

COMUNE DI FIORANO AL SERIO

PROVINCIA DI BERGAMO

Copia per il Comune

VARIANTE GENERALE AL

PIANO REGOLATORE GENERALE

P.R.G. Approvato dalla Giunta regionale Lombardia il 20-9-77 delibera n. 11517

2 Variante approvata dalla giunta regionale Lombardia il 15-12-87 delibera n. 27082

Adottato il 16-12-94 con delibera consiliare n. 47

Modificato con delibera consiliare n. 26 del 17.09.1996

In accoglimento delle osservazioni

PROGETTO DI MODIFICAZIONE D'OPINIONE

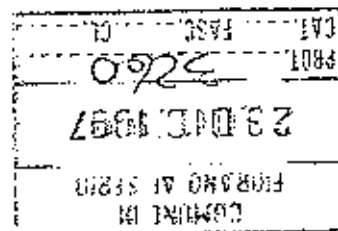
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Modificati gli articoli 15 - 17 - 19 - 24 e aggiunto l'art. 39

IL SEG. COMUNALE
(FIDONE B. Cav. FRANCESCO)

GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA
SETTORE URBANISTICA TERRITORIO
VISTO
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO URBANISTICA

L'ASSESSORE
F.to AVV. GIULIANO SALA
Approvato con deliberazione n. 33028 del 5/12/94
Copia conforme all'originale
CAI - SERVIZIO DEL JURISTICO



IL SINDACO
Giovanni Riva Giuseppe

data 11 Novembre 1994

Aggiornamento: 17 SETTEMBRE 1996

dott. arch. PIERINO GENTILE via S. Antonio 11, 24100 Bergamo tel. 035/213114

PRIME DI CARATTERE GENERALE

1 - OGGETTO DEL P.R.G. 1

2 - MEZZI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. 2

3 - INAMMISSIBILITÀ DI DEROGHE 3

4 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI 4

5 - LOTTO FUNZIONALE 6

6 - ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA 7

7 - PIANI ATTUATIVI DEL P.R.G. 8

8 - ASSUNZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DA PARTE DEGLI UTENTI 10

9 - STRADE DI P.R.G.: TIPOLOGIE - DISTACCHI - FASCE DI RISPETTO 11

10 - PARCHEGGI ED AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, COMMERCIALI E PRODUTTIVI 12

ZONE RESIDENZIALI

11 - MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ AMBIENTALE 13

12 - DESTINAZIONE D'USO 14

13 - TETTOIE BARACCHE E SIMILI 15

14 - ZONE OMOGENEE A - INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE 16

15 m - ZONA B1 - RESIDENZIALE SEMINTENSIVA DI COMPLETAMENTO 18

16 - ZONA B2 - RESIDENZIALE SEMIDENSIVA DI COMPLETAMENTO 19

17 m - ZONA B3 - RESIDENZIALE CON PIANO ATTUATIVO IN FASE DI COMPLETAMENTO 20

18 - ZONA B4 - RESIDENZIALE CON RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA 21

19 m - ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE 22

20 - VERDE PRIVATO VINCOLATO 23

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

21 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI 24

22 - ZONA B5 - INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO 25

23 - ZONA B6 - ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO 26

24 m - ZONA G - COMMERCIALI - TERZIARIA 27

28	ART. 25 - ZONA EI - DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE
30	AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E AMBITO BOSCHIVO
26	ART. 26 - ZONE E2 - DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE IN
27	ART. 27 - AREE ED EDIFICI DI INTERESSE E USO DI INTERESSE PUBBLICO
31	PUBBLICO
33	ART. 28 - ZONE A VERDE PUBBLICO
34	ART. 29 - ZONA A VERDE SPORTIVO
35	ART. 30 - PARCO PUBBLICO
36	ART. 31 - ZONA PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE
37	ART. 32 - ZONE A PARCHEGGIO PUBBLICO
38	ART. 33 - ZONA A VINCOLO CLIMATERIALE
34	ART. 34 - RAPPORTI DI NATURA CIVILISTICA TRA LOTTI CONFINANZI E ALL'INTERNO DEI SINGOLI LOTTI
39	ART. 35 - LOTTI LIBERI
40	ART. 36 - UTILIZZO DEI SOTTOTETTI ABITABILI DEGLI EDIFICI RICADENTI IN ZONE RESIDENZIALI
41	ART. 37 - ENERGIA ELETTRICA
42	ART. 38 - MISURE DI SALVAGUARDIA
44	ART. 39 m - AUTOTRIMESSE
44	

NORME DI CARATTERE GENERALE

ART. 1 - OGGETTO DEL P.R.G.

Tutto il territorio comunale è interessato dal Piano Regolatore Generale secondo le previsioni definite dalle pianimetrie di progetto e le prescrizioni delle presenti norme.
In particolare il P.R.G. fissa:
1 - l'uso del suolo edificato, edificabile e non, per l'intero territorio comunale;
2 - la tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici, ambientali e paesistici;
3 - la caratterizzazione quantitativa e funzionale delle aree destinate alla residenza, all'industria, al commercio, alle attività culturali e ricreative;
4 - la quantificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche;
5 - il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale per le comunicazioni e i trasporti pubblici e privati.

ART. 2 - MEZZI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua:

a) mediante Programma Pluriennale di Attuazione in conformità alle prescrizioni di legge;

b) mediante Piani Particolareggiati di esecuzione, il cui ordine di successione verrà stabilito dall'Amministrazione Comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;

c) mediante Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;

d) mediante Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della Legge 865/71;

e) mediante Piani di Lottizzazione convenzionata;

f) mediante Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli articoli 28 e seguenti della Legge 5.8.78 n. 457, negli ambiti assoggettati a obbligo di P.R. del presente P.R.G. o con successiva deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno delle zone di recupero, individuate ai sensi dell'art. 27 e seguenti della citata legge 5.8.78 n. 457;

g) mediante concessioni singole, secondo gli allineamenti stradali, le prescrizioni di zona, le disposizioni del Regolamento Edilizio e delle altre leggi e regolamenti vigenti in materia, quando non sia prevista dal Piano Regolatore generale la necessità di un preventivo Piano Attuativo.

h) mediante autorizzazione del Sindaco nei casi previsti dalla vigente normativa di legge.

