

TITOLO II - PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO - EDILIZIO,
ANTINCENDIO, DIVERSE, DESTINAZIONE D'USO -
ZONIZZAZIONE.

Art. 32

Indici urbanistici.

L'edificazione è determinata dagli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, compatibilmente con l'osservanza delle altre limitazioni e prescrizioni stabilite dalle presenti norme, dalle tavole di piano regolatore e del regolamento edilizio.

- a) If Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq
 è il rapporto tra il volume (vl) e la superficie fondiaria (mc/mq); costituisce quindi il limite di concentrazione sulla superficie fondiaria del volume (vl) realizzabile.
- b) It Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq
 È il rapporto tra il volume (vl) e l'intera superficie d'intervento (mq/ha) fondiaria e non. Determina il volume lordo realizzabile in un determinato ambito territoriale oggetto di pianificazione particolareggiata esecutiva.
- c) St Superficie Territoriale mq.
 Superficie complessiva dell'intervento individuata con apposite retine sulla tavola di azionamento comprensiva di aree fondiariae - primarie e secondarie, eventualmente in cessione, con l'esclusione delle aree già vincolate dal P.R.C.
- d) Sf Superficie fondiaria mq
 Parte di superficie territoriale di sola pertinenza degli edifici, si detraggono dalla superficie territoriale delle aree per urbanizzazione primarie e secondarie.

- e) Kc Rapporto di copertura mq/mq %
 Definisce il rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria (mq/mq).
- f) S.C. Superficie coperta mq.
 Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte come:
 balconi e sporti di gronda, delimitate dalla superficie esterna delle murature perimetrali.
- g) S.M. Superficie minima di intervento
 Superficie minima necessaria da acquistare per ottenere concessione di edificare, nei casi ove sia consentita l'attuazione del piano tramite intervento edilizio diretto e per ottenere l'autorizzazione a lotizzare il terreno, in casi ove l'attuazione del P.R.G. si debba effettuare tramite pianificazione esecutiva.
- h) V.T. Indice di utilizzazione territoriale %
 (mq/ha) indica la massima percentuale di superficie fondiaria (Sf) ammessa sulla superficie territoriale St.
- i) Uf Indice di utilizzazione fondiaria mq/mq
 mq/mq indica la massima superficie utile (su) espressa in mq., costituibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf)

1) Su Superficie utile

(mq) indica la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano, ascensori, scale, cavedi).

Dal computo della superficie utile sono escluse i porticati pubblici e privati, le logge rientranti, le autorimesse e cantine completamente interrato che siano utilizzate esclusivamente dai residenti dell'edificio.

DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

- a) Destinazioni specifiche, consentite ed escluse.

Per ciascuna zona sono prefissati destinazioni specifiche, consentite ed escluse - l'Amministrazione Comunale ha facoltà di sindacare le destinazioni consentite qualora ne verifichi l'incompatibilità con le caratteristiche specifiche di zona e gli obiettivi generali di P.R.G.

- b) Residenza.

Sono appositamente destinate ad utilizzo residenziale la zona B e C.

Negli insediamenti industriali e terziari la presenza di funzione residenziale è consentita solo per il personale di custodia.

Negli insediamenti connessi all'attività agricola, la residenza è consentita esclusivamente ai conduttori dell'attività stessa o dal personale di custodia.

Nelle Zone specificatamente residenziali B e C sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) servizi sociali pubblici;
- b) associazioni politiche, sindacali, culturali;
- c) istituzioni pubbliche statali;
- d) ristoranti, bar, luoghi di ricreazione;
- e) artigianato di servizio, purché non nocivo, inquinante o incompatibile con la funzione residenziale (per una volumetria non superiore ad 1/4 di quella totale dell'edificio, volumetrie superiori possono essere consentite caso per caso a giudizio dell'A.C. verificando il rapporto suddetto sull'isolato almeno qualora non sia previsto piano esecutivo);
- f) commercio al dettaglio (con l'esclusione degli esercizi commerciali appartenenti alla tabella merceologica ministeriale n.VIII, in assenza di Piano Commerciale).

g) gli uffici privati, studi professionali (per una superficie, non superiore a 1/4 di quella totale dell'edificio, da conteggiarsi come quota di quanto previsto al punto e).

Superfici superiori possono essere consentite, caso per caso, a giudizio dell'A.C. con verifiche del rapporto suddetto sull'isolato almeno, qualora non sia previsto P.E.

c) Attività agricola.

