

Art. 26

NORME EDILIZIE PER LE ZONE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE >

===

Queste zone dovranno essere destinate in prevalenza ad edilizia residenziale. La densità non potrà superare i mc. 1,5 per metro quadrato (15.000 mc. per ettaro). Le costruzioni dovranno essere del tipo isolato. La superficie costruita non potrà superare un terzo dell'area totale netta a disposizione. I restanti due terzi dovranno essere sistemati a verde ed alberati. L'altezza degli edifici non potrà superare i metri 11,50.

Vale, per quanto riguarda gli insediamenti industriali o artigianali, quanto stabilito dall'art.25.

In ogni caso gli edifici di tipo industriale dovranno avere tono decoroso, senza formazione di frontespizi nudi ed essere attorniti da striscie di verde con alberi, (larghezza delle striscie non minori di metri 5) che funzionino come opportune separazioni dagli edifici di abitazione.

I fabbricati debbono essere arretrati dal filo stradale non meno di metri 5, salva l'applicazione di maggiori arretramenti rispetto alle strade principali di traffico; debbono essere arretrati dai confini privati non meno di metà della loro altezza, con un minimo di metri 3. La distanza tra fabbricati deve essere non minore della semisomma delle altezze di essi, con un minimo di m.6. Le recinzioni verso strada saranno a cancellata su muretto alto non più di un metro; di norma corrisponderanno al ciglio stradale salvo che non sia diversamente disposto. L'altezza massima delle recinzioni é di metri due. Sui lati interni sarà tollerato, a giudizio dell'Amministrazione comunale, il tipo in elementi prefabbricati, a condizione che il metro superiore non sia di tipo chiuso. I cancelli carrai dovranno essere arretrati non meno di metri 1,50 dalla linea della recinzione, con smussi a 45°.

Le autorimesse potranno essere costruite lungo i confini di proprietà, purché distanti dalla strada non meno di m.12 e la loro altezza non superi i m. 2,50.

Art. 27

NORME EDILIZIE PER LE ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE >

===

In queste zone destinate all'abitazione, la densità edilizia non potrà superare i mc.1 per metro quadrato (10.000 mc. per ettaro). La superficie costruita non potrà superare un quinto della superficie totale netta a disposizione. I restanti 4/5 saranno sistemati a verde e alberati. L'altezza degli edifici non potrà superare i metri 9. Gli edifici saranno del tipo isolato, distanti dai confini non meno di metà della loro altezza con un minimo di metri 3. La distanza fra i vari fabbricati non sarà minore della semisomma delle altezze di essi, con un minimo di metri 6.

Vale per quanto riguarda gli insediamenti industriali o artigianali, quanto stabilito dall'art.25.

I fabbricati debbono essere arretrati dal filo stradale non meno di 5 metri, salva l'applicazione di maggiori arretramenti rispetto alle strade principali di traffico.

Vale, per le recinzioni verso strada e per le autorimesse, quanto detto all'articolo precedente.

Art. 28

ZONE INDUSTRIALI ESISTENTI ×

===

Le zone industriali esistenti potranno restare in luogo a condizione che non producano disturbi di qualsiasi genere. Soltanto a questa condizione potrà ammettersi l'ampliamento e il rinnovamento degli edifici e degli impianti entro i limiti però del 30% del volume esistente ed entro il volume massimo di 3 mc. per mq. (30.000 metri cubi per ettaro) e l'altezza massima di metri 15. Si prescinde dall'altezza massima ammessa per silos, ciminiere, forni, torri per lavorazioni speciali. Attorno agli edifici dovrà essere lasciata libera una striscia di almeno metri 5, opportunamente alberata.

Nel caso di trasformazione di una zona industriale in zona avente altra destinazione si adotteranno le caratteristiche delle zone miste o residenziali che la circondano o di quelle che le sono adiacenti per estensione prevalente.