Qualora le norme di P.R.G. prevedano l'obbligo del Piano Particolareggiato o di altro Piano Attuativo, la fabbricazione non potrà essere consentita se i relativi progetti non saranno redatti in conformità alle prescrizioni di zona, del P.R.G. e a quelle indicate dai Piani Particolareggiati, i quali dovranno essere in vigore al momento del rilascio della Concessione Edilizia.

Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, anche senza ricorrere ad un Piano Particolareggiato, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planimetrico esteso all'area oggetto dell'intervento e, se del caso, a imporre la rettifica di allineamenti o concedere deroghe in ordine alle distanze ai sensi del D.M. 2.4.68 n. 1444.

PROPOSTE DI LEGGE
CONSIGLIO COMUNALE

ART. 3 - INAMMISSIBILITÀ DI DEROGHE

Le previsioni di Piano e le presenti Norme non ammettono deroghe
tranne che per opere pubbliche o per opere di interesse pubblico. La
deroga è accordata dal Sindaco su osta del Presidente della Giunta Re-
gionale, e nell'osservanza dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n.
1357 e successive modifiche e integrazioni.

PART. 4 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici e parametri urbanistici:

- a) ~~Densità edilizia territoriale - It~~
- b) ~~Densità edilizia fondiaria - If~~
- c) ~~Superficie coperta - Sc~~
- d) ~~Rapporto di copertura - R~~
- e) ~~Volume - V~~

Si intende per "densità edilizia fondiaria" la volumetria edificabile riferita alla superficie netta della proprietà di cui trattasi, dedotto le parti destinate a strade pubbliche e per attrezzature ad uso pubblico.

Si intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, detratta dalla superficie esterna delle murature perimetrali, con esclusione di sporti e balconi.

Si intende il rapporto massimo di copertura tra la superficie coperta e la superficie fondiaria: $\frac{Sc}{St} = R$.

Al fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra.

Il volume interato in corrispondenza della proiezione del volume fuori terra non è computabile al fine della densità volumetrica.

Nell'area circostante l'edificio è possibile ricavare dei locali interrati per volumi tecnici e per il ricovero degli automezzi, con esclusione di volume destinato a residenza, a uffici e ad attività produttive.

Per il calcolo della densità la volumetria si ottiene moltiplicando la superficie effettivamente coperta a piano terra per l'altezza misurata come indicata dal punto f) detraendo i venti arretramenti e aggiungendo i bowndows e similiai.

f) Altezza del fabbricato - H = ml.

L'altezza dell'edificio è misurata dal piano spiccato del marciapiedi fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile (se inclinato il punto medio).

Per gli edifici che si costruiscono in pendio l'altezza si misura facendo la media della altezza delle varie fronti.

Per gli edifici da erigersi in arretramento dalle strade, la quota del terreno agli effetti della misurazione dell'altezza sarà quella di imposta del fabbricato.

PROPOSTE DI MODIFICHE E VARIANTE

DA INSERIRE NEL VERTICALE DI LINEA

Nel caso di edificio eretto all'angolo di spazi pubblici (vie, piazze, ecc.) di larghezza diversa è ammessa la possibilità di risvoltare sullo spazio più stretto mantenendo l'altezza prevista per lo spazio più largo, fino ad una profondità di ml. 14,00.

(g) Distanza minima dai confini - D_1

La distanza minima dei fabbricati per la zona B e C dai confini di proprietà, rimane stabilita nella metà dell'altezza dell'edificio con un minimo assoluto di ml. 5,00.

Nella zona A è possibile costruire a confine fino ad una profondità di ml. 14, oltre tale profondità la distanza minima rimane stabilita come le zone B e C.

Tra i confinanti potranno essere stabiliti reciproci accordi definiti con vincolo stipulato con l'atto pubblico a vantaggio del Comune volti ad ottenere le seguenti concessioni:

1. la concessione di costruire entrambi in aderenza al confine di proprietà in modo da realizzare un unico edificio;

2. la concessione ad una delle parti di costruire a distanza dal confine inferiore ai minimi consentiti con l'impegno dell'altro a costruire a distanza maggiore affinché sia rispettata la distanza minima tra edifici se-

condo le prescrizioni di zona contenute nella tabella dei tipi edilizi.

b) Distanza tra i fabbricati

La distanza dei fabbricati su aree indivise è data dall'altezza dell'edificio più alto quando gli edifici si fronteggiano con minimo di ml. 10,00. La distanza minima tra fabbricati con interposta strada carrabile, nelle zone C, è data dal rapporto $1/h = 1/1$ e pertanto l'allineamento dell'edificio deve essere posto ad una distanza pari a $1/2$ di H dell'asse della strada.

ART. 5 - LOTTO FUNZIONALE

Si definisce lotto funzionale, relativamente ad insediamenti esistenti l'area complessiva anche se costruita da più mappali sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua complessiva strutturazione (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori).

7 ART. 6 - ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA

InfoArtE

Il rilascio di concessioni edilizie è subordinato alla presentazione da parte del richiedente dell'atto di asservimento degli indici di edificabilità ammessi.
Detto atto sarà registrato e trascritto a favore del Comune, su richiesta dello stesso, e a totale cura e spese del concessionario

1. I progetti di Piani Attuativi dovranno comprendere gli elaborati previsti dalle leggi in materia e dalle eventuali Norme applicative delle stesse.

2. Nel caso i piani di interventi residenziali prevedano anche negozi o destinazioni di carattere commerciale, per questi dovrà essere prevista a parcheggio una superficie pari a quella lorda di perimetro dei negozi o della parte a destinazione commerciale.

Nel caso i piani siano riferiti a zone di carattere industriale o artigianale o zone a destinazione commerciale e/o terziaria si applicano i disposti delle leggi regionali in materia.

3. Nei piani residenziali dovrà essere sempre effettivamente prevista l'area minima di Legge per parcheggi e almeno mq. 10 di verde pubblico, mentre, se non espressamente indicato l'azzeonamento del Piano Regolatore Generale, tutte le altre aree a standards potranno essere monetizzate.