L'attività agricola è consentita in tutte le aree inedificate del territorio comunale fino all'attuazione delle destinazioni specifiche prescritte del Piano Regolatore Generale.

E' assolutamente vietato mantenere stalle, bovinaie, pollaio o qualunque allevamento all'interno dell'abitato o in edifici anche parzialmente residenziali (tranne che per quanto precisato negli artt. 16 delle norme del P.R.G.C.V.

d) Attività industriale e artigianale.

La destinazione industriale / artigianale (con l'esclusione delle produzioni nocive ed inquinanti di I° e II° classe, classificate ai sensi del relativo D.M. 12 Febbraio 1971 è compatibile con l'edificazione di:

- a) magazzini, depositi, capannoni
- b) autorimesse
- c) laboratori, locali per uffici collegati all'attività industriale
- d) attrezzature annonarie
- e) depositi per containers
- f) abitazioni per il solo personale di custodia
- g) attrezzature di uso comune: spacci, mense, ecc.

Le attività industriali / artigianali, con le destinazioni consentite per il loro esercizio, sono categoricamente escluse dalle zone B,C,E salvo quanto spe-

cificato alla lettera e) delle norme del P.R.G.C.V.

- e) Attività espositivo / amministrativa -
 (Zona prioritariamente riservata ad enti pubblici,
 enti che svolgono servizi di interesse pubblico).
 Dette zone sono specificatamente destinate ad insediamenti terziario - espositivi - amministrativi.
 Al fine dell'inclusione di tali zone nel P.P.A. verrà data priorità alle richieste presentate da Enti pubblici da Enti che svolgano servizi di pubblico interesse in regime di concessione.
 In tale zona è compatibile la funzione residenziale ed artigianale, nel rispetto dei limiti previsti dall'art. 8 delle norme del P.R.G.C.V. e nella quantità prevista in sede di formazione del P.P.E. e comunque in misura non superiore al 25% della capacità volumetrica complessiva.
 I.F. 2,5.
- f) Attività di utilità pubblica.
 Edifici, impianti ed attrezzature di utilità pubblica sono compatibili a tutte le zone edificabili, salvo diversa determinazione dell'Amministrazione Comunale.
- g) Aree a verde privato.
 Le aree destinate a verde privato devono essere mantenute a giardino con piante di alto fusto.
 Sulle aree suddette è vietata qualsiasi costruzione anche in sottosuolo.
 Nelle costruzioni eventualmente esistenti sulle aree destinate a verde privato sono consentiti solo interventi di straordinaria manutenzione.

ZONIZZAZIONE

1) Zone residenziali

- a) Norme specifiche per le zone territoriali omogenee di completamento e ristrutturazione residenziale

Tali aree comprendono: aree già urbanizzate ai cui interno sono presenti elementi urbanistico-ambientali degni di rilievo (zona B1) ed aree prevalentemente urbanizzate, senza particolari caratteristiche urbanistico edilizie, di completamento (zone B2, B3, B4, B5). Le destinazioni d'uso consentite dalle presenti norme tecniche di attuazione sono quelle compatibili con la funzione residenziale di cui all'articolo 32 precedenti.

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione essi verranno corrisposti, secondo le procedure prescritte dalla Legge n.60 e n.61 del 5 dicembre 1977 determinate con apposita deliberazione Consiliare.

Nelle zone "B" il P.R.G. trova attuazione con:

- a) Piani di recupero, piani particolarizzati, C.E.
P.L. nelle zone B1, B2, B3;
- b) C.E. in tutte le zone B;
- c) la dove l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno con strumenti di pianificazione esecutiva.
- b) Zona B1 - Zona completamente urbanizzata al cui interno sono presenti elementi di morfologia urbana di una certa rilevanza, degni di tutela
- Indici urban.
edilizia = I.F. = mc/mq 3
H max = 5 piani fuori terra
R.C. = $\frac{1}{2}$
- standards = 26,50 mq/ab (l.r. n.51 del 15.4.1975, da reperire all'int. dei piani di recupero).

- c) Zona B2 - le zone B2, B3, B4, B5, (di complemento)
- B3 caratteristiche di particolare rilievo
- B4 urbane: vi si procederà quindi con concessione edilizia singola (o con pianificazione esecutiva la dove l'amministrazione lo ritenga opportuno) fermo restando il rispetto degli indici seguenti.

