

# **Norme Tecniche di Attuazione allegate al Regolamento Edilizio Comunale con annesso Programma di Fabbricazione (\*)**

*N.B.: Le presenti N.T.A. riportate nelle pagine seguenti costituiscono mera trasposizione in formato digitalizzato dell'equivalente originale cartaceo costituente parte integrante e sostanziale del principale strumento urbanistico tuttora vigente nel Comune di Carmiano. Le stesse assolvono al fine precipuo di garantire più agevole diffusione dei relativi contenuti agli operatori del settore a qualsivoglia titolo interessati, senza pretesa alcuna di esaustività o di garanzia di aggiornamento normativo della materia disciplinata, peraltro in continua evoluzione. Ad es.: continua a comparire nel dettato normativo la locuzione "licenza edilizia" come originariamente istituita, laddove oggi è risaputo che la stessa è stata integralmente sostituita da differenti tipologie di titolo abilitativo (dalla concessione edilizia sino al permesso di costruire). Resta inteso che gli effetti un tempo espliciti dalla medesima licenza edilizia sono oggi riconosciuti in capo al permesso di costruire.*

*A distanza di circa 40 anni dalla loro originaria approvazione, le presenti N.T.A. assolvono inoltre a finalità di natura subordinata e di tipo ornativo, storicistico e pubblicistico in senso lato.*

**(\*) Le tavole di zonizzazione del territorio comunale di Carmiano secondo il P.D.F. vigente non sono riproducibili in formato digitale, ma consultabili unicamente su supporto cartaceo presso l'Ufficio Urbanistica.**

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 – Finalità delle norme.

Le norme di attuazione e gli elaborati grafici di progetto, costituiscono gli strumenti per l'organizzazione del territorio comunale, secondo la visione programmata del Programma di Fabbricazione comunale (*in seguito anche solo P.d.F.*) e disciplinano, attraverso le necessarie prescrizioni, l'attività edilizia sia di iniziativa pubblica che privata.

### Art. 2 - Applicazione delle norme.

Il Programma di Fabbricazione si applica secondo le prescrizioni di seguito riportate e quelle contenute negli elaborati grafici di progetto allegati, a norma della legge urbanistica 17/08/1942, n.1150, modificata ed integrata con legge 06/08/1967, n.765 e 19/11/68, n.1187 a tutto il territorio comunale.

### Art. 3 - Norme generali.

Il Programma di Fabbricazione (*in seguito anche solo P.d.F.*) regola l'attività edificatoria nelle varie zone in cui è suddiviso il territorio comunale.

L'edificazione è inoltre soggetta anche alle disposizioni del Regolamento Edilizio e delle altre leggi e regolamenti vigenti in materia. La concessione di ogni licenza edilizia dovrà essere subordinata alle prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli elaborati del P.diF.

### Art. 4 - Edificabilità.

Area edificabile è quella dotata di urbanizzazione primaria e cioè, ai sensi della legge 29/09/1964, n.847, di strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, rete idrica e rete di distribuzione dell'energia elettrica. La sola destinazione di un territorio a zona edificabile secondo la previsione del P.d.F. non conferisce titolo di edificabilità al terreno, ove non sussistono le opere di urbanizzazione primaria, ovvero manchi la previsione da parte del Comune dell'attuazione della stessa nel triennio successivo alla concessione della licenza oppure l'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza.

L'entrata in vigore del P.d.F. e delle presenti norme comporta la decadenza delle licenze edilizie non conformi, salvo che i relativi lavori siano già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Gli edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona e i tipi previsti dal P.d.F. potranno subire trasformazione soltanto per adeguarsi alle presenti norme.

### Art. 5 - Indici edilizi.

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

1) – Indici riferiti agli abitanti:

a) -**superficie lorda abitabile** = mq.30 per abitante di cui mq.25 destinati alla abitazione e mq. 5 destinati ai servizi di prima necessità;

b) -**volume lordo abitabile**= mc.100 per abitante di cui mc.80 destinati alla abitazione e mc. 20 destinati ai servizi di prima necessità.

