

COMUNE DI LUINO

PROVINCIA DI VARESE

PIANO REGOLATORE GENERALE

Norme tecniche d'attuazione

ADOTTATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 80  
DEL 14/9/1968, APPROVATA DALLA PREFETTURA  
DI VARESE CON VISTO 48723 -DIV.IV - DEL 21  
DICEMBRE 1968 E CON VISTO DELLA G.P.A. NU-  
MERO 7875 DEL 17/12/1968.

Dr. Arch. Prof. Ezio Cerutti

Dr. Arch. Prof. GianLuigi Reggio

Correzioni al testo in colore ROSSO

Formulate dalla Commissione Urbanistica  
ed approvate dal Consiglio Comunale unita-  
mente al Grafico di Correzione

Correzioni al testo in colore VERDE

Formulate con lodo del Ministero dei  
LL.PP. - Roma - Sezione Urbanistica.

-1

Art. 1 - Piano Regolatore Generale.

L'utilizzazione del suolo a scopi edilizi e analoghi è disciplinata, nel territorio Comunale, dal Piano Regolatore Generale allegato alle presenti Norme e costituito dalla planimetria 1:5000 del territorio.

Le opere edilizie ed assimilate di cui al seguente comma dovranno pertanto adeguarsi alle disposizioni e vincoli di azzonamento ed allineamento viario stabiliti in detto Piano, sia per le località già costruite, quanto per quelle inedificate; le opere dovranno essere regolarmente autorizzate dal Comune.

Sono soggette a licenza le seguenti opere:

- a) costruzioni, modificazioni, ampliamenti, riduzioni, demolizioni totali o parziali di edifici, qualunque ne sia l'uso o la destinazione, anche se nell'interno di proprietà privata e all'interno dei fabbricati;
- b) modificazioni (anche limitatamente alle aperture, terrazzi e simili) nelle facciate dei fabbricati prospettanti su strade o piazze pubbliche od aperte al pubblico o da questo visibili;
- c) costruzioni, modificazioni e demolizioni di muri di cinta, di cancellate e di altre recinzioni;
- d) lavori di movimento di terra e murature inerenti: sbancamenti, aperture di cave, formazione di riporti in genere, arginature, murature di sostegno;
- e) lottizzazioni di proprietà fondiarie;
- f) opere di urbanizzazioni in genere, quali il tracciamento e l'apertura di strade private; l'esecuzione di canalizzazioni e simili.

Art. 2 - Azzonamento

Allo scopo di conseguire una funzionale struttura dell'organismo urbano, disponendone l'ordina-

ta espansione e favorendo il graduale riordino delle aree pre-edificate, con la conservazione delle tipiche caratteristiche paesistiche e ambientali il Piano Regolatore Generale attribuisce alle varie parti del territorio comunale diverse destinazioni edilizie e diverse possibilità di costruzione. Ciò risulta dall'azzoneamento, specificato nella tavola costituente la planimetria di progetto.

Le zone sono le seguenti:

- 1) centri di vita (primari e secondari);
- 2) zone residenziali (nuclei antichi principali da conservare; nuclei antichi rurali; zone di completamento e trasformazione; zona speciale a lago; zona turistico/alberghiera; zone esterne; zone rade; zone di interesse paesistico);
- 3) zone miste;
- 4) zone industriali;
- 5) zone di attrezzature collettive e di verde attrezzato;
- 6) zone a verde pubblico;
- 7) zone a verde privato vincolato;
- 8) zone a verde rurale;
- 9) zone a verde boschivo;
- 10) zone di rispetto;
- 11) zone a vincolo idrogeologico;
- 12) zone ed edifici vincolati a sensi di legge;
- 13) edifici di importanza architettonica e prospetti edilizi d'interesse ambientale;
- 14) zone di servizi generali.

Per ciascuna di tali zone e designazioni sono fissate le relative caratteristiche ed i vincoli urbanistico-edilizi, in particolare l'altezza/limite di fabbricazione e la massima densità edilizia raggiungibile.

### Art. 3 - Altezza - limite di fabbricazione

Espressa in metri essa risulta dalle determinazioni normative riferentisi alle diverse zone stabilite dal Piano Regolatore Generale.

L'altezza di fabbricazione viene stabilita considerando la quota dell'intradosso dell'ultimo piano abitabile, ~~non settetetto~~, ovvero della gronda se questa è più elevata della precedente, rispetto:

- a) al punto di spiccatto medio del marciapiede o della sede stradale per gli edifici a filo stradale ed in arretramento ad esso di non oltre m. 6;
- b) alla quota media del terreno naturale (misurata in corrispondenza del baricentro dell'area coperta dall'edificio) per gli edifici all'interno dei lotti (qualora il terreno interno sia stato oggetto di riporto o di sbancamento in tempo precedente all'adozione del Piano Regolatore l'altezza sarà riferita alle quote in atto del suolo. Qualora il progetto comporti invece una nuova sistemazione del terreno rispetto a quella naturale in atto, l'altezza dovrà esser riferita a tali quote naturali).

**Art. 4 - Densità edilizia massima.**

E' stabilita per ciascun tipo di zona determinata dal P.R.G. ed è data dal rapporto fra il volume fuori terra degli edifici e la superficie del terreno di pertinenza: è espressa in mc. di fabbricato fuori terra in rapporto alla superficie del lotto computata in mq. secondo la proiezione orizzontale.

Il volume fuori terra di un edificio viene computato moltiplicando l'area compresa dal suo perimetro esterno (corrispondente alle quote di cui ai commi a) e b) dell'art. 3) per l'altezza effettiva misurata secondo l'articolo stesso.

Qualora l'edificio abbia altezze diverse dovranno esser computati i volumi delle singole parti.

Agli effetti della densità edilizia l'area del lotto sarà computata conglobando all'area effettiva quella della metà delle strade adiacenti (che anche nel caso di piazze e slarghi non potrà su-

perare i m. 3).

Le eventuali autorimesse private singole e le piccole costruzioni accessorie potranno essere omesse dal computo di verifica della densità edilizia nelle zone residenziali e miste solo nel caso di edifici di non oltre due alloggi e qualora non oltrepassino con la loro copertura la quota di m.2,30 sopra la quota media del terreno in corrispondenza del loro perimetro. La superficie coperta non dovrà superare 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione principale.

Così pure potranno essere esclusi dal computo della densità i gruppi di autorimesse singole riunite in numero superiore a due, qualora siano conglobati nel corpo o nei corpi di fabbrica residenziali.

Dovranno essere computati nella determinazione dei volumi edificabili i balconi pieni (bow-windows), i sottotetti abitabili, nonché i gruppi di autorimesse singole riunite di numero superiore a due, che siano conglobate nei corpi di fabbricato residenziali.

Verranno invece esclusi dal computo della cubatura i loggiati aperti ed i porticati a giorno.

Qualora un proprietario acconsenta ad arretrare la propria recinzione o linea di fabbricazione su strada, lasciando al Comune l'uso gratuito perpetuo e la manutenzione dell'area risultante dall'arretramento, sarà consentito allo stesso il mantenimento della possibilità di costruire la quantità di volume corrispondente all'arretramento secondo la densità edilizia di zona. Ciò, a condizione che siano rispettate le norme edilizie.

La facoltà di effettuare tale arretramento è però subordinata al parere dell'Amministrazione, sentita la Commissione Edilizia, onde evitare che da tali arretramenti possano derivare inconvenienti di ordine architettonico-ambientale, causati

dalla discontinuità delle fronti o delle recinzioni stradali, oppure da altro motivo. Ciò vale, in particolare, per le zone "dei nuclei antichi principali da conservare" e "dei nuclei antichi rurali", con esclusione nel caso di presenza di "edifici d'importanza architettonica e di prospetti edilizi d'interesse ambientale".

Le porzioni di aree pubbliche e private comunque pertinenti ed utilizzate per la determinazione del volume utile di un edificio già costruito o che abbia già ottenuto la relativa licenza edilizia (in conformità delle disposizioni tutte del regolamento edilizio e, particolarmente, di quelle relative alla densità) non potranno essere ulteriormente utilizzate per la determinazione del volume utile di edifici di nuova progettazione da erigere su lotti di terreno adiacenti, anche se questi fanno parte della stessa proprietà.

