1967 n° 765.

Art. 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.

Art. 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 ed 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.

Art. 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 ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura; di adduzione idrica e gas; le linee elettriche; le attrezzature viarie 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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

Art. 12

Il territorio Comunale è diviso in zone come risulta dalle tavole di P.R.G., secondo la seguente classificazione:

- 1) Zone residenziali:
 - A) Zone storiche
 - B) Zone di completamento
 - 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

Art. 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 di riparazione per autoveicoli purchè sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 5 volte della superficie utile dell'officina e purchè i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.

Art. 14

ZONE A:

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 restauro 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.

In caso di ricostruzione il piano si attua per intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

- a) densità fondiaria : 3 mc./mq.
- b) altezza massima: mt. 10,50
- c) distanza del fabbricato dai confini: nulla, previo accordo col confinante o non inferiore a mt. 5
- d) distacco dai fabbricati vicini: nullo, previo accordo col confinante o non inferiore a mt. 10.

Art. 15

ZONE B : di ristrutturazione e completamento:

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

Zone B1 In tali zone il piano si attua per intervento 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./100 mc.
- c) parcheggi di urbanizzazione primaria: 1,25 mq./100 mc.
- d) area di verde primario mq. 3/ 100 mc.
- 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. 12/100mc.
- 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) distanze e distacchi come ai punti f, g e h del comma precedente

ZONE B2

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

- a) $I_f = 1$ mc./mq.
- b) parcheggi inerenti la costruzione: 5 mq./100mc.
- 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 col consenso del confinante
- h) distacco dai fabbricati vicini: ml. 10 o 0 col 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) $I_f = 15$ mc./mq.
- d) aree di urbanizzazione secondaria: mq. 15/100 mc.
- e) parcheggi inerenti la costruzione 5 mq./100 mc.
- f) parcheggi di urbanizzazione primaria : vedi art. 19
- g) verde primario mq. 10/100 mc.
- h) $H = 7,00$ ml.
- i) distanze e distacchi come ai punti f.g.h. del comma precedente

Art. 16

Zone C - di espansione

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 indivi-

duate nelle tavole di P.R.G., e comunque secondo le indicazioni della Amministrazione Comunale, applicando i seguenti indici:
Zone C1

- a) It: 15.000 mc./ha.
- b) If: 2,5 mc./mq.
- c) aree per urbanizzazione secondaria: mq. 15/100mc.
- d) parcheggi inerenti le costruzioni: 5 mq./100 mc.
- e) parcheggi inerenti le opere di urbanizzazione primaria come dall'art. 19
- f) verde primario: mq. 10/100 mc.
- g) H = 10 mt.
- h) distanze dalle strade esterne: ml. 7,50 (vedi art. 19)
- i) distanze dai confini esterni: ml. 5,00
- l) distacchi tra i fabbricati: 10,00

Zone C 2

- 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 dall'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 C 3

- a) It = 3000 mc./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
- h) Dc = 7,50
- i) Do = 15

Zone C 4

In tali zone l'edificazione dovrà realizzare cellule ricettive aggregate in complessi organici, all'interno degli ambiti contornati indicati nella tavola di azionamento del P.R.G.: l'area restante sarà resa disponibile per la collettività come verde pubblico attrezzato anche in supero degli standards. Al fine di una corretta ambientazione paesistica la progettazione dovrà riferirsi alle caratteristiche dimensionali e formali dei vecchi abitati collinari esistenti, adattarsi ai pendii, con divieto di rimozione delle alberature esistenti.

Gli indici di zona sono i seguenti:

- a) $It = 1200 \text{ mc./ha.}$
- b) $Ut = 10\%$
- c) $If = 1,2 \text{ mc./mq.}$
- d) parcheggi inerenti le costruzioni: 5 mq./100 mc.
- e) parcheggi di urbanizzazione primaria: v. art. 19
- f) $H = \text{mt. } 5,50$; per la residenza collettiva (alberghi, colonie ecc) $\text{mt. } 7,50$
- g) distanza dalle strade esterne: $\text{ml. } 20$

Zone C 5

Valgono gli stessi criteri di edificazione indicati per le zone C 4

Gli indici di zona sono i seguenti:

- a) $It = 800 \text{ mc./ha.}$
- b) $Ut = 6\%$
- c) $If = 1,2 \text{ mc./mq.}$
- d) parcheggi inerenti le costruzioni: 5 mq./100 mc.
- e) parcheggi di urbanizzazione primaria: vedi art. 19
- f) $H = \text{mt. } 4,50$; per la residenza collettiva (alberghi, colonie ecc) $\text{mt. } 7,50$
- g) distanza dalle strade esterne: $\text{ml. } 20$

Capo III° + ZONE PRODUTTIVE

Art. 17

(Zone artigianali D)

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

h = distacco tra fabbricati: ml. 10

Intervento urbanistico preventivo

a) $I_t = 20.000 \text{ mc. : ha.}$

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 d'alto fusto in ragione di n° 1 ogni 5 mq.