2) – **St. = Superficie territoriale.**

Un'area a unica destinazione non inferiore alla superficie minima di intervento.

La superficie territoriale va misurata al netto delle strade di P.d.F. esterne all'area, e al lordo delle fasce di rispetto stradale e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste nel progetto internamente alla destinazione dell'area.

3) – **Sf. = Superficie fondiaria.**

E' rappresentata dalla superficie del lotto al netto delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria.

- 4) - ***It = Indice di fabbricabilità territoriale.***  
E' il rapporto fra il volume massimo costruibile (espresso in mc) e la superficie territoriale St. (espressa in mq.)
- 5) - ***If = Indice di fabbricabilità fondiaria.***  
E' il rapporto fra il volume massimo costruibile (espresso in mc) e la superficie fondiaria Sf (espressa in mq)
- 6) - ***Dt = Densità territoriale.***  
E' data dal rapporto numero abitanti/superficie territoriale (espressa in Ha)
- 7) - ***Sm = Superficie minima di intervento.***  
Area minima omogeneamente tipizzata nel P.d.F. richiesta per ogni intervento edilizio diretto o da ogni strumento urbanistico di esecuzione.
- 8) - ***Sc = Superficie coperta.***  
E' rappresentata dalla proiezione verticale di tutte le superfici edificate chiuse perimetralmente di cui è composto l'edificio.
- 9) - ***Su = Superficie utile***  
E' rappresentata dalla somma delle superfici edificate chiuse perimetralmente di tutti i piani ivi compresi quelli di servizio. Anche eventuali soppalchi (superfici sviluppantesi a quota diversa all'interno di altre superfici chiuse perimetralmente) sono da considerarsi come superfici utili. Sono escluse le superfici relative ad autorimesse e relativi collegamenti verticali, cantine, se interrato mediamente di almeno metri 1,50 rispetto al livello del terreno circostante, servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, etc.) Vengono computate le superfici delle autorimesse per la misura eccedente 20 mq. ogni 100 mc. di costruzione.
- 10) - ***Hp = Altezza lorda dei piani.***  
L'altezza lorda dei vari piani di un edificio è rappresentata dalla differenza delle quote dai rispettivi pavimenti.
- 11) - ***Hn = Altezza netta dei piani.***  
E' rappresentata dalla differenza fra la quota del pavimento e quella dell'intradosso della copertura. Nel caso di soffitta a volta, l'altezza si misura a metà saetta, nel caso di solaio a travetti multipli o cassette l'altezza si misura dal lembo inferiore delle nervature. I locali a soffitto inclinati sono abitabili se hanno l'altezza media non inferiore a mt.2,50 con l'altezza minima di mt.2,00.
- 12) - ***H = Altezza massima del fabbricato***  
Media delle altezze delle varie fronti;  
L'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza tra le quote medie del marciapiede stradale o, in mancanza di questo, del piano di campagna) e la linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'estradosso del solaio di copertura, per gli edifici coperti a terrazzo, o la linea di grondaia per le coperture a tetto. Ove i volumi sottintesi da coperture inclinate siano abitabili, il secondo termine della differenza è dato dai due terzi della proiezione verticale della copertura. Quando l'edificio è costruito da volumi complessi, per il calcolo delle altezze si deve suddividerlo in parti conducibili a volumi semplici; nessuna di tali parti dell'edificio potrà superare l'altezza massima fissata dalle presenti norme.
- 13) - ***V = Volume***  
Il volume di un edificio è rappresentato dalla somma delle superfici utili (Su) moltiplicate per un'altezza lorda teorica dei piani che viene fissata in ml.3,20. Tale parametro andrà applicato anche in presenza di altezze lorde di piano (Hp) reali diverse da quella teorica e comunque non superiore a m.4,50.
- 14) - ***Q = Rapporto massimo di copertura.***  
E' dato dal rapporto fra superficie coperta e superficie fondiaria. Riferito a tutte le opere edificate sul terreno è espresso in percentuale.
- 15) - Distanze.

**- Dc. =Distanze dai confini**

E' rappresentata dal minimo distacco fra le varie fronti del fabbricato ed i confini del lotto stesso.