Le vendite o comunque le cessioni di porzioni di aree private o pubbliche, già utilizzate come al comma precedente, non potranno mai dare agli acquirenti od ai concessionari il diritto di valersi delle porzioni stesse per la determinazione del volume utile degli edifici di nuova progettazione.

La facoltà data dal 9° comma del presente articolo può applicarsi anche nel caso di aree poste all'interno dei lotti, utilizzabili per pubblica destinazione.

#### Art. 5 - Centri di vita

Nelle aree assegnate a tale destinazione, contraddistinte nella planimetria del Piano Regolatore Generale coi segni grafici corrispondenti alla lettera A, sono consentiti:

- a) abitazioni;
- b) negozi e magazzini di vendita;
- c) uffici pubblici e privati; sedi bancarie;
- d) alberghi, ristoranti e pubblici esercizi;
- e) edifici per il culto e loro annessi;

Stampa illeggibile in basso a destra.

- f) sedi di enti culturali e assistenziali, sedi di enti per l'esercizio dei diritti democratici;
- g) edifici scolastici;
- h) sale di riunione;
- i) attrezzature ricreative.

Saranno ammesse autorimesse pubbliche e private e dovranno essere predisposti parcheggi per automezzi secondo le precisazioni dell'art. 22.

La realizzazione dei "centri di vita" è subordinata all'adozione di progetto planovolumetrico particolareggiato.

Densità edilizia ed altezza/limite consentite:

- 1) Centro di vita primario: densità = mc. 4,5/mq;  
altezza/limite = m. 20
- 2) Centro di vita secondario: densità = mc. 2,5/mq;  
altezza/limite = m. 15.

#### Art. 6 - Zone residenziali.

Devono esser destinate prevalentemente ad abitazioni.

Vi possono esser consentite le destinazioni specificate ai punti a, b, c, d, f, h, i, ed inoltre:

- collegi, convitti e simili;
- piccoli magazzini, depositi e laboratori a carattere esclusivamente artigianale (purchè non molesti a giudizio del Comune per rumore, fumo, esalazioni, traffico), sia inclusi in edifici residenziali, che in edifici a sé stanti (in quest'ultimo caso non dovranno occupare un'area maggiore di 200 mq. coperti e dovrà essere particolarmente controllato il carattere degli edifici in relazione alla destinazione residenziale della zona, onde evitare discordanze nell'aspetto ambientale);
- autorimesse private e piccole stazioni di servizio auto, nonchè autorimesse pubbliche e depositi per concessionari di autovetture purchè con

- modalità di funzionamento tali da escludere disturbo alle residenze, a giudizio dell'Amministrazione;
- attrezzature ambulatoriali.

Tipologie volumetriche e densità edilizie consentite.

- I) Nuclei antichi principali da conservare (contraddistinti nella planimetria col segno grafico corrispondente alla lettera B)

In tali zone è stabilito l'obbligo di mantenere di massima i volumi edilizi preesistenti, allo scopo di conservare l'ambiente tradizionale ed i tipi fabbricativi che lo costituiscono, pur con le possibili utilizzazioni e con gli auspicabili adeguamenti edilizi per risanamento.

Dovranno pertanto esser conservati i volumi edilizi lungo le strade, con la possibilità di edificare su eventuali lotti liberi e di effettuare sopralzi di edifici preesistenti aventi altezza inferiore a quella limite di zona, purchè compatibili con le disposizioni del Regolamento Edilizio in rapporto alla larghezza stradale.

La densità edilizia non potrà comunque superare mc. 3,5/mq per gli edifici di nuova costruzione o interessati da sopralzo; in caso di riforma non si dovrà superare la densità preesistente.

L'altezza/limite di zona è stabilita in m. 14.12 con le avvertenze più espresse in merito alle stesse - Art. 3 - par. 3 -

Dovranno esser rispettate le particolari disposizioni di tutela per gli edifici segnalati come aventi "importanza architettonica ed interesse ambientale" (art. 18) nonchè quelle stabilite per gli edifici soggetti a vincolo in base alle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497.

~~Gli interventi edilizi in queste zone, sia~~

Tale disposizione verrà anche per quegli edifici e zone che potranno essere successivamente sottoposte a vincolo. -  
Gli interventi edilizi in queste zone, ris

di costruzione che di modifica di prospetti, dovranno essere coerentemente rapportati coll'ambiente tradizionale.

## II. Nuclei antichi rurali.

In queste zone (contrassegnate col segno grafico corrispondente alla lettera C) è ammessa la possibilità di trasformazione e ricostruzione di edifici. Qualora questa venga effettuata secondo interventi singoli, dovrà esser mantenuto l'ingombro edilizio dei fabbricati preesistenti per le parti su strada, con l'obbligo di adottare espressioni architettoniche armonizzanti con l'ambiente edilizio tradizionale.

Le zone di questi nuclei antichi rurali potranno però essere oggetto di estese ed anche radicali trasformazioni edilizie qualora esse:

- 1) interessino un'area maggiore di 5.000 mq.;
- 2) siano prive di edifici segnalati come "d'importanza architettonica" e "d'interesse ambientale".

La densità edilizia massima è stabilita in mc. 2,5/mq; l'altezza-limite in m. 11.

## III. Zone di completamento e di trasformazione

In queste zone (contrassegnate col segno grafico corrispondente alla lettera D) è consentita la costruzione e la ricostruzione di edifici, di norma secondo tipi aperti e staccati dai confini, salvo le necessità di attacco ad edifici preesistenti (da conservare in base al P.R.G.) i quali presentano muri di frontespizio nudi.

Dovranno esser rispettate le norme del Regolamento edilizio (sia per quanto concerne le altezze di fabbricazione su strada che per la costruzione all'interno dei lotti).

Densità edilizia massima = mc. 2,5/mq.

Altezza/limite = m. 15. 12

8-

Per eventuali trasformazioni dei volumi e per nuove costruzioni il Comune avrà la facoltà di richiedere, anche per una sola costruzione, un piano di lottizzazione o di costruzione sufficientemente esteso, nel quale siano predisposti adeguati spazi con destinazione pedonale sistemati a verde e congrui parcheggi.

Vi è pure consentita l'edificazione di abitazioni civili, purchè il volume attribuito a questa destinazione non superi il 60% (sessanta per cento) di quella realizzabile sul lotto interessato, rimanendo destinato l'ulteriore 40% (quaranta per cento) alla costruzione di alberghi.

Per eventuali trasformazioni di volumi e per nuove costruzioni il Comune avrà la facoltà di richiedere, anche per una sola costruzione, un piano di lottizzazione o di costruzione sufficientemente esteso, nel quale siano predisposti adeguati spazi con destinazione pedonale sistemati a verde e congrui parcheggi.

Densità edilizia massima mc. 25.000 / ettaro

Altezza limite di costruzione mt. ~~18~~ = 15

Massimo rapporto di copertura terreno = 1/4

IV) Zone residenziali speciali a lago

In queste zone (contrassegnate in planimetria del P.R.G. col segno grafico corrispondente alla lettera E) è fatto obbligo di conservare i preesistenti ingombri degli edifici. ~~Eventuali trasformazioni dei volumi potranno autorizzarsi solo in base a piano particolareggiato approvato dalla Soprintendenza ai Monumenti, concernente un'area non inferiore a 10.000 mq.~~

Sono vietati in queste zone i laboratori artigianali e i magazzini, anche se inclusi in edifici residenziali.

Densità edilizia massima = mc. 1,5/mq.

Altezza/limite di fabbricazione = m. 11.

E' fatto obbligo di conservare la vegetazione arborea esistente.

V - Zona turistica/alberghiera

Questa zona (contraddistinta col segno grafico corrispondente alla lettera F) è destinata alla costruzione di edifici per alberghi, pensioni, ristoranti, pubblici esercizi e negozi. ~~Vi è pure consentita l'edificazione di abitazioni, purchè il volume attribuito a questa destinazione non superi il 30% di quello realizzabile sul lotto interessato. E' ammessa inoltre la realizzazione di piccole stazioni di servizio auto, purchè localizzate in posizioni arretrate rispetto ai percorsi principali ed al lungo-lago.~~

~~L'edificazione di questa zona è subordinata all'adozione di piano particolareggiato, nel quale siano predisposti adeguati spazi con destinazione pedonale sistemati a verde e congrui parcheggi.~~

~~Densità edilizia massima = mc. 2/mq.~~

~~Altezza/limite = m. 24~~

~~Massimo rapporto di copertura terreno = 1/4~~

VI) Zone residenziali esterne

In queste zone (segno grafico corrispondente alla lettera G) sono autorizzati edifici d'abitazione, di norma di tipo aperto e in distacco dai confini, in arretramento (minimo m. 5.00) rispetto all'allineamento stradale.

