PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Norme di attuazione

Titolo 1°

Norme di carattere generale

Art. 1

L'esecuzione di opere edilizie nel territorio comunale è disciplinata, tanto per gli allineamenti quanto per l'azzonamento, dalle norme del Piano Regolatore Generale Comunale secondo le indicazioni delle planimetrie in scala 1:10.000 (tav.4) z 1:5000 (tav. 5-6) tenute presente le disposizioni della Legge Urbanistica 17/8/1942 N° 1150 e in relazione alla circolare ministeriale 7/7/1954 N° 2405.

Art. 2

Il Piano Regolatore Generale verrà attuato nei due seguenti modi:

a) mediante piani particolareggiati in applicazione della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 N° 1150;

b) mediante l'osservanza degli allineamenti stradali e delle prescrizioni di zona, sempre salve le disposizioni del regolamento edilizio e delle altre leggi e regolamenti in materia; in particolare, l'applicazione degli artt. 23 e 28 della suddetta legge urbanistica per effetto dei quali il Comune ha sempre facoltà di procedere alla formazione di comparti edificatori e richiedere il progetto di lottizzazione ai proprietari delle aree fabbricabili.

Art. 3

Il Comune potrà adottare norme edilizie per quanto riguarda la disposizione planimetrica, le volumetrie ed il carattere architettonico degli edifici prospicienti piazze,

slarghi, confluenze di vie a calibro non costante e per edifici situati o che dovessero sorgere in ambienti di particolare pregio artistico o di interesse panoramico o storico in vicinanza di edifici monumentali.

Art.4

In caso di costruzioni, ricostruzioni o di notevoli trasformazioni di edifici esistenti nell'area del vecchio centro e delle frazioni di S.Ilario e Garbatola delimitati dal perimetro indicato nella tav.6, il Comune potrà, senza ricorrere all'adozione di piano particolareggiato, imporre la rettifica di allineamenti stradali per una profondità non maggiore ai m.5 (metri cinque) dalla linea di fabbrica attuale, o dalla recinzione già esistente sulla linea stessa, e dettare inoltre speciali norme planimetriche e volumetriche in analogia a quanto disposto dall'art.3.

ART. 5

Quando, per effetto dell'esecuzione del Piano Regolatore, anche una sola parte di edificio venga ad essere esposta alla pubblica vista e ne derivi, ad insindacabile giudizio del Comune, un deturpamento dell'ambiente urbano, il Comune avrà la facoltà di imporre ai proprietari di variare le facciate esposte alla pubblica vista, secondo progetto da approvarsi dal Comune medesimo, in base alle disposizioni di legge o di regolamento edilizio.

Art. 6

Nelle zone di ampliamento, ove non esista un piano particolareggiato, è vietato procedere alla lottizzazione di terreni a scopo edilizio senza la preventiva autorizzazione del Comune.

All'atto della richiesta della licenza di costruzione, i richiedenti dovranno presentare unitamente al progetto, anche il piano di lottizzazione esteso alla zona limitrofa alla area su cui dovrà sporgere la costruzione stessa. Quando il piano di lottizzazione interessi terzi, questi saranno preventivamente informati da parte del Comune.

Art. 7

E' vietato iniziare l'apertura ed il mantenere aperte al punnlico transito strade o passaggi privati senza speciali autorizzazioni dell'Autorità Comunale, la quale può rilasciarNa solo alle seguenti condizioni:

a) approvazione del progetto della strada presentato dai richiedenti unitamente al piano di lottizzazione dei terreni limitrofi, in conformità o correlazione al Piano Regolatore Generale;

b) stipulazione a spese dei richiedenti di regolare atto pubblico con l'intervento del Comune, dal quale risulta l'obbligo a loro carico di costruire, pavimentare, illuminare, curare la nettezza, il deflusso delle acque nelle strade o passaggi privati e mantenerli secondo le prescrizioni che saranno emanate;

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di addebitare ai proprietari della strada privata l'importo delle spese che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori di cui al precedente b) in difetto dell'intervento diretto dei proprietari stessi.

Art. 8

Chi intenda fabbricare su aree non fronteggianti strade o piazze già aperte al pubblico transito, dovrà prima comprovare di avere stabilito con il Comune gli accordi per un conveniente accesso al costruendo edificio da strada pubblica esistente o da strada privata aperta al pubblico traffico, secondo quanto detto precedentemente.

Art. 9

In tutto il territorio comunale, in mancanza di piani particolareggiati o di non precisata indicazione del piano Regolatore Generale Comunale, dovrà essere conservata per le nuove costruzioni e ricostruzioni (esclusi i muri di cinta) sorgenti lungo le strade locali, la distanza di m.8 dal filo di fabbrica alla mezzeria della strada antistante.