La convenzione dovrà prevedere, oltre alla monetizzazione delle aree di cui sopra, il pagamento dei contributi di urbanizzazione nella misura dovuta per legge, nonché quanto altro stabilito dalle leggi in vigore alla data di approvazione della lottizzazione.

Potrà essere prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio, all'interno del Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente solo nel caso di comprovata impossibilità di riperinimento degli stessi nell'ambito della zona soggetta a P.d.R.

4. Nei piani delle zone produttive o commerciali, dovrà essere sempre effettivamente prevista la quantità minima di aree destinate a parcheggio.

La monetizzazione potrà essere monetizzata qualora la sua realizzazione non sia espressamente indicata dall'azzeonamento di Piano Regolatore Generale o non sia espressamente richiesta dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dello strumento attuativo.

La convenzione dovrà prevedere, oltre alla monetizzazione delle aree di cui sopra, il pagamento dei contributi di urbanizzazione nella misura dovuta per legge, nonché quanto altro stabilito dalle leggi in vigore alla data di approvazione della lottizzazione.

5. In tutti i tipi di intervento i contributi di urbanizzazione, all'atto dell'effettivo pagamento, dovranno essere adeguati in riferimento alle quote stabilite dal Consiglio Comunale in base ai criteri di cui alle Leggi Regionali in materia.

6. In ogni tipo di piano attuativo dovranno essere previsti i meccanismi di perequazione tra tutte le proprietà in ordine alle possibilità

PROPOSTE DI MODIFICHE ALL'ART. 7

edificatorie, agli oneri di realizzazione, alla cessione e/o monetizzazione delle aree a standard e delle aree per le urbanizzazioni. In tutti i Piani esecutivi la rete viaria interna dovrà essere studiata in modo da consentire collegamenti funzionali sia della rete stessa con la viabilità al contorno, sia attraverso la rete interna delle varie strade al contorno tra di loro.

7. Tutti i Piani Attuativi nei quali il P.R.G. prevede indicazioni di standard o attrezzature individuate, ~~essi come definite al successivo art. 52,~~ i progetti urbanistici potranno prevedere una diversa dislocazione e una diversa penetrazione delle aree purché tale nuovo assetto comporti un miglioramento della funzionalità del comparto interessato e purché le quantità previste dal P.R.G. non vengano diminuite.

Per

*

Prodotto il 10/10/1970

ART. 8 - ASSUNZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DA PARTE
DEGLI UTENTI

Il rilascio di concessioni sia singole che nell'ambito di lottizzazione, è subordinata al pagamento di una somma corrispondente a tutti gli oneri di urbanizzazione che competono agli immobili interessati, stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione.

ART. 9 - STRADE DI P.R.G.: TIPOLOGIE - DISTACCHI - FASCE DI RISPETTO

I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicate dal Piano Regolatore Generale. Le relative caratteristiche sono indicate nella sinossi della sezione stradali tipo annesse alla legenda delle tavole di azzonamento.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna nelle zone di espansione e di ristrutturazione è rinviata ai relativi piani esecutivi che ne stabiliranno in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.

* I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicati nella tavola di P.R.G. hanno valore indicativo, ed in sede esecutiva potranno anche subire ritocchi tecnici. Hanno invece valore prescrittivo per quanto riguarda la tipologia stradale.

Le fasce di rispetto a lato delle strade in progetto hanno valore prescrittivo. Esse saranno prevalentemente alberate e vi potranno essere ammesse solo attrezzature connesse con il servizio automobilistico, studiate in modo che non interferiscano col traffico veicolare.

Le linee di arretramento, indicate da apposito segno grafico nelle tavole del presente P.R.G., indicano il limite massimo oltre il quale non possono essere realizzate costruzioni. L'area compresa tra le linee di arretramento e la sede stradale è computabile ai fini edificatori del lotto su cui essa insiste.

Salvo diversa specificazione del P.R.G. i distacchi degli edifici del ciglio stradale sono quelli previsti dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

PROPOSTE DI EMENDAZIONE E RISPETTO

INFORME

ART. 10 - PARCHEGGI ED AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO
DEGLI INSIDIAMENTI RESIDENZIALI, COMMERCIALI E
PRODUTTIVI

I parcheggi pubblici sono localizzati sulla tavola di P.R.G. ovvero da questo sono previsti come operazioni aggregate all'interno dei Piani Attuativi. In questo ultimo caso la loro superficie è fissata percentualmente rispetto alla superficie totale degli standards previsti nel P.A.

Per le zone di parcheggio si intendono zone di sosta effettiva di automezzi, e per esse dovrà essere data dimostrazione grafica degli spazi di accesso e manovra.

In materia di parcheggi pubblici o privati dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni delle leggi vigenti in materia.

ZONE RESIDENZIALI

ART. 11 - MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ AMBIENTALE

In tutti gli interventi, anche sul patrimonio edilizio esistente, dovranno essere definite attraverso opportune operazioni progettuali in relazione sia alle eventuali modifiche planivolumetriche proposte, sia ai caratteri compositivi e costruttivi, tutte le possibili indicazioni in relazione a:

- progettazione delle sagome;
- verifica dei profili e degli allineamenti;
- definizione dei particolari costruttivi degli esterni;
- indicazione dei materiali;
- particolari delle recinzioni.

A questo proposito il Sindaco potrà imporre specifiche prescrizioni nel provvedimento di Concessione Edilizia.

~~Le zone residenziali devono essere prevalentemente destinate ad abitazione.~~

La loro utilizzazione deve essere controllata al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quella da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi.

In esse potranno essere consentite, fino al massimo del 25% della S.T.P. del complesso edilizio, anche le seguenti destinazioni:

- a) negozi, magazzini di vendita, pubblici esercizi;
- b) banche ed uffici in genere, studi e laboratori professionali, agenzie commerciali, istituzioni complementari alla residenza e alle attività produttive;
- c) alberghi e ristoranti;
- d) teatri e cinematografi;
- e) sedi per il divertimento e lo svago;
- f) sedi di attività assistenziali e culturali, di associazioni in genere;
- g) attività artigianali di piccola entità e di servizio, con l'esclusione di quelle attività che facciano uso di sostanze chimiche, materiali e prodotti compresi nell'elenco delle industrie insalubri di prima e seconda classe Decreto 2 marzo 1987, ad eccezione di piccoli magazzini per la vendita al dettaglio di aceto, formaggi, frutta e verdura.