Eventuali fabbricati accessori per magazzino od artigianato non molesto potranno essere previsti, e così pure potrà essere destinata a tali funzioni una parte degli edifici residenziali, a condizione che la parte residenziale della fabbricazione d'insieme non risulti inferiore al 70% della volumetria totale realizzabile.

Densità edilizia massima = mc. 1,5/mq.

Altezza/limite = m. ~~15~~ 12

Massimo rapporto di copertura terreno = 1/5.

VII) Zone residenziali rade

Queste zone (segno grafico corrispondente alla lettera H) sono riservate alla costruzione di edifici d'abitazione, con le modalità di cui al 1° e 2° capoverso del paragrafo VI.

Densità edilizia massima = mc. 1/mq.

Altezza/limite = m. 7.50

Massimo rapporto di copertura terreno = 1/8.

VIII) Zone residenziali di interesse paesistico

In queste zone (segno grafico corrispondente alla lettera I) sono consentiti esclusivamente edifici per abitazione, alberghi, ristoranti e pubblici esercizi, di norma a costruzione aperta, staccata dai confini ed in arretramento (minimo m. 5.00) rispetto alle strade.

Densità edilizia massima = mc. 0,5/mq.

Altezza/limite = m. 5,50

Massimo rapporto di copertura terreno = 1/10.

*In queste zone è fatto assoluto divieto di edificare laddove la inclinazione del suolo superi il limite del 20%*

Si stabiliscono inoltre le seguenti disposizioni comuni alle varie zone residenziali.

Nelle zone residenziali "speciali a lago", "turistico/alberghiera", "esterne", "rade" e "d'interesse paesistico" sono ammesse recinzioni solo di tipo trasparente, il cui eventuale supporto murario non dovrà oltrepassare di cm. 30 la quota del terreno (con l'obbligo però di escludere tale supporto murario nelle zone residenziali "d'interesse paesistico").

Nell'edificazione delle zone residenziali si dovrà aver cura di coordinare adeguatamente le costruzioni coll'ambiente edilizio e naturale esistente, allo scopo di ottenere complessi residenziali armonici e decorosi; in particolare le autorimesse, le eventuali attrezzature per piccoli depositi, i piccoli fabbricati accessori (qualora compatibili con le esigenze dell'igiene a giudizio del Comune e qualora rientrino nella determinazione della densità edilizia come specificato all'art. 4 "densità edilizia") potranno essere ammessi solo in quanto decorosamente progettati e ben coordinati con gli edifici residenziali. I relativi progetti dovranno venir approvati dalla Commissione Edilizia.

Le sistemazioni esterne del terreno e le eventuali variazioni rispetto all'andamento naturale dovranno esser risolte senza sbancamenti che possano alterare l'unitarietà ambientale ed evitando la formazione di vistosi muri di sostegno; le sistemazioni dovranno esser completate con buona tecnica giardinesca.

I muri di frontespizio dovranno, se indispensabili, venir risolti architettonicamente, con materiali e partiti di buon aspetto, a giudizio del Comune.

Le superfici tenute libere intorno agli edifici dovranno esser decorosamente sistemate a verde piantumato (con l'obbligo di piantare almeno un albero d'alto fusto ogni 60 mq. di area libera e col criterio di scegliere essenze arboree non estranee alla località).

Nelle zone residenziali "rade" e "interesse paesistico" i prospetti degli edifici non dovranno avere andamento lineare continuo (od assimilabile a continuo) con estensione maggiore di ml. 25.

Qualora la fabbricazione comporti la necessità di occupare spazi, aventi superficie maggiore di mq. 10.000, anche già frazionati, ma vuoti od edificati in misura non superiore al 20%, il rilascio delle licenze a costruire dovrà esser preceduto dall'approvazione di un piano di edificazione e lottizzazione (da redigersi secondo l'art. 24) che compromette l'armonico rapporto degli edifici proposti col loro intorno e in particolare con i fabbricati eventualmente preesistenti. Tale piano è comunque necessario in caso di aree adibite a pubblici servizi o per frazionate.

Art. 7 - Zone miste

In talune zone del territorio Comunale (contrassegnate col segno grafico corrispondente alla lettera L) il Piano Regolatore Generale prevede la possibilità di costruire, oltre che edifici residenziali, anche edifici per destinazione artigianale, per deposito e piccola industria, per autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, purchè di attività non molesta e tanto meno nociva (per rumore, vibrazioni, traffico, fumo, esalazioni, emissione di scarichi inquinanti) a giudizio del Comune.

In esse la superficie coperta non dovrà comunque superare la metà di quella a disposizione e le superfici tenute libere dovranno esser interessate, almeno per metà della loro superficie, da sistemazioni a verde piantumato (con le modalità di cui al terz'ultimo comma dell'art. precedente); gli edifici sia residenziali che industriali non potranno avere estensione lineare maggiore di ml. 50 nei vari corpi costituenti l'organismo edilizio. I nuovi fabbricati dovranno esser tenuti staccati dai confini di almeno m. 3,00.



Sarà consentito di superare la predetta limitazione del rapporto di superficie (ferma restando l'osservanza delle norme edilizie) per le installazioni industriali preesistenti all'adozione del Piano Reg. Gen. purchè questi non comportino carattere alcuno di molestia. Tale supero non dovrà oltrepassare del 50% il limite del rapporto di copertura disposto dal precedente comma.

Densità edilizia massima = mc. 2/mq.

Altezza/limite = m. 15

Sono vietati i depositi all'aperto che possano in qualsiasi modo provocare carattere di disordine: le aree che dovessero presentare tale inconveniente per ragioni strettamente connesse con l'attività esplicata, dovranno venire celate alla vista del pubblico mediante cortine a siepe sempreverde o altro analogo accorgimento.

L'aspetto degli edifici dovrà essere adeguatamente curato in funzione del decoro ambientale; pertanto si dovrà controllare che non solo i fabbricati di residenza o amministrazione, ma anche quelli industriali e di deposito siano progettati in modo architettonicamente confacevole.

Per le aree già costruite il Comune provvederà gradualmente ad imporre provvedimenti per il loro adeguamento ai requisiti dei precedenti capoversi.

Art. 8 - Zone industriali (contraddistinte sulla planimetria col segno grafico corrispondente alla lettera M).

Queste zone devono essere riservate ad edifici di carattere industriale, con esclusione di quelle attività che generino fumi ed esalazioni gravolenti, scarichi inquinanti, fragore, o che possano, per qualsivoglia motivo, recare molestia od essere pregiudizievoli alla località.

Barra rappresentativa di spessore in acciaio  
figura del rapporto di spessore (forma  
tando l'angolo della barra (distanza) con la  
distanza industriale (spessore) nel rapporto  
di del Piano Reg. Gen. per le parti non coperte  
estremo al fine di indicare l'angolo non de-  
viare oltre il limite del rapporto di  
copertura disposto dal presidente comma.

Distanza minima = no. 2/nd.  
Altezza minima = n. 12

Per le nuove zone industriali previste dal  
P.R.C., l'altezza massima in costruzione  
è fissata in mt. 8,00, con l'esecuzione per  
vericoli, alcuni tecnici ed altre installa-  
zioni che, per necessità tecniche o di pro-  
duzione devono risultare sporgenti  
ed ex altezza superiore a quelle di  
mt. 8,00 indicate.

Zone industriali (contenute nella pianura  
di cui fanno corrispondenza alla lettera N).

Queste zone devono essere riservate ad edil-  
tà di carattere industriale, con esclusione di  
le attività che generino fumi ed esalazioni pro-  
volanti, nocivi, inquinanti, trascurate, o che pos-  
sano, per qualunque motivo, creare molestie o  
dannose pregiudizievoli alle località.

In queste zone saranno ammesse, oltre alle costruzioni inerenti alle attività produttive, anche quelle destinate ad attività connesse con l'industria, quali gli uffici e le abitazioni delle persone, che, per necessità assoluta, devono risiedere entro i limiti del complesso industriale, oppure dei proprietari.

Nelle zone industriali è consentita anche la costruzione e sistemazione di:

- a) magazzini e depositi in genere;
- b) silos;
- c) fabbricati per servizi di trasporti;
- d) centrali elettriche e simili.