Indici urb.
edilizi

Zona B2	I.F.	= mc/mq 2
	H max	= 5 piani fuori terra
	R.C.	= $\frac{1}{2}$

Per le zone B3, B4, B5, sono analoghi gli strumenti di attuazione, mutano invece i valori degli indici urbanistico-edilizi specifici:

	I.F.	= 1,5 mc/mq
B3	H max	= 4 piani fuori terra
	R.C.	= $\frac{1}{2}$
	I.F.	= 1,0 mc/mq
B4	H max	= 3 piani fuori terra
	R.C.	= $\frac{1}{2}$
	I.F.	= 0,8 mc/mq
B5	H max	= 2 piani fuori terra
	R.C.	= $\frac{1}{2}$

Le destinazioni d'uso consentite dalle presenti norme sono quelle compatibili con la funzione residenziale di cui al precedente art.32 (a,b,c,d,e,f,g,h,) prescrizioni particolari per le zone B.1:

- al punto g) non si pongono limitazioni di sorta al tipo di esercizi commerciali consentiti nella zona B1 (data la sua già consolidata caratterizzazione commerciale).

Interventi consentiti = per tutte le zone B:

a) restauro b) risanamento conservativo c) demolizione e ricostruzione d)demolizione e)nuova edificazione

f) manutenzione ordinaria e straordinaria g) consolidamento h) ampliamento i) sopraelevazione l) ristrutturazione edilizia ed urbana.

Gli edifici per attività artigianali e di piccola industria esistenti in zona B alla data di adozione del P.R.G. nei quali non si svolgono lavorazioni moleste o comunque inquinanti, potranno essere oggetto di manutenzione, consolidamento ed adeguamento igienico tecnologico.

- d) Norme specifiche per le zone territoriali suscettibili di espansione residenziale.

In tali aree non urbanizzate, e comunque rispondenti alla definizione che ne dà l'art. 2 (C) del D.L. 2.4.1968 sono consentite dalle presenti norme tecniche di attuazione le destinazioni, compatibili con la funzione residenziale, di cui al precedente art. 32.

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione essi verranno corrisposti secondo le procedure prescritte dalle Leggi 60 e 61 del 5.12.1977 determinate con apposita deliberazione Consiliare.

Strum. di attuazione = C.E. - PZ - P.L.

Interventi consentiti = quanti previsti all'art. 32 delle presenti norme

Indici urb. edilizi = Gli indici urbanistico-edilizi previsti sono di 5 tipi, a seconda del carattere degli interventi che si è inteso promuovere:

	I.P.	H max	R.C.
Zona C1	2,5	5 piani fuori terra	$\frac{1}{2}$
Zona C2	2,0	5 piani fuori terra	$\frac{1}{3}$
Zona C3	1,5	4 piani fuori terra	$\frac{1}{3}$
Zona C4	1,0	3 piani fuori terra	$\frac{1}{3}$
Zona C5	0,8	2 piani fuori terra	$\frac{1}{3}$

Zone produttivee) Norme specifiche per le zone territoriali omogenee D.

Tali aree sono costituite da: aree industriali - artigianali di completamento (Zone D1); aree industriali artigianali di espansione (Zona D2 FIP) aree espositive amministrative (Zone D3).

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui agli artt. 8.3 e 8.4 delle norme del P.R.G.C.V.

Zone D1 (industriali di completamento)

Strumenti di attuazione = C.E. e P.L.

Interventi consentiti = Demolizione e ricostruzione - ordinaria manutenzione - consolidamento e manutenzione straordinaria - ampliamento sopraelevazione - nuove costruzioni.

Indici urb. edilizi = U.P. 0,70 mq/mq
R.C. 70%
H.max mt. 20

Per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione, per le zone D1 restano inalterati gli oneri posti a carico dei privati dalla Legge n.366 del 20.3.1941 dalla Legge n.615 del 13.7.1966 nonché dalle Leggi Regionali 19.8.1974 n.48 e 14.6.1975 n.92, oltre quanto disposto dall'art. 6 (comma 2) della Legge n.60 del 5.12.1977 e dall'art. 4 (Comma 2 e 3) della stessa legge.

Zona D2 P.I.P. (di espansione ind.)

In tale area, specificatamente destinata all'espansione delle attività industriali nel modo più organico e razionale, le destinazioni consentite sono quelle di cui all'art. 8.3 delle norme del P.R.G.C.V.