**- Df =Distacco tra fabbricati**

E' rappresentato dal minimo distacco dalle fronti finestrate del fabbricato da quelli contermini.

**- Ds = Distanza dalla strada.**

E' la minima distanza tra il ciglio stradale interno e la proiezione della facciata del fabbricato prospiciente la strada.

**16) - S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria.**

Comprende le aree destinate a:

- a) - strade;
- b) - spazi di sosta e parcheggio;
- c) - spazi di verde a servizio diretto dalle strutture viarie.

**17) - S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.**

Comprende le aree destinate ad attrezzature di settore e cioè

- a) - asilo nido, scuola materna, scuola d'obbligo, (scuola elementare, scuola media inferiore);
- b) - attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali amministrative, per pubblici servizi, etc,
- c) - aree per spazi pubblici attrezzate a parco e per il giuoco e lo sport.

**Art. 6 – Applicazione degli indici edilizi.**

L'indice di fabbricabilità territoriale (It) si applica nei Piani Particolareggiati e nei Piani di Lottizzazione (considerati come piani di esecuzione). Tale indice si applica nelle zone di nuova espansione residenziale (zona C).

L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) si applica per l'edificazione nei singoli lotti sia nel caso di edificazioni in zone che non richiedono il Piano Urbanistico di esecuzione.

Nel caso di edificazione successiva allo strumento urbanistico di esecuzione (Piani Particolareggiati e Piani di Lottizzazione) il totale dei volumi costruibili nei singoli lotti, non superare quello calcolato applicando l'indice di fabbricabilità sulla superficie territoriale.

Per quanto riguarda i distacchi fra gli edifici e tra edifici e confini di proprietà, si precisa che le zone di distacco sono inedificabili.

Nel caso di edifici preesistenti costruiti a muro cieco su confine, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza. Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione in aderenza è concessa a condizione che esista un accordo tra i proprietari.

In questo caso il vincolo reciproco di costruzione in aderenza deve essere trascritto alla Conservatoria Immobiliare.

**TITOLO II  
ZONIZZAZIONE**

Capo I – Zonizzazione.

**Art. 7 – Divisione del territorio comunale in zone.**

Il territorio comunale è chiuso in zone, come risulta dalla allegata planimetria, secondo la seguente classificazione:

**1- Zone residenziali:**

- di conservazione, restauro e risanamento igienico-statico: A (Centro Storico);
- di completamento e ristrutturazione: B
- di espansione: C

**2- Zone Produttive:**

- industriali, artigianali: D

- di uso agricolo: E
- 3- Zone di uso pubblico:
  - zone per verde di quartiere e servizi relativi alle zone residenziali, ai sensi del D.M. 2.4.1968 n. 1444;
  - attrezzature ed impianti di interesse collettivo, pubblico o di uso pubblico;
  - viabilità
- 4- Zone a vincolo speciale.

## CAPO II – Zone residenziali

### **Art.8 – Zone residenziali**

Le zone residenziali sono destinate alle abitazioni ed ai servizi connessi.

Da tali zone sono esclusi grandi magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori di artigianato con macchinario che produce rumore o odore molesto, macelli, stalle, porcili, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a 3 volte la superficie utile dell'officina e purché siano dotate di ambienti convenientemente condizionati acusticamente per le riparazioni che possano implicare la produzione di rumori molesti.

Le zone residenziali si dividono in zona storica, zona di completamento, zona di espansione.

### **Art.9 – Centro storico A**

La zona A è quella del centro storico antico dell'abitato.

In tale zona si tende a mantenere l'attuale assetto architettonico ed ambientale; l'attività edilizia sarà dunque soprattutto indirizzata verso il risanamento conservativo, limitando la demolizione-ricostruzione a quei casi ritenuti indispensabili per motivi statici o a quelli di determinate parti del complesso prive di valore storici, artistici ed ambientali e la cui sostituzione non sia di danno all'assetto urbanistico ambientale del quartiere.