Densità edilizia massima = mc. <sup>3</sup>4/mq.

Altezza/limite: viene fissata in m. 15 per le sedi industriali già in atto alla data di adozione del Piano Regolatore Generale; ~~è libera per le nuove zone industriali previste dal P.R.G.~~

Massimo rapporto di copertura terreno = 1/2

L'area tenuta ineditata dovrà essere interessata da sistemazioni a verde piantumato, con le modalità di cui all'art. precedente.

Si precisa che allo scopo di controllare che le attività industriali non provochino inquinamenti di sorta nei confronti sia dei corsi d'acqua che del terreno, il Comune potrà effettuare le verifiche del caso e richiedere la presentazione di certificati rilasciati da Uffici competenti, a cura delle aziende interessate.

#### Art. 9 - Zone di servizi generali

Queste zone (contraddistinte col segno grafico corrispondente alla lettera N) sono riservate ad attrezzature ed impianti speciali di servizio (quali impianti d'incenerimento, magazzini ge=

nerali, e simili).

In tali zone la densità edilizia, l'altezza/limite e il rapporto di superficie coperta ~~non~~ sono sottoposti a limitazioni.

*Le stesse più indicate per le zone industriali di nuova formazione*

Art.10 - Zone di attrezzature collettive

Queste zone (contrassegnate nella planimetria di P.R.G. coi segni grafici corrispondenti alla lettera O) sono riservate ad attrezzature collettive. Le due simbologie grafiche si riferiscono rispettivamente alle attrezzature in cui l'area non occupata dalle attrezzature dev'essere sistemata a verde piantumato ed a quelle di tipo normale.

Le zone possono essere utilizzate per le costruzioni di:

- a) edifici scolastici e culturali in genere;
- b) edifici per pubbliche amministrazioni e per enti militari;
- c) edifici religiosi e loro annessi;
- d) attrezzature sanitarie ed assistenziali in genere;
- e) edifici ed attrezzature sportive, turistiche, culturali, ricreative (quali attrezzature balneari e per l'esercizio dei vari sports terrestri ed acquatici, campi di gioco, sale di riunione, colonie elioterapiche e simili, attrezzature sociali; ecc.);
- f) attrezzature per servizi generali urbani;
- g) impianti cimiteriali.

In relazione all'obbligo o meno di dotare le attrezzature collettive di congrui spazi a verde, l'azonamento distingue:

1° - Attrezzature collettive a verde

L'utilizzazione edilizia di queste aree deve essere studiata e realizzata secondo il criterio di dare agli spazi verdi ed alle alberature ampia estensione e valorizzazione, facendo sì che gli edifici risultino inseriti nel verde. L'area co=

perta da edifici od occupata da attrezzature non dovrà superare 1/3 di quella totale a disposizione; l'area così lasciata ineditata dovrà essere sistemata con verde piantumato, secondo le disposizioni dell'art. 6 terz'ultimo comma.

Densità edilizia massima = mc. <sup>1</sup>2/mq.

Altezza/limite = m. ~~11~~ 10

2°-attrezzature collettive normali.

L'utilizzazione fabbricativa di queste aree dovrà semplicemente rispettare le norme edilizie, pur dovendosi anche per esse perseguire il criterio di costituire, per quanto possibile, un'adeguata sistemazione degli spazi mediante l'impiego di verde piantumato, specie verso le strade aperte al pubblico.

Dovranno inoltre venir rispettate le norme vigenti in relazione alle speciali destinazioni degli edifici.

*Densità edilizia massima mc. 3/mq.  
Altezza limite mt. 15.00.*

Art. 11 - Zone a verde pubblico

Il terreno destinato a tali zone (contraddistinto nella planimetria col segno grafico corrispondente alla lettera P) non potrà essere occupato da alcuna costruzione, ancorchè temporaneamente di proprietà privata, e ciò neppure a titolo precario. Le aree di proprietà comunale dovranno essere sistemate a verde d'abbellimento del quadro urbano e di ricreazione, impiegando essenze arboree non estranee alla località ed assumendo evoluti criteri di progettazione architettonico/paesistico; in esse si potranno inserire solo eventuali limitati edifici speciali (quali chioschi, meschite e simili) per utilità del pubblico, che siano improntati a decoroso ed appropriato carattere architettonico.

Art. 12 - Zone verdi private vincolate (contraddistinte nella planimetria col segno grafico corrispondente alla lettera Q)

Queste zone coincidono con parchi e spazi a verde esistenti, la presenza dei quali è essenziale per la caratterizzazione dell'ambiente locale: per esse è stabilito il criterio della conservazione.

Eventuali inserimenti edilizi o modifiche, nonché opere di sostegno, recinzioni, sbancamenti e riporti, potranno essere autorizzati solo in quanto non provochino menomazioni nell'aspetto e nella consistenza di tali zone, sia per i diretti riflessi della loro presenza in esse, sia per la conservazione allo stato attuale delle presenze arboree ed orticole, le quali dovranno venir mantenute intatte, salvo il naturale avvicendamento delle alberature e degli impianti giardineschi. I progetti di tali inserimenti edilizi, o modifiche, dovranno ottenere, oltre che la licenza comunale, il nulla osta della Soprintendenza ai monumenti.

Si precisa comunque che gli inserimenti edilizi non dovranno comportare una densità superiore a mc 0,2/mq compresi gli eventuali edifici preesistenti. Altezza/limite di fabbricazione m. 5,50; massimo rapporto di copertura dell'area = 1/30 (compresi edifici preesistenti).

Art. 13 - Zone verdi rurali

Queste zone (contrassegnate col segno grafico corrispondente alla lettera R) sono riservate alla conservazione del patrimonio rurale. In esse si potranno realizzare, di norma, le sole costruzioni a servizio dell'agricoltura, cioè gli edifici delle aziende rurali ed ortofrutticole.

~~Potranno tuttavia venirvi ammessi su parere della Commissione edilizia, documentato caso per caso:~~

~~a) edifici di residenza unifamiliare;~~

- ~~b) magazzini o laboratori per non oltre 150 mq. coperti;~~
- ~~c) alberghi e ristoranti;~~
- ~~d) stazioni di servizio auto;~~
- ~~e) cliniche e case di cura;~~
- ~~f) collegi, colonie elioterapiche e simili;~~
- ~~g) impianti militari;~~
- ~~h) centrali e installazioni elettriche;~~
- ~~i) depositi scoperti (con le limitazioni di cui all'art. 28)~~
- ~~k) attrezzature sportive, culturali e ricreative.~~

Vale per queste zone quanto stabilito per le zone residenziali (art. 6, terz'ultimo comma) circa le opere di sistemazione esterna (divieto di sbanca-  
menti e di opere edili che possano provocare altera-  
zione dell'ambiente; obbligo di impiegare essenze lo-  
cali negli impianti arborei).

La densità edilizia in dette zone non deve su-  
perare mc. ~~0,1/mq.~~ *0,03/mq.*

L'altezza/limite è fissata in m. 6,50 ~~per gli~~  
~~edifici di cui ai punti a,b,c,d,e,f,g,k.~~ Rapporto  
di copertura massimo = 1/20.

~~Nelle aree di cui al punto h, l'altezza di fab-~~  
~~bricazione è invece libera.~~

Art. 14 - Zone a verde boschivo

In queste zone (contrassegnate col segno gra-  
fico corrispondente alla lettera S) sono ammesse ~~le~~  
~~stesse utilizzazioni edilizie previste per le zone~~  
a verde rurale, con le stesse modalità: gli inseri-  
menti edilizi non devono però provocare l'abbatti-  
mento di alberi d'alto fusto.

*in via del  
fusto ecce-  
zionali*

E' vietato procedere a disboscamenti; sono  
consentiti i normali sfoltimenti ed avvicindamen-  
ti forestali.

*La densità edilizia non deve superare  
i mc. 0,02/mq.*

Art. 15 - Zone di rispetto

In queste zone (contrassegnate col segno grafico corrispondente alla lettera T) è inibita l'edificazione e sono vietati gli sbancamenti.

Queste zone sono stabilite per la formazione di:

- a - aree di rispetto cimiteriale;
- b - aree per la conservazione di visuali panoramiche;
- c - aree per la tutela integrale e la valorizzazione di aspetti paesistici, naturali e monumentali del territorio;
- d - striscie a verde privato, lungo le strade pubbliche, aventi la finalità di costituire un quadro urbano gradevole e di permettere eventuali futuri allargamenti delle sezioni viarie.