Sono ammissibili le attività di piccole entità quali: friggitorie, lavanderie a secco, macellerie e salumerie senza macellazione e tipografie senza rotative.

Le attività potranno svolgersi limitatamente ai piani interrati o seminterrati od ai piani terreni, purché vengano realizzate con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale.

h) autorimesse, pubbliche e stazioni di servizio, sempreché si provveda ad un'adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di manovra, nonché ed una conveniente protezione contro i rumori molesti.

Nelle modifiche delle destinazioni d'uso di edifici residenziali esistenti non si dovrà superare il 25% della S.T.P. per le suddette destinazioni consentite.

Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno destinate prevalentemente a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio.

ART. 13 - TETTOIE BARACCHE E SIMILI

Non è ammessa in alcuna zona residenziale la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere.

Queste dovranno essere rimosse entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.

ART. 14 - ZONE OMOGENE E A - INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE

Tali zone sono indicate con apposito contorno nella tavola di Piano e sono individuate come Zone di recupero ai sensi della legge 5 agosto 1978 numero 457.

Vi sono ammesse le operazioni di cui all'art. 31 della legge 457/78, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie.

Tutti gli interventi edilizi e urbanistici dovranno essere rivolti:

- alla salvaguardia dell'assetto morfologico;
- alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie;
- alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e, nei limiti del possibile, dei modi costruttivi in particolare modo per i fronti edilizi.

Conseguentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni senza incrementi di densità fondaria o di altezza purché non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate, vengano, ove possibile, mantenute le caratteristiche delle antiche murature nelle parti esterne e, laddove esse debbano essere sostituite, si mantengano i caratteri dei materiali di finitura del materiali di copertura dei tetti e delle gronde, e le ricostruzioni siano rapportate ai caratteri architettonici degli edifici dell'interno e della zona.

Soluzioni architettoniche innovative saranno ammissibili solo se previste all'interno dei Piani Attuativi di Recupero.

Ove necessario a migliorare la viabilità potrà essere imposta all'interno dei Piani Attuativi, la realizzazione di ponti, da adibire a passaggi pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico.

Non è ammessa l'installazione di attività produttive moleste o nocive, per esalazioni o rumori, o che possono comunque arrecare disturbo alla residenza di contro sono ammesse tutte le attività artigianali che non creino alla residenza e che non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali.

Le trasformazioni con ristrutturazione urbanistica saranno ammesse solo dopo l'approvazione di un Piano Attuativo di Recupero (all'interno della stessa Zona "A") che potranno essere definiti dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 28 della Legge 457/78.

I gradi di intervento per gli edifici della zona A sono indicati nelle tavole la n. 4 secondo quanto previsto dal 4 comma dell'art. 27 e dell'art. 31 della legge 457/78. I gradi di intervento sono indicativi e si potrà, nel



*

8/12/78 31.08.81. 2/2/1 4327 - P.R.

caso di comprovata necessità, intervenire con la ristrutturazione edilizia per tutti gli edifici della zona A.

Per gli edifici di grado 2° e 3° (lettera a-b), per cui è prevista la manutenzione ordinaria e straordinaria, si potrà procedere alla ristrutturazione interna con modifica delle dimensioni degli alloggi e della formazione dei sottotetti con interventi considerati di 4° grado (lettera d - ristrutturazione edilizia).

Per ragioni igienico-sanitarie è consentita, anche senza Piano di Recupero, la costruzione di nuovi servizi igienici e vari tecnici per riscaldamento degli edifici nella misura strettamente necessaria, anche con aumento di volume, purché questo non sia superiore al 10% del volume esistente.

Tali ampliamenti comunque non dovranno avvenire con corpi di fabbrica staccati dall'edificio esistente.

Scopo del Piano di recupero è quello di stabilire gli interventi ed i vincoli occorrenti per il recupero funzionale degli edifici e degli spazi urbani e per la valorizzazione di tutti gli elementi storici, artistici, ambientali, paesaggistici e documentari nonché quelli necessari per il riperinimento di aree e volumi per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Per i sottotetti, per i quali è possibile la formazione di alloggi e di locali accessori è consentito l'aumento volumetrico fino al 10% del volume esistente all'atto della adozione della presente Variante Generale al P.R.G., solo se il soprizzo non supera le maggiori altezze degli edifici confinanti e nel rispetto dei diritti dei terzi.

Sulle aree libere è consentita la costruzione di ricoveri per autovetture con altezza massima al colmo di ml. 2,50 in sostituzione di superfici esistenti, solo per quegli edifici che ne risultino sprovvisti alla data di approvazione della Variante Generale del P.R.G. La copertura non deve superare il 20% dell'area libera.

PROVATE DI LAVORAZIONE BUREAU

ART. 15 - ZONA BI - RESIDENZIALE SEMINTENSIVA DI
COMPLETAMENTO

Modificato in accoglimento osservazioni

Esclusione di quelle esistenti
Al punto 6

Sono ammesse tutte le operazioni di cui all'art. 31 della Legge 457/78.

E' consentita l'edificazione dei lotti edificati, l'ampliamento, il sopralzo ed anche la ricostruzione dei fabbricati esistenti; i nuovi edifici su aree libere non potranno essere destinati ad artigianato di produzione salvo.

quanto previsto al precedente art. 12
Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

If - Densità fondiaria 2,2 mc/mq. -

H - Altezza massima ml. 12,00.

P - Parcheggi inerenti alla costruzione 1 mq. ogni 10 mc.

R - Rapporto di copertura: $R = 1/3$



ART. 16 - ZONA B2 - RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI

COMPLETAMENTO

Sono ammesse tutte le operazioni di cui all'art. 31 della Legge 457/78. E' consentita l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il soprizzo ed anche la ricostruzione dei fabbricati esistenti, i nuovi edifici su aree libere non potranno essere destinati ad artigianato di produzione salvo quanto previsto al precedente art. 12.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- IF - Densità fondiaria 1,5 mc/mq.
- H - Altezza massima ml. 8,00
- R - Rapporto di copertura: 1/4
- P - Parcheggi inerenti alla costruzione 1 mq. ogni 10 mc.