Strumenti di attuazione	= Fiano per insediamenti produttivi
Interventi consentiti	= come le zone Di
Indici urb. edilizi	= U.T. 70% U.F. 0,60 mq/mq R.C. 60%
	N. max mt. 20

Nel rispetto di quanto prescritto dall'art.22 della legge n.51 del 14.4.1975: " la dotazione minima di standards per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie e stabilita all'art.5 sub 1 del D.M. 2.4.1968 numero 1444 in misura del 10% della superficie destinata ai nuovi insediamenti industriali è elevata al 20% (salvo che per i Comuni in territorio montano)...", comprensiva delle aree a parcheggio pubblico di cui all'art.9.13.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di garantirsi nei confronti di nuovi insediamenti produttivi con il richiedere che gli impianti stessi siano, documentatamente, attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e per smaltimento di materiali solidi e liquidi di rifiuto. Inoltre l'Amministrazione Comunale in relazione a criteri di sanità, igiene sicurezza, controllo dell'inquinamento e limiti dell'approvvigionamento idrico, può decidere o meno dell'ammissibilità degli impianti in oggetto, con l'esclusione automatica delle produzioni rientranti nella I° e II° classe delle produzioni classificate inquinanti ai sensi del D.M. del 12 febbraio 1971.

f) D3 - Zona espositivo/amministrativa

Tale area presiede ad una funzione illustrativa e di promozione delle attività produttive locali con le destinazioni specifiche di cui all'art.3.4 delle norme del P.R.G.C.V.

Le destinazioni consentite sono quelle di cui ai punti 8.1. (a, b, c, d,) 8.3 (a,b,c,d,e,f,g,) e 8.5 delle norme del P.R.G.C.V.

Strumenti di attuazione = pianificazione esecutiva (P.P.)

Interventi consentiti = Demolizione e ricostruzione, ordinaria manutenzione, consolidamento e manutenzione ordinaria, ampliamento, sopraelevazione, nuove costruzioni.

Indici urb. edilizi = U.F. 0,60 mq/mq
H max 10 mt.
R.C. 60%

Art. 33

Criteri per il computo degli indici edilizi.

Non possono essere computate nell'area edificabile:

- le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente la concessione non possiede diritti reali;
- più aree dello stesso richiedente la concessione non continue o interrotte da zone con destinazione di strumento urbanistico per le opere pubbliche;
- le strade vicinali, le servitù di passaggio esterne all'area edificabile, le aree anche dello stesso proprietario che di fatto (per il computo dei volumi edificabili) risultano asserviti ad altre costruzioni.

Per il calcolo della superficie massima costruibile essa è data dalla superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda, delimitata dalla superficie esterna delle murature perimetrali.

Al fine della determinazione dell'altezza degli edifici (H) residenziali, commerciali, pubbliche, la stessa è misurata dallo spicco del marciapiede, (in mancanza dello stesso, del colmo stradale aumentato di ca.10), fissato con verbale dall'Ufficio Tecnico Comunale, all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Per edifici industriali/artigianali si intende l'intradosso della copertura al piano minimo di imposta.

Quindi l'estradosso della copertura non dovrà superare il 25% dell'altezza di cui sopra.

Ai soli fini del computo del volume (Vl) per gli edifici residenziali si assumerà un'altezza virtuale inter piano pari a mt.3,30 indipendentemente dalla minore o maggiore altezza reale.

I piani seminterrati sporgenti per un'altezza superiore a mt.1,60 all'intradosso, verranno computati come piani fuori terra.

Per le costruzioni a terrazzo l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso. Per le costruzioni a tetto con inclinazione inferiore al 40%, l'altezza è misurata dal piano di imposta del tetto stesso. Nel caso in cui il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 40%, le altezze vanno invece misurate ai 2/3 dell'altezza

segue art. 33

della linea di imposta del tetto stesso. In ogni caso la altezza di un fronte non può superare il 20% dell'altezza massima consentita per gli edifici e venga comunque rispettato il rapporto 1 a 1 larghezza strada ed altezza del fabbricato con diritto di risvolto di mt. 12,00.

Le distanze minime della rete stradale

La distanza minima dal ciglio stradale deve essere computata ai sensi delle norme del D.M. 2.4.1965.