Le aree possono essere utilizzate per fini rurali, orticoli, giardineschi, boschivi.

Le presenze arboree ed orticole già esistenti in tali zone devono venir conservate, anche nel caso di boschi (salvo quanto specificato all'art. 31 per eventuale necessità di migliorare le visuali panoramiche.)

Nel caso in cui aree "di rispetto" siano disposte lungo le fronti stradali di zone residenziali o miste e, pertanto, concorrano (in applicazione delle disposizioni degli artt. 6 e 7) nella determinazione della volumetria realizzabile secondo la densità edilizia di zona, esse dovranno, all'atto dell'edificazione, essere sistemate con verde piantumato a cura dei proprietari.

Le piantumazioni dovranno però venir stabilite d'intesa coll'Amministrazione Comunale, qualora si tratti di aree di rispetto lungo strade aventi interesse per visuali panoramiche e paesistiche, nel qual caso si potrà deciderne il grado di diradamento o l'eventuale esclusione, a secondo delle caratteristiche delle visuali stesse.

Eventuali attrezzature ad esclusivo servizio delle sedi viarie (stazioni di servizio, posti di ristoro, e simili) che si intenda realizzare nelle aree vincolate in base al presente articolo, potranno essere autorizzate solo in via precaria e dovranno consistere in strutture leggere, tali da poter essere eliminate senza sensibili difficoltà tecniche ed impegno economico.

Nelle sole fasce di rispetto stabilite lungo il lato a valle delle strade a mezza costa si potranno costruire edifici d'abitazione ed autorimesse private, a condizione che la copertura di questi non superi la quota della strada e venga sistemata a verde almeno per il 60% con l'obbligo per la proprietà di mantenerlo e di recintare l'area solo con chiusure trasparenti. Nelle fasce di rispetto lungo il lato a monte di tali strade si potranno costruire autorimesse private, a condizione che il volume delle stesse resti compreso nel profilo naturale del terreno.

In queste zone sono inoltre vietate tutte quelle opere d'alterazione del suolo (con sbancamento, o riporto, con muri di sostegno, recinzioni e simili) che possano modificare in senso negativo le caratteristiche ambientali.

Art. 16 - Zone a vincolo idrogeologico (contraddistinte nella planimetria col segno grafico corrispondente alla lettera U). Queste zone sono destinate alla tutela idrogeologica del comprensorio in base alle vigenti leggi e di massima devono essere conservate nella situazione in atto, salvo l'esercizio del governo boschivo e rurale. A prescindere dai vincoli di zona altrimenti stabiliti, qualsiasi trasformazione in tali zone (quali i disboscamenti anche parziali, i movimenti di terra, le opere edilizie) deve ottenere il preventivo "nulla osta" del competente organo del Ministero per l'agricoltura e le foreste, oltre la licenza comunale.

Sono comunque vietati gli sbancamenti e l'apertura di cave.

Art. 17 - Zone ed edifici vincolati a sensi delle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497 (contrassegnati in planimetria coi segni grafici corrispondenti alla lettera V).

I vincoli stabiliti dalle predette leggi riguardano:

- a) edifici d'importanza storica ed artistica (vincolo monumentale: legge n. 1089);
- b) complessi edificati, arce a giardino, fasce costiere e parti di territorio in genere (vincolo paesistico di notevole interesse pubblico: legge n. 1497).

Per gli edifici di cui al punto a) qualsiasi modifica alla situazione in atto (comprese le opere di ordinaria manutenzione e restauro) deve ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti. Si precisa che, comunque, le opere da realizzarsi non possono menomare la sostanziale conservazione degli edifici; si potrà però modificare l'attuale destinazione in altra che, ritenuta decorosa a giudizio dell'Amministrazione Comunale, consenta una più vantaggiosa utilizzazione degli edifici stessi.

Per le arce ed edifici di cui al punto b), per i quali il vincolo stabilisce il criterio della tutela generica del carattere ambientale) si precisa che le eventuali richieste di fabbricazione o di variazione di edifici in atto dovranno (oltre che rispettare le disposizioni azionative del P.R.G. e le norme regolamentari edilizie) ottenere l'approvazione della Soprintendenza ai Monumenti.

Art. 18 - Edifici d'importanza architettonica e prospetti edilizi d'interesse ambientale (contraddistinti nella planimetria di P.R.G. coi segni grafici corrispondenti alla lettera Z).

Gli edifici segnalati come aventi "importanza architettonica" (ancorchè non vincolati a ter-

mini di legge) devono essere conservati nella loro esistente configurazione esterna generale, per la quale si devono esplicitare solo interventi di manutenzione ed eventuale restauro, salvo la possibilità di modeste variazioni od aggiunte, armonicamente rapportate con le caratteristiche architettoniche in atto. L'interno degli edifici potrà essere oggetto di trasformazione, con l'obbligo del rispetto delle norme di Regolamento Edilizio.

Gli edifici segnalati come aventi "prospetti edilizi d'interesse ambientale" devono (pur nell'evoluzione edilizia conseguente ad eventuali risanamenti, ricostruzioni, trasformazioni interne dei corpi di fabbrica) conservare il tipico aspetto tradizionale; pertanto i loro prospetti dovranno mantenere (con le volumetrie esistenti conservate di massima) i tipici elementi architettonici (di aperture, imposte, balconi, parapetti, gronde, cornici, insegne, ecc.) che caratterizzano la vecchia edilizia locale. Anche nell'adozione dei materiali di finitura (intonaci, rivestimenti, tinteggiature) si dovrà curare l'armonico rapporto con l'ambiente preesistente.

#### Art. 19 - Tracciati stradali

L'organizzazione viaria stabilita dal P.R.G. è precisata nella planimetria generale 1:5000 ed in quella parziale 1:2000.

I tracciati indicati potranno subire lievi variazioni (tanto di tracciato, quanto di sezione) in fase realizzativa, a seguito di progettazioni condotte a scala maggiore (eventualmente in sede di Piano Particolareggiato).

Per il nucleo antico del capoluogo il Comune provvederà alla realizzazione dei percorsi pedonali indicati di massima nel P.R.G., sia intervenendo nelle modalità progettuali di ricostruzioni e di opere di adeguamento, sia operando direttamente a sensi di legge.

Art. 20 - Rettifica allineamenti tortuosi

Sia lungo i confini viari edificati, (in caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edificio), sia lungo i confini inedificati, in occasione di realizzazione di opere interessanti la viabilità, il Comune potrà, senza procedere ad esproprio, imporre la rettifica di allineamenti tortuosi, per una profondità non superiore a m. 2 dalla linea di edificazione preesistente o dal confine; ciò, sentita la Commissione Edilizia. Tali rettifiche non potranno riguardare gli edifici "d'importanza architettonica" od aventi "prospetti edilizi a interesse ambientale" di cui all'art. 18.

Art. 21 - Rettifica di confini interni irregolari

Per iniziativa dell'Autorità Comunale potrà essere imposta ai proprietari di terreni la rettifica di confini interni irregolari, quando sia ritenuto opportuno eliminare evidenti irregolarità nocive al buon ordine edilizio, in occasione di ricostruzioni o di nuove costruzioni di edifici. Il Comune concorderà la determinazione di tali rettifiche con le proprietà interessate, secondo le modalità consentite dalla legge, salvo l'eventuale ricorso alla procedura di piano particolareggiato.

In ogni caso sarà vietata (finchè non si sarà proceduto alla rettifica del confine) l'edificazione sui terreni la cui irregolarità sarà ritenuta, a giudizio del Comune, pregiudizievole per i risultati edilizi.

Art. 22 - Disposizioni speciali per aree di servizio

Nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono esser riservati appositi spazi per parcheggi in

misura non inferiore ad 1/mq per ogni mc. 20 di costruzione.

Tali spazi dovranno esser congruamente aumentati nel caso di edifici soggetti a forte afflusso di persone o di veicoli (quali sedi bancarie ed amministrative, sale di spettacolo, attrezzature sportive, ristoranti e alberghi, impianti industriali e commerciali ecc.)

Il criterio di proporzionamento in questi casi è di un posto-macchina almeno per ogni 5 persone previste presenti nell'edificio in normale attività.