Sono consentite ed incoraggiate le opere di consolidamento statico e quelle di bonifica igienica e distributiva all'interno dei fabbricati con ricomposizione particellari intese a migliorare le condizioni di abitabilità degli stessi e a favorire il mutamento della loro destinazione d'uso, nel senso della sostituzione delle abitazioni malsane (specialmente di quelle a piano terreno o seminterrato), con piccole botteghe e laboratori artigianale, piccoli uffici, negozi, bar, circoli e luoghi di ritrovo collettivo per attività culturali, sociali e ricreative.

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni consentite, la densità edilizia di zone fondiarie (Iff) non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico artistico.

Per eventuali nuove costruzioni ammesse la densità fondiaria (Iff) non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e in nessun caso I 5 mc/mq.

Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni o sopraelevazioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-ambientale.

Per le operazioni di risanamento conservativo e per eventuali ricostruzioni (e solo per queste operazioni), le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Tutte le opere permesse in tale zona, dovranno avere in preventivo benestare della Sovrintendenza ai Monumenti, prima di poter essere definitivamente approvati dalla Commissione Edilizia e di potere ottenere la licenza di costruzione.

Nelle ricostruzioni e restauri di edifici bisogna tener conto dell'assetto urbanistico ed architettonico della zona.

Nell'operare in tale zona storica, particolare attenzione andrà posta nel mantenimento delle

caratteristiche architettoniche e di rifinitura degli edifici, adottando materiali e lavorazione tipiche dell'ambiente in cui si opera (murature, intonaci, pavimentazioni stradali in pietra, etc.) o adottando tecniche di lavorazione e rifiniture per materiali non tradizionali tali che li rendano assimilabili nell'ambiente circostante.

E' fatto divieto di usare marmi lucidati, ceramiche e rivestimenti in grès e in cotto per qualsiasi opera di rifinitura esterna. Particolare attenzione si dovrà porre nel rinnovo delle tinteggiature esterne, tenendo presente che, per le architetture minori, è consentito solo l'uso del colore bianco calce.

Gli interventi concernenti demolizioni, ricostruzioni o ampliamenti, vanno inseriti in idonei settori di intervento e sottoposti al preventivo parere favorevole dell'Ufficio Urbanistico Regionale.

Vanno rispettate le disposizioni di cui al 6° comma dell'art.17 della legge 6/8/1967, n.765, in alternativa però l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla redazione di studi particolareggiati ai sensi della circolare dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica e LL.PP. n.344 del 04.5.1972.

#### **Art.10 – Zone di completamento B1.**

In tali zone, quasi totalmente edificate, sono consentite:

- a) le opere di consolidamento statico e quelle di bonifica igienica e distributiva all'interno dei fabbricati;
- b) la demolizione e la ricostruzione di singoli edifici, nel rispetto degli allineamenti stradali preesistenti; in tale caso la massima densità fondiaria (If) ammessa è di 5 mc/mq; è ammesso un indice di fabbricabilità fondiaria superiore al predetto limite quando esso non ecceda il 70% della densità fondiaria media preesistente;
- c) la costruzione di nuovi edifici su suoli liberi, sopraelevazione e completamento di edifici esistenti.

In tali casi vanno rispettati i seguenti indici e parametri:

- If = Indice di fabbricabilità fondiaria 4,00 mc/mq.
- Q = Rapporto massimo di copertura = 70%.

In tutti i casi sopra riportati (lettere a, b, c,) vanno rispettati i seguenti parametri:

- H = Altezza massima del fabbricato = mt.8,50.
- Dc = Distanza dai confini = 5 mt.
- Df = Distacco fra fabbricati = 10 mt.
- Ds = Distanza dalla strada tale da garantire il rapporto I/I fra l'altezza dell'edificio e la larghezza della strada prospiciente.

Modi di intervento: è consentito l'intervento diretto (licenza edilizia singola), con le limitazioni previste per questo tipo di intervento dalle vigenti leggi urbanistiche.

#### **Art.11 – Zone di completamento B2.**

In tali zone sono consentite:

- a) le opere di consolidamento statico e quelle di bonifica igienica e distributiva all'interno dei fabbricati;
- b) la demolizione e la ricostruzione di singoli edifici;
- c) la costruzione di nuovi edifici su suoli liberi, sopraelevazione e completamento di edifici esistenti.