Per le strade di grande e grandissimo traffico, il Piano Regolatore Generale Comunale indica le relative distanze: esse debbono intendersi come arretramento di rispetto e pertanto seguono il tracciato della strada, anche nel caso in cui questo venga ad essere modificato in sede di progetto esecutivo.

Titolo II°

Norme di carattere particolare

CAPITOLO I° - Zone residenziali

ART. 10

Destinazione - Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazione, In esse potranno inoltre essere consentite le costruzioni destinate ad uffici, studi professionali, sedi di aziende commerciali, negozi, botteghe artigiane, magazzini, cinema e teatri, attrezzature assistenziali e religiose, sedi di tipografie e di giornali, alberghi, luoghi di divertimentoee svago con impianti analoghi, scuole e biblioteche.

Saranno ammesse le autorimesse pubbliche prevalentemente adibite ad uso di posteggio, con annesso laboratorio di riparazioni.

Sono esclusi: le industrie, gli ospedali, i sanatori, le stalle e scuderie e tutte quelle altre attività che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, siano in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Art. 11

Densità di fabbricazione. Per le zone residenziali vengono stabilite le seguenti densità di fabbricazione:

a) per gli isolati da completare con tipi di edifici residenziali simili a quelli esistenti, la densità edilizia è quella risultante dal regolamento edilizio vigente, in relazione al diverso rapporto stabilito dal medesimo fra l'altezza massima dei fabbricati e la larghezza delle vie o spazi pubblici sui quali gli edifici prospettano, con un numero massimo di tre piani.

   A tale massimo si potrà derogare secondo i disposti dell'art.3 della legge 24/12/1955 n.1357 nel caso in cui la nuova costruzione, a giudizio dell'Amministrazione Comunale non rechi nocimento all'ambiente storico architettonico.

Nel caso si ricostruzione di un isolato la densità sarà del tipo semintensivo come stabilito dal seguente punto b) -

L'altezza massima stabilita dal R.E. potrà essere superata, nel caso in cui la ricostruzione avvenga mediante Piano Particolareggiato.

Tali norme valgono solo per il concentrico (delimitato dal perimetro indicato nella tav. 6 del P.R.G.C.);

b) per gli isolati delle zone di ampliamento, le densità massime di fabbricazione sono così fissate:

zone semintensive: mc. 2,5 per mq. di area territoriale -

zone estensive; " 1,5 per mq. di area territoriale -

Nel computo delle subature ammissibili non verranno conteggiate quelle relative alle costruzioni di autorimesse private al servizio degli abitanti dell'edificio.

La superficie da prendere come base del computo è quella territoriale, determinata dall'area del singolo lotto o dell'isolato aumentati delle mezze strade competenti fino ad una profondità massima di m.15.

I volumi di fabbricazione ammessi dal P.R.G.C. devono essere valutati tenendo conto di un'altezza media misurata secondo le norme del regolamento edilizio.

I portici, le parti a "pilota" le loggie aperte, i pergolati, le balaustre, gli attici traforati, i balconi e tutte le analoghe altre strutture sono da escludersi dal computo dei volumi quando i vuoti superino i pieni; sono invece da comprendersi nel computo gli avancorpi di qualsiasi tipo e gli sporti abitabili (bow-window) tanto verso via quanto verso spazi privati.

Capitolo II°

Zone Industriali

Art. 12

Le zone industriali dovranno essere destinate ad edifici a carattere industriale, con esclusione di quelle industrie che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale dovessero recare molestia od essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali vicine.

Nelle zone industriali saranno consentite, oltre alle costruzioni inerenti al processo produttivo industriale (officina, uffici, laboratori per studi e ricerche) anche costruzioni destinate ad attività connesse con l'industria quali il soggiorno di persone che, per necessità di lavoro, devono risiedere entro i limiti del complesso industriale.

Nelle zone industriali potrà essere consentita anche la costruzione di magazzini, depositi, silos, e fabbricati per servizi di trasporto o similari, locali per mense e svago.

Art. 13

Nessun limite di cubatura è imposto in linea di massima ai complessi industriali. E' però tassativamente richiesto che i fabbricati siano distaccati dai confini di proprietà per una profondità almeno pari alla metà dell'altezza dei fabbricati stessi, con un minimo di 4 metri.

Nella zona agricola con attrezzature, industriali, valgono le norme di cui sopra, salvo l'indice di copertura che non dovrà superare il decimo dell'area.