Il conteggio delle superfici destinate a parcheggio in base a quanto sopra disposto deve riguardare le aree effettivamente adibibili alla sosta dei veicoli e gli spazi per manovra direttamente attinenti a tali spazi, con esclusione delle aree per accessi, rampe e passaggi.

L'obbligo di costruire parcheggi può riguardare anche costruzioni preesistenti, qualora venga variata, od assuma nuovi sviluppi l'attività ivi esplicata.

Nelle aree edificabili di qualsiasi zona è inoltre necessario che l'organizzazione degli spazi a servizio dei fabbricati comprenda, oltre alle superfici per parcheggi predette, anche aree per servizi generali, per verde e per altre esigenze collettive, secondo criteri generali che l'Amministrazione dovrà preventivamente stabilire.

Art. 23 - Strade private

E' vietato procedere, da parte dei privati, all'apertura o alla costruzione di strade private senza il preventivo assenso del Comune (anche se le stesse dovessero coincidere coi tracciati stabiliti dal Piano Regolatore Generale).

Tale assenso sarà subordinato all'accertamento che la strada proposta non leda le caratteristiche funzionali e paesistiche, oltrechè fondiario, del comprensorio. Dovranno, a tale riguardo, evitarsi opere di movimento di terra tali da alterare le caratteristiche ambientali.

I proprietari interessati dovranno presentare per l'approvazione il relativo progetto, a firma di un Tecnico autorizzato, consistente in una planimetria della località (sufficientemente estesa onde riconoscerne la precisa dislocazione nel territorio) in scala 1:2000 od 1:1000 in un rilievo quotato dell'area interessata e nei necessari disegni di progetto in scala maggiore, con tracciato, profili e sezioni, nonchè particolari (ove ritenuti necessari a giudizio del Comune) dai quali risultino chiaramente le caratteristiche costruttive e tecnologiche dell'opera (fognatura, eventuale illuminazione, ecc.) e il suo rapporto con la situazione in atto.

La concessione dell'apertura di strade private non impegna il Comune a renderle pubbliche in futuro, pur riservandosi esso tale possibilità qualora ciò sia reso opportuno da pubbliche esigenze: in questo caso l'Amministrazione Comunale iscriverà d'ufficio dette strade fra quelle comunali ed i proprietari dovranno cederle a titolo gratuito insieme ai servizi tecnologici d'urbanizzazione realizzati.

Fino a quando tale concessione non si realizzi, i proprietari hanno l'obbligo della perfetta manutenzione e conservazione di dette strade e dei relativi servizi tecnologici.

Tali impegni devono essere preventivamente stabiliti in apposita convenzione tra chi intende costruire le strade e il Comune, convenzione che deve essere regolarmente trascritta e nella quale deve esser precisata la ripartizione degli oneri, particolarmente nel caso di più frontisti.

Le modalità di esecuzione di dette strade saranno stabilite dal Comune.

Per quelle non coincidenti con tracciati del Piano Regolatore Generale la sezione viabile non dovrà essere inferiore a m. 6 e la distanza degli edifici dall'asse stradale non inferiore a m. 6.

Nelle strade private e consorziali veicolari preesistenti all'entrata in vigore delle presenti norme la distanza minima di ogni nuova opera edilizia, (recinzioni comprese) dall'asse stradale (anche rettificato a sensi dell'art. 20) è di m.6.

In casi particolari, allo scopo di armonizzare con una situazione preesistente, la cui conservazione non risulti pregiudizievole ai fini di una corretta soluzione urbanistica, potranno venir concesse, per le recinzioni, distanze inferiori, però a giudizio dell'Amministrazione comunale sentita la Commissione Edilizia, e comunque a titolo precario.

Art. 24 - Lottizzazioni di aree - Piani di edificazione

E' vietato procedere a lottizzazioni di aree per scopo edilizio, ovvero a modifiche di lottizzazioni in atto, senza l'assenso dell'Amministrazione Comunale.

Le lottizzazioni verranno consentite in quelle zone per le quali il Comune non abbia adottato e non intenda adottare un piano particolareggiato.

Chi intenda procedere a lottizzazioni a scopo edilizio deve sottoporre il relativo progetto all'Amministrazione, la quale si pronuncerà sull'approvabilità o meno della lottizzazione proposta, tenendo conto che scopo dei piani di lottizzazione è, oltre che di consentire una razionale edificazione delle aree e di ottenere una fisiologia architettonico-ambientale gradevole, decorosa, e significativa, di garantire che le necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria attinenti alla lottizzazione siano eseguite tempestivamente ed assunte a carico della proprietà lottizzante per quanto di sua spettanza.

I progetti di lottizzazione, da redigersi da un Tecnico abilitato, dovranno esser comprensivi del piano di edificazione dell'area interessata e dovranno rispettare il disposto del Piano Regolatore Generale. Detti progetti dovranno adeguarsi alle leggi 17.8.1942 n. 1150 e 6.8.1967 n. 765 e loro modificazioni.

I progetti potranno essere:

- a) progetti di massima;
- b) progetti esecutivi.

I progetti di massima potranno consistere in una semplice planimetria 1:1000 od 1:500 (a seconda delle necessità di rappresentazione), orientata, dalla quale risultino sinteticamente le caratteristiche generali della lottizzazione, la situazione edilizia e fondiaria circostante, nonché il disposto del Piano Regolatore Generale per la zona interessata.

Tali progetti potranno essere presentati dai privati per ottenere pareri preventivi sull'ammissibilità delle proposte di lottizzazione.

I progetti esecutivi dovranno invece comprendere ogni dato tecnico relativo alle diverse sistemazioni ed oltre a specificare la destinazione degli edifici dovranno precisare:

- 1) la viabilità veicolare e pedonale di disimpegno dei vari lotti e la sua relazione coi tracciati del Piano Regolatore Generale;
- 2) la volumetria risultante dall'edificazione dei singoli lotti e la sua rispondenza alle determinazioni del Piano Regolatore Generale;
- 3) la distanza minima dei fabbricati dall'asse stradale;
- 4) le distanze di questi dai confini;
- 5) le altezze di fabbricazione;
- 6) le distanze degli edifici;
- 7) le eventuali costruzioni accessorie;
- 8) le modalità esecutive per le recinzioni, per le opere di arginatura e movimento di terra, per

la sistemazione degli spazi comuni (cortili, parcheggi, aiuole, campi di gioco), per l'esecuzione delle reti d'acquedotto, fognatura, energia elettrica.

Per le lottizzazioni con fabbricazione in serie aperta la dimensione delle fronti stradali non deve essere inferiore a mt. 18.

L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipulazione di una convenzione (da trascriversi a cura del proprietario) che preveda:

- 1) la cessione gratuita, entro limiti prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (precisato all'art. 4 della legge 29.9.1964 n. 847) e per gli spazi a verde pubblico, nonché la cessione gratuita delle aree eventualmente necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo punto 2);
- 2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota-parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione dell'entità e delle caratteristiche degli insediamenti previsti nelle lottizzazioni;
- 3) i termini entro i quali dev'essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al presente comma;
- 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

L'Amministrazione Comunale dovrà fornire al proprietario lottizzante, su domanda di questo, precise indicazioni sulla consistenza e caratteristiche tecniche dei servizi ed impianti pubblici con i quali la lottizzazione dovrà connettersi, nonché sulle caratteristiche tecniche che il Comune intende richiedere per gli allacciamenti a carico del lottizzante.

Il Comune dovrà inoltre precisare le caratteristiche e l'entità delle opere di urbanizzazione

primaria e secondaria in genere che abbiano attinenza con la lottizzazione, al fine di consentire una congrua attribuzione della quota-parte di spesa che deve riferirsi alla lottizzazione.

La convenzione dev'essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forma di legge.

Le licenze edilizie per le costruzioni che debbano realizzarsi in tali lottizzazioni ed in base ai piani di edificazione relativi verranno rilasciate solo in quanto siano compiute od in avanzata costruzione le opere di urbanizzazione primaria previste, quali sedi viarie, attrezzature tecnologiche, e simili, oppure quando il lottizzante abbia concluso col Comune gli accordi previsti dalle vigenti leggi.

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari di aree esistenti in singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse; e ciò, anche in difetto di piano particolareggiato. Qualora i proprietari non aderiscano, si potrà procedere d'ufficio.