Vanno rispettate le disposizioni di cui al 6° comma dell'art.17 della legge 6/8/1967, n.765, in alternativa però l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla redazione di studi particolareggiati ai sensi della circolare dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica e LL.PP. n.344 del 04.5.1972.

In tutti questi casi vanno rispettati i seguenti indici e parametri:

- If = Indice di fabbricabilità fondiaria:  
3,00 mc/mq.
- Q = Rapporto massimo di copertura: 70%
- H = Altezza massima del fabbricato: 8 mt.

- Dc= Distanza dai confini: 5 mt.
- Df.= Distacco fra I fabbricati: 10 mt.
- Ds= Distanza dalle strade: 5 mt.

Modi di intervento: è consentito l'intervento diretto (licenza edilizia singola).

#### **Art.12 - Zona di verde privato B3.**

In queste zone sono ammesse case unifamiliari con destinazioni di usi previsti dall'art.8 delle presenti norme.

In queste zone il P.d.F. si attua attraverso l'intervento diretto (licenze di costruzione) applicando i seguenti indici e parametri:

- Iff = Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,75 mc/mq.
- H = Altezza massima del fabbricato: 7 mt.
- Q = Rapporto massimo di copertura: 20%.
- Dc. Df. Ds. Uguali a quelli dell'articolo precedente.

#### **Art.13 - Zona di espansione C1.**

Nelle zone di espansione C1 la destinazione di uso è quella prevista dall'art.8 delle presenti norme.

In tali zone il P.d.F. si attua attraverso strumenti urbanistici di esecuzione (Piani Particolareggiati e Piani di Lottizzazione), applicando i seguenti indici e parametri:

- It= Indice di fabbricabilità territoriale: 1,20 mc/mq.
- Sm = Superficie minima di intervento: 2.000 mq.
- H = Altezza massima del fabbricato: 10,50 ml.
- Q = Rapporto massimo di copertura: 50%
- Dc = Distacco tra i fabbricati:  $(H1+H2) \times 0,5$ , minimo 10 ml.
- Ds = Distanza dalla strada: secondo le norme citate dall'art.9 del D.M. 2.4.1968, n.1444.
- S1 = Aree per l'urbanizzazione primaria: parcheggi: 2 mq/100 mc.

### Capo III – Zone produttive

#### **Art.14 – Zone industriali D1.**

Le zone industriali sono destinate allo insediamento di complessi produttivi, con esclusione di quelli nocivi di qualsiasi genere e complessi artigianali.

Il 5% del volume previsto in tale zona può essere destinato a residenza per il personale di custodia ed ai servizi aziendali, quali mense, attrezzature assistenziali e sanitarie, etc.

In tale zona il P.d.F. si attua attraverso l'intervento diretto, applicando i seguenti indici e parametri:

- It = Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc/mq.
- H = Altezza massima dei fabbricati: ml 7,50, salvo corpi speciali.
- Q = Rapporto massimo di copertura: 40%.
- Dc= Distanza dai confini: 5 ml.
- Df = Distacco tra i fabbricati: 10 ml.
- Ds = Distanza dalle strade: 20 mt rispetto alla viabilità marginale; H2 rispetto alle strade interne di lottizzazione.
- S1 = Parcheggi: 5 mq/100 mc.

#### **Art.15 – Zone agricole E1.**

Tali zone sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse con l'agricoltura.

In tali zone sono consentite:

- a) case di abitazione, costruzioni al servizio dell'agricoltura, fabbricati rurali quali stalle, porcili, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, etc.
- b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri ed all'esercizio di macchine agricole.

- c) allevamenti industriali;
- d) costruzioni per industrie estrattive e cave nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, sempre che tali costruzioni non alterino zone di particolare interesse panoramico.