ART. 18

Zone E agricole

Le zone agricole sono destinate prevalentemente alle 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. 20

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 della altre norme, un ampliamento "una tantum", mirante, sulla scorta di un progetto redatto da tecnico specializzato, all'adeguamento della struttura produttiva e 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

ART. 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 mt. 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 fra un'installazione e l'altra di non meno di mt. 1000.

PARCHEGGI

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

Parcheggi di urbanizzazione primaria

: EDIFICIO	.mq/100mc.	. mq/mq. Sf	.
:Edifici di abitazione in zone residenziali di ristrutturazione, completamento e 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 dall'art. 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 trasciversi a cura del proprietario.

Art. 20

(Zone ferroviarie)

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

Art. 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.

Art. 22

(Zone d'acqua)

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi e specchi di acqua e le aree demaniali o private sui lati dei torrenti. 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).

Art. 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 integrano 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 a 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) $H = \text{ml. } 5$
- c) parcheggi inerenti la costruzione 5 mq./100 mc.
- d) parcheggi inerenti l'urbanizzazione primaria v. art. 19

Art. 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) $H = 12 \text{ mt.}$
- 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

Art. 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 e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. La concessione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 28

(Zone boschive)

Sono tutelate secondo le leggi 20/6/1877 e il T.U. 30/12/23* n° 3267. Nelle zone a bosco ceduo è prevista la conversione a bosco ad alto fusto. Non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici ad esclusione di piccole tettoie e ricoveri di uso pubblico: le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. potranno essere ampliate nella misura massima del 10% del volume, sempre che l'ampliamento non comporti l'abbattimento di alberi.

Prima di iniziare le costruzioni delle opere che si intendono eseguire nelle zone vincolate per scopi idrogeologici o forestali deve essere presentata regolare dichiarazione all'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste a norma dell'art. 20 del R.D. 16/5/1920 n° 1126, affinché possa essere controllata la esecuzione particolareggiata dell'opera stessa.

Art. 29

(Zona di rispetto paesistico e dell'abitato)

In tali zone, ai fini della salvaguardia dei valori paesistici e dell'Ambiente che circonda l'abitato è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione ed è obbligatorio il mantenimento dell'ambiente naturale e artificiale esistente. Le costruzioni esistenti

in questa zona alla data di adozione del piano possono essere "una tantum" nella misura del 10% della superficie utile attuale, sempre con il massimo rispetto per i valori ambientali.

Capo VI° - Disposizioni transitorie e finali

Art. 30

(Insedimenti commerciali)

Ai fini di una corretta applicazione di quanto disposto dallo 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 superiore 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 appositi 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 un'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.

Art. 31

(Norme transitorie)

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G., con destinazione d'uso in contrasto con la destinazione di zona, sono ammesse opere di ristrutturazione e di ampliamento con la medesima destinazione, nel rispetto degli indici di zona, per

un periodo di tre anni dall'entrata in vigore del P.R.G.

Sempre per tale periodo dall'entrata in vigore del P.R.G. il Sindaco, su parere della C.E., potrà rilasciare licenza di costruzione su lotti interclusi (dei quali sia chiaramente comprovata la proprietà del richiedente la licenza e la consistenza immobiliare antecedenti l'adozione del P.R.G.) nel rispetto di tutti gli indici di zona, ma con la riduzione dei distacchi dagli edifici esistenti, se altrimenti il lotto non potesse essere edificato e con il consenso del confinante.

Quanto stabilito è da ritenersi valido anche per il sopralzo di costruzioni esistenti.

- Adottato con deliberazione consiliare n. 60 del 12/12/73 -
- Depositato nella casa comunale, in libera visione al pubblico, dal 30/3/74 al 28/4/74 -

IL SEGRETARIO COMUNALE



IL SINDACO