AD ESCLUSIONE DI QUELLE
PREVISTE AL PUNTO c)

PRODOTTO IN ITALIA

ART. 17 - ZONA B3 - RESIDENZIALE CON PIANO ATTUATIVO IN FASE DI COMPLETAMENTO

Modificato in accoglimento osservazioni

Per gli interventi inerenti a tali zone, che sono già state oggetto di con-
venzione sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste
dalle convenzioni, su tutti i lotti non ancora edificati devono essere
rispettati:

- ✓ It - Densità territoriale 1 mc/mq.
- ✓ H - Altezza massima ml. 8.00
- ✓ R - Rapporto di copertura max del lotto 1/4

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

Modificato in accoglimento osservazioni

Le aree di espansione e nuovo impianto sono soggette alla obbligatoria formazione di un Piano di Lottizzazione convenzionato esteso all'intera zona perimetrata, al fine della definizione planimetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi.
Gli edifici non potranno essere destinati ad artigianato di produzione. Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

ZONA C1 - It - Indice territoriale 3 mc/mq.
H - Altezza massima ml. 16,00
R - Rapporto di copertura: 1/3
P - Parcheggi pubblici 3 mq ogni 100 mc.
Aree per standards individuate



ZONA C2 - It - Indice territoriale 1,8 mc/mq.
H - Altezza massima ml. 12,00
R - Rapporto di copertura: 1/3
P - Parcheggi pubblici mq. 3 ogni 100 mc.



ZONA C3 - It - Indice territoriale 1 mc/mq.
H - Altezza massima ml. 8,00
R - Rapporto di copertura 1/4
P - Parcheggi pubblici mq. 3 ogni 100 mc.
V - Verde pubblico da un minimo di mq. 3 a mq. 10 ogni 100 mc.



PART. 20 - VERDE PRIVATO VINCIOLATO

Le aree di verde privato vincolato sono individuate con specifica cartografia grafica uniforme.



In tali aree a fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'art. 31 lettere a, b, c, d, della Legge 457/78 ed in essi saranno ammesse destinazioni commerciali e di vendita al dettaglio o all'ingresso ed i depositi. - *senza SE ESISTANT ALCA UNA DI MODIFICAZIONE DELLA PRESENTE VARIANTE*

Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Sindaco sentita la Commissione edilizia salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico da salvaguardare.

Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria né di superficie coperta.

~~Sono ammesse piccole ampliamenti in misura massima del 10% del volume esistente all'atto dell'adozione delle presenti norme purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano ed i caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale).~~

Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportassero la necessità di abbattimento di alberature.

Per la Zona 13 Vp (Tav. 3 - Piano Operativo) è ammessa una costruzione accessoriata al servizio del parco fino ad un massimo di mc. 350 e con altezza non superiore a ml. 6,50.

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ART. 21 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni, nonché spazi e volumi da destinarsi a funzioni, anche residenziali, ad essi complementari.

Nelle stesse zone sono inoltre consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio. Sono anche ammessi edifici per la distribuzione e commercializzazione delle merci, nonché edifici con destinazione di carattere terziario-direzionale, la cui funzione e sia connessa con le attività produttive o al loro servizio.

Le strutture produttive i cui processi, di lavorazione danno luogo a formazione di fumi, esalazioni nocive, rumori, ecc., dovranno essere dotate di opportuni sistemi di abbattimento che garantiscano il rispetto delle norme di legge in materia.

Le acque reflue dovranno essere convogliate nelle fognature, previsti eventuali trattamenti previsti dai vigenti regolamenti statali, regionali, comunali e consortili.

E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale, prelevate dall'acquedotto municipale.

Il progetto di ogni singolo intervento dovranno essere integrati da elaborati illustrativi dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. Non sono soggetti a tale obbligo i progetti di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Dovrà essere posta particolare attenzione ai caratteri insediativi e architettonici degli interventi, mediante una corretta progettazione delle sagome, dei profili, egli allineamenti, dei particolari costruttivi, dei materiali e delle recinzioni.

Il Sindaco potrà imporre particolari prescrizioni al riguardo nel provvedimento di Concessione Edilizia.

Ulteriori indirizzi definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 22 - ZONA BS - INDUSTRIAL E DI COMPLETAMENTO

Le zone industriali sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale. È consentito inoltre l'istallazione di laboratori di ricerca ed analisi, magazzini, depositi, silos autorimesse ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre connessi all'attività di produzione industriale, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare ed i dipendenti addetti alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

Da tali zone potranno essere escluse, a giudizio insindacabile, dell'Amministrazione Comunale, quelle industrie che dovessero per qualsivoglia motivo, recare molestia o danno agli insediamenti vicini di qualunque natura.

In tali casi l'Amministrazione Comunale potrà anche imporre l'osservanza di particolari distacchi degli insediamenti circostanti e dalle strade.

- Scarico delle acque

Per tutti gli edifici nelle zone industriali, non sono consentiti in ogni caso gli scarichi delle fognature, canali o corsi di acqua in genere, senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno di volta in volta impartite dall'Ufficio Sanitario in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico sanitari vigenti.

In tali zone sono ammesse oltre che alla manutenzione straordinaria ristrutturazioni edilizie di volumi esistenti con demolizioni, ricostruzioni e compensazione volumetriche per gli interventi finalizzati al risanamento statico, igienico, al miglioramento funzionale del complesso industriali esistenti e per raggiungere effetti di miglioramento sull'ambiente.

Nelle operazioni di ristrutturazione sarà possibile utilizzare il volume esistente, anche se questo risultasse superiore agli indici di zona.

Per i nuovi insediamenti il Piano si applica per intervento diretto applicando i seguenti indici:

If - Indice fondario 4 mc/mq.

P1 - Parcheggi inerenti alla costruzione 10% dell'area fondiaria asservita alla costruzione.

P2 - Parcheggi pubblici di zona 5% della superficie fondiaria.

R - Rapporto di copertura = 2/3

H - Altezza massima ml. 12.00

D1 - Distanza dai confini 0,00 - 1/2 di H, minimo 5,00 ml.

D2 - Distanza dal ciglio stradale ml. 5,00

I proprietari dovranno cedere gratuitamente al Comune le aree relative all'urbanizzazione primaria.