In tali zone il P.d.F. si attua per intervento diretto, su una superficie minima di intervento  $S_m = 5.000$  mq., applicando i seguenti indici e parametri:

- 1) per le case di abitazione:
  - If= Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq
  - H =Altezza massima del fabbricato = ml. 8.
- 2) per le altre costruzioni consentite:
  - If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,1 mc/mq;
  - H= Altezza massima del fabbricato = 8 ml;
  - Dc= Distanza dai confini = H/2;
  - Ds= Distanza dalle strade = 20 ml

#### **Art.16 – Zone Agricole E2.**

Tali zone sono destinate all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse con la stessa.

In tali zone sono consentite:

- a) case di civile abitazione, fabbricati rurali quali stalle, porcili, ricoveri per macchine agricole, serbatoi idrici e simili;
- b) = costruzioni adibite alla lavorazione dei prodotti delle attività di queste zone ed all'esercizio delle necessarie macchine.
  - 1) – Per le case di abitazione:
    - If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,01 mc/mq;
    - H = Altezza massima del fabbricato = ml. 7,50;
  - 2) - Per le altre costruzioni consentite:
    - If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,05 mc/mq;
    - H = Altezza massima del fabbricato = ml. 7,50;
    - Dc= Distanza dai confini = H/2;
    - Ds =Distanza dalle strade = ml 20.

#### Capo IV – Zone di uso pubblico.

#### **Art.17 – Servizi di quartiere F1**

Tali zone, individuate ai sensi del D.M. 2.4.1968 n.1444, sono destinate ai servizi per la urbanizzazione secondaria relativi alle zone residenziali.

In tali zone sono consentite la costruzione di:

- a) – asili nido e scuole materne, scuole elementari e medie inferiori (scuola dell'obbligo);
- b) – attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, amministrativo, per pubblici servizi, etc.

E' consentita inoltre la costruzione di abitazioni solo per l'eventuale personale di sorveglianza.

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici

- If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 3 mc/mq;
- H = Altezza massima del fabbricato = ml 10,50 salvo volumi speciali;
- Q= Rapporto massimo di copertura = 30%.

#### **Art.18 – Verde di quartiere F2.**

Tali zone, individuate ai sensi del D.M. 2.4.1968 n.1444, sono destinate alle aree di verde attrezzato a servizio delle zone residenziali.

In tali zone è consentita la costruzione di attrezzature per il giuoco, costruzioni provvisorie per chioschi da adibire a bar ristoro, impianti sportivi per allenamento. Saranno inoltre curate le alberature eventualmente esistenti e la posa a dimora di nuove piante.



In questa zona il P.d.F. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici e parametri:

- If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,05 mc/mq;
- H = Altezza massima del fabbricato = ml 5,00;
- Q = Rapporto massimo di copertura = 2%

Attrezzature ed impianti di interesse collettivo, ai sensi del D.M. 2.4.1968 n.1444.

### **Art.19 – Zona per attrezzature e servizi urbani F3.**

Sono ammessi Uffici pubblici e attrezzature sportive.

In tali zone il P.d.F. si attua per intervento diretto secondo i seguenti indici e parametri:

- If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 3 mc/mq;
- H = Altezza massima del fabbricato = ml. 10,50;
- Q = Rapporto massimo di copertura 30%.

### **Art.20 – Viabilità di progetto.**

Il sistema stradale, gli incroci, gli incroci, gli svincoli e la viabilità risultano dalla lettura delle tavole del Piano.

Le zone destinate alla viabilità comprendono perciò le strade ed i nodi stradali.

All'interno di tali zone l'indicazione grafica delle strade, dei nodi e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Le sedi viarie indicate nelle tavole allegate rappresentano essenzialmente le grandi maglie della viabilità interna che devono essere completate con la viabilità minore da prevedere nei piani esecutivi, secondo le indicazioni contenute nei precedenti articoli.

L'Amministrazione comunale può imporre arretramenti nelle zone in cui è consentita la costruzione sul filo stradale o rispetto ad altro filo prescritto, per ragioni di circolazione, sosta, parcheggio, sicurezza.

L'Amministrazione comunale può disporre in caso di costruzione, di ricostruzione o di notevole trasformazione di edifici, la rettifica di allineamento tortuoso per una profondità non superiore a ml 5,00 dalla linea su cui è ammessa la fabbricazione.