Art. 25 - Comparti

Il Comune, nel provvedere per determinate zone alla formazione ed adozione di un piano particolareggiato (da redigersi secondo le disposizioni di legge) potrà stabilire comparti di edificazione (o di trasformazione, o di risanamento) comprendenti determinate proprietà, le quali dovranno essere sottoposte (anche se la loro associazione in comparto sarà volontaria) alle opere previste dal Piano Particolareggiato stesso.

Art. 26 - Recinzioni

Data l'importanza delle recinzioni in relazione agli aspetti ambientali, si stabilisce che di norma esse dovranno esser di tipo trasparente nel-

...che deve riferirsi alla licenza edilizia...  
...che deve riferirsi alla licenza edilizia...  
...che deve riferirsi alla licenza edilizia...

...la convenzione deve essere approvata con delib...  
...la convenzione deve essere approvata con delib...  
...la convenzione deve essere approvata con delib...

...la licenza edilizia per le costruzioni che debb...  
...la licenza edilizia per le costruzioni che debb...  
...la licenza edilizia per le costruzioni che debb...

Si potrà derogare alle disposizioni sopra speci-  
cate unicamente per il caso della necessità di  
chiusura di aree fabbricabili e di cave , secondo  
quanto già specificato dallo art. 27 , oppure per  
accertate necessità imposte da disposizioni di  
Legge, sicurezza , od altre espressamente richie-  
ste dagli organi competenti in materia.

...il Comune nel provvedere per l'attuazione...  
...il Comune nel provvedere per l'attuazione...  
...il Comune nel provvedere per l'attuazione...

...Data l'importanza delle relazioni in materia...  
...Data l'importanza delle relazioni in materia...  
...Data l'importanza delle relazioni in materia...

le zone ad attrezzature collettive "a verde"; nelle zone residenziali "speciali a lago" "turistico alberghiera", "esterno", "rade" e "d'interesse paesistico"; nelle zone a verde rurale e boschivo e nelle zone di rispetto.

Tali recinzioni trasparenti potranno essere munite di supporto murario non più alto di cm. 30 fuori terra e dovranno esser realizzate con esclusione di elementi prefabbricati cementizi.

Eventuali parti di recinzione muraria od opaca potranno esser consentiti solo per speciali esigenze architettoniche e solo per brevi tratti; tali parti opache sono comunque vietate nelle zone residenziali "rade" e nelle zone residenziali di "interesse paesistico".

~~Si potrà derogare alle disposizioni sopra specificate unicamente per il caso della necessità di chiusura di aree fabbricabili e di cave, secondo quanto specificate dall'art. 27.~~

Le recinzioni di tutte le proprietà di una stessa lottizzazione dovranno esser di altezza unificata e di tipo consimile.

Art. 27 - Chiusura di aree fabbricabili e di cave.

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale di prescrivere che le aree fabbricabili in fregio a spazi pubblici siano chiuse con recinzioni di aspetto, a suo giudizio, decoroso.

Le cave e simili sbancamenti, quando fronteggino strade pubbliche e private, o quando lo scavo abbia raggiunto l'acqua del sottosuolo, dovranno esser chiuse da recinzioni, di tipo pure da approvarsi dall'Amministrazione Comunale.

Art. 28 - Depositi di materiali putridi, polverosi o indecorosi. Inquinamenti.

Anche nelle zone rurali e boschive è vietata la costituzione all'aperto di depositi di materiali putridi (residui industriali, immondizie) ov-

vero di materiali polverosi (e pertanto tali da poter provocare inconvenienti sotto l'azione del vento).

Parimenti sono vietati i depositi all'aperto di materiali indecorosi quali (oltre i residuati industriali) veicoli e apparecchiature di vario genere fuori uso, stracci e simili.

Anche i depositi di materiali edili devono essere oggetto di decorosa sistemazione, onde non provocare disordine nell'ambiente circostante.

In ogni caso vale quanto precisato al penultimo capoverso dell'art. 7 (zone miste).

Si fa eccezione per lo stallatico nelle zone rurali e boschive, purchè il deposito disti almeno ml. 20 dalle abitazioni o dai confini (compresi quelli su strada).

E' vietato provocare inquinamenti (anche se con sostanze non tossiche) sia nel terreno che nei corsi d'acqua. I liquidi di scarico prodotti devono essere depurati in modo da escludere, oltre che la loro nocività, qualsiasi molestia.

#### Trasposizioni volumetriche

Allo scopo di consentire il conseguimento di particolari espressioni architettoniche e di favorire l'interesse del quadro ambientale, l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà permettere, nei lotti di superficie maggiore di mq. 10.000, un sistema di fabbricazioni che non consista nello sviluppo o nella distribuzione uniformi dei volumi ottenibili con l'altezza/limite di zona, ma che articoli in modo diverso tali volumi in modo da ottenere una composizione più evoluta.

Per la stessa finalità sarà consentito, nel caso in cui l'edificazione interessi aree aventi densità edilizia di P.R.G. diversa, nonché aree

contigue ancorchè separate da spazi pubblici, di distribuire il volume totale realizzabile sulle varie aree in modo non proporzionale alle singole densità di P.R.G.

Il Comune autorizzerà tali trasposizioni a condizione che resti dimostrato (sentita la Commissione Edilizia) che dalla loro effettuazione non possa derivare disordine nella configurazione ambientale e non si creino condizioni igieniche pregiudizievoli nei confronti sia della proprietà interessata che di quelle vicine.

Con la trasposizione non si dovrà comunque superare la densità edilizia stabilita dal Piano Regolatore Generale.

Le trasposizioni sono precluse nelle zone residenziali dei "nuclei antichi" (principali e rurali), nelle zone residenziali "speciali a largo", "turistico - alberghiera", nonché nelle zone "a verde privato vincolato".

Con l'effettuazione delle trasposizioni potrà esser superata l'altezza/limite di zona con le seguenti limitazioni: m. 20 nelle zone residenziali "esterne"; m. 9,50 nelle zone residenziali "radici", m. 7,50 nelle zone residenziali "d'interesse paesistico"; m. 10 nelle zone miste; m. 9,50 nelle zone rurali e boschive.

La trasposizione e il conseguente aumento di altezza non dovranno però pregiudicare le visuali panoramiche o paesistiche: l'Amministrazione Comunale potrà controllare, a mezzo del proprio Ufficio Tecnico, mediante "modine" (realizzate in luogo, in corrispondenza all'edificio e agli edifici di cui si chiede la licenza con trasposizione, e tali da consentire l'identificazione precisa dell'ingombro di costruzione) che tali visuali non siano pregiudicate dalla trasposizione; in caso contrario questa non sarà consentita e l'edificazione dovrà rispettare le altezze-limiti stabilite dal presente regolamento.

Per le disposizioni strutturali, come sopra  
indicate, deve inoltre essere richiesto  
il parere - caso per caso - della Spazio  
rendente ai Monumenti.



L'autorizzazione alla trasposizione dovrà essere accompagnata da una regolare convenzione mediante atto pubblico che precisi le modalità della fabbricazione prevista, al fine di escludere che, in caso di successivi frazionamenti, le parti di area tenute vuote ed occupate da edifici di volume inferiore al massimo regolamentare in virtù della convenzione stessa, possono essere oggetto di fabbricazione successiva.

Art. 30 - Possibilità di riduzione di vincoli per costruzioni di edifici alberghieri e speciali

Per gli edifici a destinazione alberghiera, nonché per quelli a destinazione speciale, quali convalescenziari, collegi, colonie, istituti laici o religiosi, case di cura e simili, che vengono costruiti in zone residenziali estensive e rare ~~nonché in zone rurali e boschive~~, si potranno consentire indici meno restrittivi di densità edilizia, rapporto di copertura terreno ed altezza-limite, rispetto a quelli stabiliti per le corrispondenti zone.

Ciò, a condizione che le costruzioni non menomino i requisiti panoramici e contribuiscano, per le loro caratteristiche architettoniche particolarmente curate e la buona rispondenza delle sistemazioni accessorie, alla valorizzazione dell'ambiente.