ART. 23 - ZONA B6 - ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO

In tali zone sono consentite aziende artigianali, piccole industrie non nocive e non rumorose, magazzini e depositi, sale di esposizione e residenza. In tali zone oltre alla manutenzione straordinaria sono ammesse ristrutturazioni edilizie dei volumi esistenti.

Per i nuovi insediamenti si applicano gli indici seguenti:

If - indice fondiario 3 mc/mq.

l'aliquota destinata alla residenza non può essere superiore al 33% del volume totale costruibile.

P1 - Parcheggi inerenti alla costruzione 1 mq/100 mc. di costruzione per le residenze

P2 - 10% della superficie fondiaria per le attività produttive

D1 - distacco dai confini 0,00 - 1/2 di H, minimo 5,00 ml.

R - Rapporto di copertura massimo 2/3.

H - Altezza massima ml. 12

Per ottenere licenza edilizia, le aree in oggetto dovranno essere dotate di opere di urbanizzazione primaria.



Modificato in accoglimento osservazioni

E' una zona destinata prevalentemente ad edifici ad uso commerciale e possono comprendere uffici amministrativi pubblici e privati, alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, cinematografi, farmacie, ambulatori, uffici postali e la residenza. Sono ammessi magazzini e tutte le destinazioni compatibili con la residenza (art. 16). Per gli insediamenti esistenti sono ammesse le manutenzioni ordinarie e straordinarie nonché la ristrutturazione edilizia.

Per interventi soggetti alla obbligatoria formazione di Piano Attuativo o di Piano di Lottizzazione convenzionata esteso all'intera zona perimetrale (Via Locatelli) o all'interno della stessa zona perimetrale (S. Fermo).

I parcheggi pubblici potranno essere realizzati anche nell'interno e sulla copertura degli edifici.

Gli indici sono i seguenti:

Zona 4G - Via Locatelli

It - Indice territoriale 2,4 mc/mq.

L'aliquota destinata alla residenza non può essere superiore al 50% del volume totale costruibile.

H - Altezza massima ml. 12,50 - H minima ml. 4,00

P2 - Parcheggi pubblici per le attività commerciali

R - Rapporto di copertura massima 1/2.

Per ottenere la concessione edilizia le aree in oggetto dovranno prevedere gli standards edilizi dell'art. 22 paragrafo 3 della L.R. n. 51 del 15.04.75.

Zona 3G

E' ammesso l'intervento di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione del volume esistente.

Zona IC3 - 2C3 - San Fermo

Gli indici sono i seguenti

It - Indice territoriale 2,4 mc/mq.

di cui 1 mc/mq. per la residenza

1 mc/mq. per attività commerciali

0,4 mc/mq. di interesse pubblico e collettivo

H - Altezza massima ml. 12,50 - Altezza minima H = ml. 4,00

R - Rapporto di copertura 66%

P2 - parcheggi pubblici per le attività commerciali

ART. 25 - ZONA EL - DISALVAGUARDIA AMBIENTALE

Le zone di salvaguardia ambientale sono individuate dal P.R.G. con

apposita cartina grafica.

In tali zone sono ammesse le attività agricole purché queste non comportino trasformazioni culturali o morfologiche tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate.

Qualsiasi trasformazione culturale sarà - pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di sviluppo aziendale che dovrà essere presentato al Sindaco e sarà esaminata dalla Commissione Edilizia integrata con la presenza di un esperto nella materia agraria o agro-silvo-pastorale.

In tale sede saranno esaminate le modificazioni proposte e potranno essere approvate solo qualora sia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri peculiari della zona.

Sono ammesse per la attività agricole piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo.

Tali costruzioni non potranno comunque avere un'altezza superiore a 5,50 m. ed una superficie coperta superiore a mq. 40,00.

Tali costruzioni non potranno comunque avere destinazione abitativa. Altezze e superfici coperte in misura superiore a quelle indicate al precedente comma saranno ammissibili - nei limiti previsti dalla Legge regionale n. 93/1980 - solo ed esclusivamente per le attività agricole condotte in forma imprenditoriale, secondo quanto previsto dalla vigente Normativa di Legge.

Il tal caso la consistenza planivolumetrica degli edifici e la loro destinazione d'uso, ivi compreso la residenza, così come previsto dalla già citata Legge Regionale n. 93/1980, saranno definite e autorizzate previa valutazione positiva del Piano di Sviluppo Aziendale già precedentemente indicato.

I manufatti con destinazione agricola in atto potranno essere utilizzati da altri fini solo dopo un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di cessazione dell'utilizzo agricolo che deve essere notificata e consegnata dal Ufficio Tecnico Comunale che redigera apposito verbale da conservarsi agli atti.

Gli altri edifici esistenti nell'ambito delle zone di salvaguardia ambientale possono essere oggetto delle operazioni di cui alle lettere a, b, c, della Legge n. 457/78, nonché ampliamenti fino ad una massima del 10% del volume esistente all'atto dell'approvazione della Variante Generale.

Per tali edifici è ammessa la possibilità di destinazione d'uso residenziale escludendo tuttavia le destinazioni compatibili con la residenza.

E LE RECINZIONI

Nel caso di interventi su edifici esistenti e non siano dotati di infrastrutture per l'accesso carrale è consentita la realizzazione dei percorsi necessari ad ottenere tali accessi purché vengano realizzati con dimensione non superiori a ml. 3.00 e con manto non pavimentato né asfaltato.

È ammessa l'eventuale realizzazione di piano con materiale ghiaioso o frantumato e pressato.

I percorsi carrali per il raggiungimento degli edifici dovranno essere oggetto di specifica domanda di concessione con elaborati in scala minima 1/100 e corredati dei particolari costruttivi e in particolare per quanto concerne gli eventuali interventi di scavo e riporti e la eventuale formazione di elementi di contenimento la cui altezza comunque non potrà superare i ml. 0.50.

Eventuali rilevati che richiedessero contenimenti superiori a tale dimensione dovranno essere realizzati con la creazione di scarpate di opportuna pendenza completamente inerbate.

I manufatti tecnici per l'ottenimento della abitabilità (smaltimento acque reflue, canalizzazione di servizi, acque elettricità, ecc.) dovranno essere realizzate completamente interrati.