Per le strade di P.R.G. Comunale e per la progettazione di strade della rete secondaria e di Piani Particolareggiati o piani di lottizzazione, il modulo base di progettazione per le carreggiate stradali è uguale a ml 3,50 per corsia, mentre quella per il marciapiede dovrà essere al minimo di ml.0,75.

## Capo V – Zona a vincolo speciale

### **Art.21 – Zone ferroviarie.**

Queste aree sono destinate unicamente alle attività strettamente legate ai traffici ferroviari; sono consentite attrezzature pertinenti alle suddette attività.

### **Art.22 – Zone cimiteriali.**

(a) Le zone sottoposte a vincolo cimiteriale comprendono il cimitero e le relative zone di rispetto. Nell'ambito delle zone di rispetto è vietato qualsiasi tipo di costruzione, a norma dell'art.338 del T.U. delle Leggi sanitarie 27.7.1934, n.1265 e Legge 17.10.1937, n.983.

(a) La simbologia di questa zona può sovrapporsi ad altre. In tal caso la normativa di questa area viene limitata dai vincoli connessi alla zona in questione.

### **TITOLO III**

## **ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**

#### Capo I – Modalità di attuazione.

#### **Art.23 – Strumenti urbanistici di attuazione.**

Gli strumenti urbanistici con cui si attua un P.R.G. sono:

- a) – Piano Particolareggiato;
- b) – Lottizzazioni – private d'ufficio;
- c)– Intervento diretto (licenza di costruzione).

#### **Art.24 - Piano Particolareggiato.**

La definizione del P.P. è data dalla legge urbanistica e può essere di iniziativa pubblica o privata, in quest'ultimo caso previa autorizzazione comunale.

Il P.P. deve rispettare le destinazioni di zona indicate dal P.d.F. nonché gli indici ed i parametri previsti per ciascuna zona delle presenti norme di attuazione.

#### **Art.25 – Piani di lottizzazione.**

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.d.F. nonché gli indici metrici e volumetrici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

La redazione e l'attuazione del piano di lottizzazione avverrà secondo quanto stabilito all'art.19 dell'allegato Regolamento Edilizio.

#### **Art.26 – L'intervento edilizio diretto.**

L'attuazione del P.d.F. mediante intervento edilizio diretto consiste nella edificazione sui singoli lotti dietro rilascio di licenza edilizia.

La edificazione è consentita a condizione che siano assicurate le opere e cedute le aree relative alla urbanizzazione primaria non a diretto servizio dell'abitazione (parcheggi e simili) e che siano conservati gli indici edilizi indicati nelle presenti norme e rispettate le prescrizioni del Regolamento Edilizio e di Igiene, se e in quanto non contrastanti con dette norme.

Il rilascio della licenza edilizia è subordinato alla dimostrazione da parte del richiedente del godimento dei diritti di proprietà o di superficie del lotto minimo prescritto e delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del lotto ai sensi dell'art.10 della Legge 6/8/1967 n.765.

I vari edifici devono essere armonizzati con il tessuto urbano esistente e possono essere richiesti nuovi allineamenti stradali per ragioni estetiche o per rettifiche o ampliamento dei tracciati esistenti.

#### **Art.27 – Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento.**

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

A tale scopo la superficie utilizzata dagli indici If e It va assoggettata, prima del rilascio della licenza edilizia, a vincolo di “non edificabilità”, mediante presentazione al Comune di una dichiarazione in bollo, con firma autenticata, con allegato stralcio planimetrico, firmato da un tecnico, della superficie interessata.

L'area di intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso la concessione dell'autorizzazione alla lottizzazione o della licenza di costruzione, sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati e il Comune di apposita convenzione da trascriversi alla Conservatoria Immobiliare.

**TITOLO IV**  
**DECADENZA DEI VINCOLI A SERVIZI**

**Art.28 - Decadenza dei vincoli a servizi (zone F)**

Per tutte le zone F, qualora dopo l'approvazione del P.d.F. dovesse decadere per qualsiasi motivo il vincolo a servizio, le aree devono essere considerate agricole di tipo E2, e devono pertanto essere sottoposte alle norme, indici e parametri previsti dall'art.16 per tali zone.