In particolare la distanza minima dei nuovi edifici dal ciglio di strade aperte al traffico sarà:

- mt. 5,00 per strade di larghezza inferiore a mt.7,00;
- mt. 7,50 per strada di ampiezza compresa tra 7,00 e 15,00 mt.;
- mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt.15,00.

Nei singoli lotti con richiesta di concessione singola, non vincolati a piano esecutivo (Pl. FP. ecc.) un fabbricato ad uso abitazione può essere edificato a mt. 5,00 del filo strada anziché a mt.7,50 come sopra previsto alle seguenti condizioni:

sia previsto un solo appartamento
sia funzionalmente impossibile, date le dimensioni del lotto prevedere un solo appartamento con un arretramento di mt. 7,50; detta funzionalità di impianto dell'appartamento si ritiene impossibile qualora una dimensione in pianta del fabbricato sia inferiore a mt.9.
Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, nella zona di completamento ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, quando il filo di fabbricazione sia già chiaramente determinato dagli edifici esistenti.

Per le distanze dai fabbricati salvo quanto disposto dal D.M. 2.4.1965 e negli strumenti urbanistici, la distanza minima tra pareti finestrate è pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di mt.10,00.

Ove per parete finestrata si intenda la parete/i in cui prospettano solo locali classificati A/1.

Per le distanze dai confini la distanza minima dai confini non deve essere inferiore alla metà dell'altezza della costruzione in progetto e comunque non inferiore a mt.5,00. Nel caso di costruzioni preesistenti ad una distanza inferiore a quella prescritta dal D.M. 2.4.68 e dalle normati-

segue art. 33

ve del V.P.R.G.C., la nuova edificazione potrà sorgere a mt. 5,00 o ad $1/3$ dell'altezza del fabbricato dal confine; tale comma è da tenersi valido per un periodo di due anni dall'approvazione del presente regolamento edilizio.

IL VOLUME DELL'EDIFICIO

Volume edilizio

Per volume edilizio si intende la cubatura, vuota per piano, del fabbricato; computata a partire dalla quota dei marciapiedi, o, in assenza di questo, dalla quota del piano di campagna, fino alla quota di intradosso dell'ultimo solaio.

Tutti i locali abitabili in cui è consentita permanenza di persone che siano totalmente o parzialmente al di sotto della quota di marciapiedi, o del piano di campagna, sono inclusi nel volume edilizio al solo fine della determinazione del contributo di cui all'art.3 della legge 28 gennaio 1977 n.10.

Sono invece comunque esclusi dal computo della volumetria i volumi tecnici interrati o superiori al solaio di copertura dell'ultimo piano, i porticati aperti, i volumi compresi nell'edificio e destinati ad autorimesse non superiori al 10% del volume complessivo dell'edificio; le autorimesse seminterrate o fuori terra, i corpi separati dall'edificio principale o ad esso accostati ma estranei, verranno computati nel volume edificabile in base al volume reale fuori terra, solo per eccedenza rispetto a 14 mq. coperti. Fanno eccezione gli edifici bifamiliari esistenti e di nuova costruzione per i quali è consentito costruire autorimesse fuori terra senza conteggiare nel volume edilizio, purché la superficie libera di pavimento non superi i 14 mq. netti e l'altezza sia minore o uguale a mt. 2,40.

Tali volumi sono comunque conteggiati al fine della determinazione del contributo di cui all'art.3 della legge 28 gennaio 1977 n.10.

Art. 78

PARCHEGGI

Per ogni nuovo edificio o per la trasformazione degli edifici esistenti, oltre agli spazi di parcheggio privato previsti dall'art. 41 sexies della Legge Urbanistica n. 1150 in misura di 1 mq/20 mc., dovranno essere riservati spazi di parcheggio pubblico nelle misure seguenti:

- mq. 10 ogni 100 mq. di sup./ residenziale lorda
- mq. 50 ogni 100 mq. di sup./ lorda destinata ad uffici
- mq. 100 ogni 100 mq. di sup./ lorda destinata a negozi, mercati, esposizioni, esercizio pubblico in genere
- mq. 20 ogni 100 mq. di sup./ lorda destinata a laboratorio

Detti spazi dovranno essere direttamente accessibili dalle sedi viarie con eccezioni per edifici di tipo bifamiliare che potranno prevedere la quota di parcheggio pubblico come aggiuntiva a quella di parcheggio privato. Nell'impossibilità dimostrata di reperire aree da destinare a parcheggio pubblico l'Amministrazione Comunale ha facoltà di monetizzare l'onere.