Per tutti gli edifici non sono consentiti scarichi nei canali e corsi d'acqua in genere, senza preventiva depurazione e secondo le disposizioni che verranno di colta in volta impartire dall'Ufficio Tecnico Comunale sentito l'Ufficio Sanitario.

SRBDE
in Zona Agricola

ART. 26 - ZONE E2 - DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE IN AMBITO BOSCHIVO

Tali zone sono perimetrare con apposita campitura grafica.

Per tali zone valgono le stesse norme edilizie e di intervento di cui al precedente art. 25, in esse è inoltre vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificatamente finalizzato alla coltura a zone agricola e alla produzione del legname.

Per questi casi comunque gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente dall'Imprenditore agricolo a titolo principale e dalle Aziende Agricole presenti nell'Ambito del territorio Comunale o dei Comuni confinanti.

È inoltre fatto divieto di effettuare percorsi carrati per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi comportino necessità di interventi di disloccamento.

È inoltre ammessa la utilizzazione del ceduo e degli interventi di gi-radamento colturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti.

Le zone sono soggette a vincolo idrogeologico ogni licenza è perciò soggetta a preventivo nulla osta del Corpo Forestale dello Stato.

È vietata l'apertura di cave o torbiere.

I tagli dei boschi devono essere autorizzati dall'organo Tecnico Regionale.

AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

ART. 27 - AREE ED EDIFICI DI INTERESSE E USO PUBBLICO

Sono compresi in tali zone:

- 1) Edifici esistenti per i quali previsto l'utilizzo con destinazione di interesse pubblico;

- 2) Aree per l'istituzione primaria: sono localizzate nel Piano per singoli impianti (comprendente l'edificio, gli annessi e le zone verdi relative e le attrezzature di pertinenza).

- 3) Aree per le attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ecc.).

- 4) Aree destinate a verde pubblico variamente attrezzate (aree e attrezzature di verde per impianti sportivi, aree pubbliche variamente attrezzate a servizio degli impianti sportivi esistenti, verde pubblico, ecc.).

- 5) Aree per parcheggi.
- 6) Aree per standards di scala urbana con attrezzature e dotazioni integrate.

- 7) Aree per standards a varia destinazione inerenti i piani attuativi previsti dal P.R.G.

Negli ambiti sopra indicati sono da osservare le seguenti prescrizioni:
1) Sugli edifici esistenti per i quali è prevista l'utilizzazione totale o parziale con destinazione ad attrezzatura pubblica sono ammessi gli interventi edilizi di recupero previsti dall'art. 31 della legge 5.8.78 n. 457.

L'intervento sarà attuato dalla Pubblica Amministrazione o in casi particolari, su richiesta dei proprietari, dal privato in convenzione con l'Amministrazione Pubblica.

- 2) Le aree per l'istituzione fanno riferimento alle attrezzature esistenti. All'interno di tali aree potranno essere realizzati spazi e volumi al servizio della istituzione scolastica nonché gli eventuali necessari ampliamenti degli edifici stessi.

L'Altezza degli edifici non dovrà superare in ogni caso i tre piani fuori terra.

- 3) Le aree per standards di scala urbana con attrezzature e dotazioni integrate nonché le aree per standards a varia destinazione inerenti i piani attuativi saranno utilizzate per la realizzazione di vari tipi di standards, all'interno di quelli previsti dall'art. 22 della legge regionale 5/1/75. In ogni intervento dovrà comunque essere prevista una quota consistente di verde pubblico e la quantità minima di

parcheggi necessaria a soddisfare i fabbisogni per gli insediamenti previsti.

4) Le aree per le attrezzature sportive di interesse comune, e gli edifici in essa compresi, saranno utilizzate per le destinazioni di interesse e di uso pubblico così come previste dall'art. 22 di uso comma 1° lettera b) della legge Regionale 15 agosto 1975 n. 51, sia con intervento diretto e in proprietà della Pubblica Amministrazione sia con intervento di privati, in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Gli indici volumetrici e i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di Progetto esecutivo delle opere, che dovrà comunque essere esteso all'intera area e approvato dal Consiglio Comunale.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse pubbliche e private sotto le aree destinate ad uso collettivo e di interesse comune.

ART. 28 - ZONE A VERDE PUBBLICO

Le aree destinate a verde pubblico variamente attrezzate sono da utilizzarsi, secondo le prescrizioni del P. R. G., per la realizzazione di spazi di verde a livello di quartiere o a livello urbano, che saranno opportunamente attrezzati con sistemazione delle superfici coperte a giardino o parco, o piccole attrezzature sportive con opportuno studio della viabilità pedonale interna.

Le aree a verde pubblico potranno essere sistemate anche con interventi di privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Le costruzioni eventuali ammissibili dovranno essere contenute nei limiti di volumetria 0,3 mc/mq. e altezza massima di ml. 5,00.

ART. 29 - ZONA A VERDE SPORTIVO



Nelle aree con destinazione sportiva sarà possibile la realizzazione degli edifici a questa destinazione proposti con indici di volume e di copertura in funzione delle specifiche necessità.
Gli indici volumetrici e i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature di insediare e saranno definite in sede del Piano esecutivo dell'area approvata dal Consiglio Comunale estesa a tutta l'area.

ART. 30 - PARCO PUBBLICO

Nella zona indicata a parco pubblico è prevista la tutela del patrimonio naturale e paesaggistico e il potenziamento delle alberature. Su queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, posti di ristoro. E' vietata l'apertura di cave e l'estrazione di ghiaia e sabbia.

ART. 31 - ZONA PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Tali zone sono destinate agli impianti tecnologici come:



- depuratori di acque nere;
- bruciatori di rifiuti;
- centrali telefoniche etc.

If - Densità fondaria 3.00 mc/mq.

H - Altezza massima ml. 16.00

D1 - Distanza dai confini 1/2 di H e non meno di 5.00 ml.

D2 - Distanza dall'asse stradale di ml. 8.00

Dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale un piano dettagliato delle infrastrutture da realizzarsi in consorzio dai proprietari. In particolare si prescrive la approvazione del progetto generale dello smaltimento delle acque reflue da realizzare dai proprietari riuniti in uno o più consorzi, prima del rilascio della Concessione Edilizia, per i lotti di completamento e per le modifiche o gli ampliamenti degli edifici nei lotti edificati.