Capitolo III°

Zone miste residenza - artigianato

Art. 14

In queste zone è ammessa la coesistenza, anche nello stesso edificio, di abitazioni e di

attività artigianali, purchè vengano, con i necessari provvedimenti, eliminate le cause di molestia.

Potrà inoltre essere consentita la costruzione di fabbricati per magazzini, depositi, silos e servizi trasporti e similari. Saranno ammesse anche piccole e medie industrie purchè rispondano ai requisiti di cui ai paragrafi seguenti. Le attività artigianali moleste dovranno essere ubicate nelle zone industriali.

Nelle zone miste, i complessi di edifici dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

1) edifici residenziali con non più di tre piani interamente fuori terra, con possibile destinazione del seminterrato e del piano terreno o rialzato a negozio, deposito od esposizione;

2) laboratori con magazzeni e depositi con cubatura massima, per ogni complesso, di mc. 3.000.- (tremila);

3) la cubatura degli edifici, di cui ai n.1 e 2 del presente articolo, non dovrà superare complessivamente i cm. 2,5 per mq. di area territoriale valutata secondo le prescrizioni dell'art.11 delle presenti norme;

4) il complesso degli edifici dovrà essere isolato (salvo i completamenti con gli edifici esistenti) con distacco dai confini di proprietà di almeno m. 3.

Capitolo IVº

Zone di attrezzature pubbliche

Art.15

Saranno sistemate seguendo le indicazioni del Piano Regolatore Generale Comunale e le norme di regolamento edilizio.

Capitolo Vº

Zone destinate a verde

Art. 16

Verde pubblico - Nelle zone destinate a verde pubblico è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione di piccole attrezzature per lo svago ed il riposo.

Art. 17

Zone di rispetto - In queste zone è proribita qualsiasi costruzione, anche provvisoria, Sono destinate esclusivamente all'agricoltura a coltura bassa, mentre sono ammessi condizionatamente alberti d'alto fusto e cartelli pubblicitari.

Le zone di rispetto del Cimitero dovranno essere preferibilmente tenute a bosco. IN esse saranno ammesse condizionatamente le costruzioni approvate dalle competenti Autorità SAnitarie, che non turbino la dignità e la tranquillità del Cimitero.

Le aree di rispetto lungo le strade possono essere computate come aree fondiarie nel calcolo della densità di fabbricazione.

Esse sono state segnate sulla tavola 5 del Piano Regolatore Generale a scopo puramente indicativo e potranno essere meglio precisate con i piani particolareggiati o di lottizzazione.

In mancanza di questi, per la costruzione o ricostruzione di edifici destinati ad abitazione ed a qualsiasi altro uso che dovessero sprgere lungo le strade di grande traffico, intercomunali e locali, dovranno essere rispettate le norme indicate dall'art.9 per quanto concerne le distanze delle costruzioni stesse dalla mezzeria delle strade.

Art. 18

Verde agricolo - Nella zona così destinata sono consentite esclusivamente costruzioni al servizio dell'agricoltura, cioè edifici delle aziende rurali per una densità massima di mc.0,20 per mq. di area fondiaria; per le abitazioni l'altezza massima è fissata in due piani fuori terra e sottotetto non abitabile; per le altre costruzioni, l'altezza sarà quella dettata dalle esigenze tecniche, a giudizio dell'Autorità Comunale e cómunque se-

condo le norme del vigente Regolamente Edilizio.

Art. 19

Zone di riserva - Dette zone sono riservate a sopperire ad ulteriori necessità edificatorie in un lontano futuro. Pertanto che intendesse costruirvi deve, a sue totali spese, eseguire tutte le opere di urbanizzazione prima dell'effettivo inizio della costruzione; ossia la licenza di costruzione verrà concessa dopo che l'interessato abbia fatto constatare, da un verbale redatto da pubblico ufficiale, di aver eseguito strade fognature, marciapiedi, illuminazione secondo le norme dettate dall'Amministrazione Comunale.

La densità di fabbricazione di dette zone è fissata comunque, in 0,50 mc. per mq. di terreno. I rapporti fra il privato e l'Amministrazione Comunale per la costruzione in dette zone saranno regolati da apposita convenzione. L'edificazione in dette zone, sarà di tipo residenziale.

DELIBERATO DAL C.C. NELLA SEDUTA DEL 20 SETTEMBRE 1960 CON VERBALE N. 71 E MODIFICATO DAL C.C. SECONDO QUANTO RICHIESTO DAL CONSIGLIO SUPERIORE DEI LL.PP. CON ATTO DELIBERATIVO N. 82 DEL 3.8.1963, APPROVATO DALLA G.P.A. IL 9.8.1963 N. 8415.-

IL SINDACO

IL SEGRETARIO