Tali vincoli potranno esser ridotti come segue:

in zone residenziali esterne: densità edilizia massima = mc. 2/mq., rapporto di copertura massimo 1/4, altezza/limite = m. 20; in zone residenziali rare: densità edilizia massima mc. 1,5/mq.; rapporto di copertura massimo 1/5, altezza/limite m. 10;

in zone residenziali d'interesse paesistico: densità edilizia massima mc 1/mq., altezza-limite = m. 8, rapporto di copertura massimo 1/8;

~~in zone rurali e boschive: densità edilizia massima = mc. 0,2/mq., rapporto di copertura massimo = 1/15, altezza-limite = m. 10.~~

Resta invariato l'obbligo di articolare le fronti degli edifici in modo da non superare con prospetti continui (ed assimilabili a continui) l'estensione di ml. 25 stabilita dall'art. 6 per le zone residenziali "radio" e "d'interesse paesistico". La tipologia distributiva di detti edifici deve essere tale da escludere una utilizzazione diversa da quella denunciata nella domanda di licenza.

Art. 31 - Possibilità di superare il limite massimo del rapporto di copertura stabilito dall'azzoneamento in caso di altezza di fabbricazione inferiore all'altezza-limite di zona.

Quando un edificio progettato (per nuova costruzione o riforma) comporti un'altezza inferiore a quella limite di zona, potrà essere consentito un rapporto di copertura maggiore di quello massimo stabilito per le varie zone, semprechè tale minore altezza non contrasti con Piano Particolareggiato o con piano di fabbricazione approvato, nel qual caso si dovrà mantenere l'altezza già stabilita.

L'aumento della superficie copribile non deve superare del 50% la quantità consentita dal massimo rapporto di copertura stabilito per la zona, ferma restando la densità edilizia massima di zona.

La facoltà consentita dal presente articolo è cumulabile con quello consentito dall'art. 30. La minore altezza che consente l'aumento di superficie coperta deve essere precisata con regolare convenzione tra l'edificante e il Comune, allo scopo di escludere che l'edificio così realizzato possa in seguito essere soggetto a soprizzo.

Nelle zone dei "nuclei antichi" questa possibilità è esclusa.

Art. 32 - Facoltà del Comune di modificare i tipi di recinzioni esistenti e di sfoltire la vegetazione.

Qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno per consentire dalla pubblica strada la godibilità visuale di zone verdi private o di aspetti paesistici e panoramici (allo scopo di valorizzare i requisiti ambientali della località) essa ha facoltà di ordinare la sostituzione di recinzioni esistenti, che tale visuale impediscono o comunque pregiudichino, con altre recinzioni di tipo idoneo a giudizio del Comune. Le spese per tali opere sono a carico dell'Amministrazione.

Qualora le proprietà interessate siano vincolate a termini di legge, la scelta del tipo di recinzione dovrà ottenere il parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti.

Allo stesso scopo l'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di attuare lo sfoltimento e taglio di alberature che impediscano la visibilità dalle pubbliche strade nei punti di maggior interesse panoramico (rifondendo alle proprietà gli eventuali danni materiali).

Art. 33 - Distanze per le piantumazioni pubbliche nelle sedi stradali.

Nel collocare le alberature nelle sedi stradali pubbliche e nell'autorizzare quelle in sedi stradali private ma aperte al pubblico transito, l'Amministrazione Comunale non sarà tenuta a rispettare le distanze legali dai confini delle proprietà private.

Art. 34 - Graduali adeguamenti in occasione di ricostruzione e riforma di edifici esistenti non regolamentari.

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni delle presenti norme dovranno, in caso di parziale ricostruzione o riforma, adeguarsi alle stesse, salvo che il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia ed a condizione che si ottengano notevoli ed evidenti migliorie rispetto alla situazione precedente, non ritenga di rilasciare le licenze anche se le prescrizioni predette non siano rigorosamente osservate.

Tale concessione è subordinata alla tassativa condizione che non venga aumentata la densità e l'altezza rispetto alla fabbricazione preesistente.

Art. 35 - Industrie preesistenti aventi carattere di molestia.

E' in facoltà dell'Amministrazione di imporre alle ditte industriali preesistenti, le quali presentino a giudizio del Comune carattere di molestia, l'obbligo di adottare i necessari accorgimenti per eliminare le cause della molestia stessa.

Qualora tale adozione non venisse effettuata a dovere, o dovesse comunque rivelarsi inadeguata, sarà in facoltà dell'Amministrazione di ordinare la sospensione dell'attività molesta.

Art. 36 - Sanzioni penali

Qualsiasi infrazione delle presenti norme dovrà, ove constatata da Funzionari od Agenti Municipali, essere contestata nei modi previsti dal T.U. della Legge Comunale e Provinciale.

Le infrazioni che rientrino nella fattispecie contemplato dall'art. 41 della legge 17.8.1952 n. 1150 e sue modificazioni o da altre leggi saranno punite a mente delle disposizioni contenute in dette leggi.

Si precisa che il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

Nel caso di lavori edilizi eseguiti senza licenza od in modo difforme dal progetto approvato o proseguiti nonostante l'ordine di sospensione, saranno denunciati concorsualmente all'Autorità Giudiziaria sia il committente che il direttore dei lavori e l'assuntore.

Per le altre eventuali contravvenzioni alle presenti norme, l'inosservanza dei loro obblighi, quando non costituisca maggior reato, sarà punita secondo il Testo Unico della Legge Comunale e Provinciale approvata con R.D. 3.3.1934 n. 383 e sue successive modificazioni.

L'Amministrazione Comunale stabilirà l'entità delle sanzioni pecuniarie da applicare nei diversi casi.

Le sanzioni penali di cui sopra non inibiscono l'applicazione di altre sanzioni penali previste da altri regolamenti comunali, dal Testo Unico delle leggi sanitarie (approvato con R.D. 27.7.1934 n. 1265 e sue successive modificazioni) e da altre leggi e regolamenti.

## I N D I C E

Art. 1 - Piano Regolatore Generale	pag. 1
art. 2 - Azzonamento	" 1
art. 3 - Altezza - limite di fabbricazione	" 2
art. 4 - Densità edilizia massima	" 3
art. 5 - Centri di vita	" 5
art. 6 - Zone residenziali:	" 6
1) Nuclei antichi principali da <u>conservare</u>	" 7
2) Nuclei antichi rurali	" 8
3) Zone di completamento e di trasformazione	" 8
4) Zone residenziali speciali a lago	" 9
5) Zona turistico-alberghiera	" 9
6) Zone residenziali esterne	" 10
7) Zone residenziali rade	" 10
8) Zone residenziali di interesse paesistico	" 10
art. 7 - Zone miste	" 12
art. 8 - Zone industriali	" 13
art. 9 - Zone di servizi generali	" 14
art. 10 - Zone di attrezzature collettive	" 15
art. 11 - Zone a verde pubblico	" 16
art. 12 - Zone verdi private e vincolate	" 17
art. 13 - Zone verdi rurali	" 17
art. 14 - Zone a verde boschivo	" 18
art. 15 - Zone di rispetto	" 19
art. 16 - Zone a vincolo idrogeologico	" 20
art. 17 - Zone ed edifici vincolati a sensi delle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 numero 1497	" 21
art. 18 - Edifici d'importanza architettonica e prospetti edilizi d'interesse ambientale	" 21
art. 19 - Tracciati stradali	" 22
art. 20 - Rettifica allineamenti tortuosi	" 23

t. 21 - Rettifica di confini interni irregolari	pag. 23
t. 22 - Disposizioni speciali per aree di servizio	" 23
t. 23 - Strade private	" 24
t. 24 - Lottizzazioni di aree - piani di edificazione	" 26
t. 25 - Comparti	" 29
t. 26 - Recinzioni	" 29
t. 27 - Chiusura di aree fabbricabili e di cave	" 30
t. 28 - Depositi di materiali putridi, polverosi o indecorosi. Inquinamenti	" 30
t. 29 - Trasposizioni volumetriche	" 31
t. 30 - Possibilità di riduzione di vincoli per costruzioni di edifici alberghieri o speciali	" 33
t. 31 - Possibilità di superare il limite massimo del rapporto di copertura stabilito dall'azzoneamento in caso di altezza di fabbricazione inferiore all'altezza-limite di zona	" 34
t. 32 - Facoltà del Comune di modificare i tipi di recinzione esistenti e di sfoltire la vegetazione	" 35
t. 33 - Distanze per le piantumazioni pubbliche nelle sedi stradali	" 35
t. 34 - Graduali adeguamenti in occasione di ricostruzione e riforma di edifici esistenti non regolamentari	" 36
t. 35 - Industrie preesistenti aventi carattere di molestia	" 36
t. 36 - Sanzioni penali	" 36