ART. 32 - ZONE A PARCHEGGIO PUBBLICO

Le aree destinate a parcheggio potranno essere utilizzate solo allo scopo di rendere disponibili spazi per il passaggio e la sosta dei veicoli; tali aree dovranno essere opportunamente sistemate a cura e spese dell'Amministrazione Comunale o dei privati che richiederanno la possibilità di effettuare la realizzazione di attrezzature a scomputo degli oneri di urbanizzazione come previsto dalla Legge 60/61 - 1977. Sono ammesse aree destinate a parcheggio ad uso pubblico con tempi di utilizzo convenzionati.

P

1. ART. 33 - ZONA A VINCOLO CIMITERIALE

La zona a vincolo cimiteriale è destinata alle attrezzature cimiteriali ed alle relative zone di rispetto non edificandi.

ART. 34 - RAPPORTI DI NATURA CIVILISTICA TRA LOTTE CONTINANTI E ALL'INTERNO DEI SINGOLI LOTTE

Tutte le Norme e le previsioni del presente Piano Regolatore hanno efficacia fatto salvo tutti i diritti e le servitù di terzi attive e passive formate o definite a vario titolo sui singoli lotti e nei rapporti tra i singoli e i lotti ad essi confinanti.

Pertanto le presenti Norme non costituiscono né si configurano come elementi derogatori rispetto a tali situazioni.

Allo stesso modo le autorizzazioni e le concessioni edilizie rilasciate in osservanza delle presenti Norme non si configurano come derogatorie dei diritti tra terzi intendendosi per confermatoria del rispetto dei diritti medesimi la dichiarazione effettiva in sede di presentazione della domanda di Concessione Edilizia.

In tal senso il richiedente la Concessione o l'Autorizzazione Edilizia dovrà presentare contestuale dichiarazione della piena assunzione di responsabilità nei confronti del rispetto dei diritti dei terzi confinanti e delle eventuali servitù e diritti verso altri terzi esistenti sull'area e sui fabbricati oggetto della domanda di Concessione o di Autorizzazione sollevando conseguentemente il Sindaco da ogni e qualsiasi responsabilità rispetto all'osservanza di tali diritti nel rilascio della Concessione.

INFORMATICA DICHIARAZIONE DA ALLEGARE A QUANTO SOTTO SCRITTO

Ad ogni effetto di considerano lotti liberi quelli totalmente ineditati di proprietà del richiedente la concessione edilizia e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di piani attuativi vigenti, dopo la data di adozione del P.R.G., né da aree contigue edificabili, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.

I lotti liberi in zona A, B, e C, sono esclusivamente destinati alla edificazione. In essi è pertanto vietato il deposito o l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo, se non specificatamente autorizzati dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, e in ogni caso sempre in forma provvisoria e precaria.

ART. 36 - UTILIZZO DEI SOTTOTETTI ABITABILI DEGLI EDIFICI
RICADENTI IN ZONE RESIDENZIALI

Nelle zone residenziali e nelle zone ove è ammessa la destinazione resi-
denziale è sempre consentito l'utilizzo a fini abitativi dei sottotetti per-
ché presentano caratteristiche di abitabilità congruenti con quelle
previste dal Regolamento Comunale.

La rete di distribuzione dell'energia elettrica ed i relativi fabbricati di servizio sono da considerarsi a tutti gli effetti come opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico.

In tal senso i fabbricati delle cabine secondarie, in quanto volumi tecnici, non sono sottoposti ai limiti tecnici né ai limiti volumetrici delle zone di Piano su cui sorgono e quindi non sono da computarsi nell'edificazione consentita.

Quanto sopra vale anche per le cabine elettroniche secondarie esistenti. E inoltre consentita l'eruzione di cabine elettriche di trasformazione nelle zone di rispetto stradali e la creazione, di quando vi sia dimostrata necessità, di nuovi corridoi elettrici secondo le procedure della L.R. n. 52 del 16 agosto 1982.

Cabina di trasformazione dell'energia elettrica

La cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare ml. 8,50, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici; che vanno sottoposti all'Amministrazione Comunale di volta in volta, per l'approvazione; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece - nei confronti dei confini di proprietà - il limite previsto nelle varie zone urbanistiche dalle presenti Norme.

Piani di lottizzazione

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il Lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero del LL.PP. Dir. Ge. Urb. del 13 gennaio 1970 n. 227.

In particolare deve esibire alle Autorità Comunali, nell'atto della presentazione della documentazione relativa alla Convenzione, una dichiarazione dell'ENEL, che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di lottizzazione.

Elettrodotti ed alta tensione 380 - 220 - 132 kV

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Concessione Edilizia di cui alla Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate
Concessioni edificabili che contrastino con le Norme delle Leggi vigenti
in materia di elettrodotti.
Zone di rispetto (con riferimento al Decreto Presidente del Consiglio
Ministri del 23.04.1992)

- a) Linea 380 kV = ml. 28.00 da qualunque conduttore della linea;
- b) Linea 220 kV = ml. 18.00 da qualunque conduttore della linea;
- c) Linea 132 kV = ml. 10.00 da qualunque conduttore della linea.

ART. 38 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Nelle norme di approvazione del P.R.G. le normali misure di salvaguardia di cui alla Legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modificazioni sono obbligatorie.

ART. 39 - AUTOPARCHESS

Aggiunto in accoglimento delle osservazioni.

E' consentita la costruzione di ricoveri per autovetture (box) per costruzioni esistenti che ne risultino sprovviste alla data di approvazione del presente P.R.G., con altezza massima al colmo di ml.2,50 edificati anche a confine, purché distino almeno ml. 5 dai cigli stradali, non abbiano accesso diretto dalle strade, non coprano più del 20% dell'area libera residua e non superino il quarto del perimetro del lotto sul confine di proprietà, nelle zone A - B1 - B2 - B3.

Devono rispettare le distanze dai fabbricati esistenti prescritte dal Codice Civile.

~~Detti box sono esclusi dal computo volumetrico.~~

PROPOSIZIONE DI MODIFICAZIONE