Art. 29

ZONE INDUSTRIALI DI ESPANSIONE CON OBBLIGO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO >

===

Dovranno essere destinate a edifici industriali, con esclusione di quelli che, a giudizio dell'Amministrazione comunale, dovessero per qualsiasi ragione recare molestia od essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali vicine. La densità edilizia non dovrà superare i 3 mc. per mq. (30.000 mc. per ettaro). L'altezza massima non dovrà superare i metri 15. Si prescinde dall'altezza massima ammessa per silos, ciminiere, forni, torri per lavorazioni speciali. Attorno agli edifici dovrà essere lasciata libera una striscia di almeno metri 5, opportunamente alberata.

Nelle zone industriali saranno consentite anche costruzioni di abitazioni limitatamente per le persone che per necessità di lavoro debbono risiedere entro i limiti o nelle immediate vicinanze del complesso industriale e cioè per il guardiano ed il direttore dell'impianto. Saranno pure consentite le costruzioni di magazzini, esposizioni, depositi, silos, di edifici per servizi di trasporto e simili.

A norma del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, art.5 comma I, nei nuovi insediamenti di carattere industriale e ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. Il rispetto della prescrizione precedente é assicurato o dalla redazione di apposito piano particolareggiato o da convenzione regolarmente stipulata col Comune e trascritta.

Questa zona non potrà essere utilizzata se non dopo l'approvazione del piano particolareggiato esecutivo. Questo può essere proposto sia dai privati proprietari, sia per iniziativa della Pubblica Amministrazione, e potrà essere reso esecutivo solo dopo i pareri di tutti gli organi competenti a norma di Legge.

Art. 30
ZONE MISTE

===

Nella zona mista é ammessa la coesistenza di edilizia residenziale o di edilizia industriale o artigianale, a condizione che quest'ultima non sia fonte di alcun danno o inconveniente igienico o molestia di qualsiasi sorta. Valgono per queste zone le norme relative alla zona semintensiva.

La superficie coperta non potrà superare la terza parte dell'area totale netta a disposizione. La volumetria massima consentita é di mc.2 per mq. (20.000 mc. per ettaro) di area totale netta a disposizione; le percentuali di destinazione della volumetria ammissibile possono oscillare fino ad un massimo di mc.1,0 per mq. per uso residenziale e fino ad un massimo di mc. 1,8 per mq. per le attività produttive, mantenendo ferma la volumetria complessiva di mc. 2 per mq.

Vale anche per le zone miste l'obbligo di cui al comma 3° del precedente articolo.

Art. 31
ZONE DESTINATE A VERDE PUBBLICO

===

Nelle zone destinate a verde pubblico é vietata ogni e qualsiasi edificazione tanto stabile quanto provvisoria. Esse verranno acquisite dal Comune entro un periodo di tempo prefissato a partire dalla approvazione del Piano Regolatore, secondo un graduale programma di piani particolareggiati.

Art. 32
ZONE VERDI PRIVATE E VINCOLATE

===

Sono zone che per pregi intrinseci (parchi e giardini) o per ragioni ambientali, paesaggistiche o panoramiche, meritano di essere particolarmente tutelate. Di norma la loro utilizzazione a scopo edilizio deve essere limitata allo stretto indispensabile e sotto la condizione che vengano rispettate le caratteristiche di giardinaggio o di panorama che la contraddistinguono. Dovranno pertanto essere rispettati gli alberi di alto fusto. Ogni progetto di modificazione a scopo edilizio dovrà ottenere una particolare approvazione da parte del Comune in base a una precisa e dettagliata valutazione delle circostanze.

Nei perimetri dei lotti destinati a verde privato nel vigente P.R.G. sono ammesse unicamente costruzioni ad uso residenziale con densità edilizia pari a mc. 0,03 per mq., consentendo l'insediamento minimo, qualora non sia ancora esistente, di mc. 1.000 per l'intero lotto.

Attuali o successive suddivisioni di proprietà all'interno dei perimetri dei lotti non potranno modificare la volumetria totale consentita.

E' comunque sempre ammessa la manutenzione ordinaria o straordinaria degli edifici esistenti.

La superficie costruita non potrà superare un decimo della superficie totale netta a disposizione.

L'altezza degli edifici non potrà superare i m.8.

Art. 33
 ZONE ESTERNE ×

===

Nella zona esterna potrà essere consentita l'edificazione di nuovi fabbricati con destinazione residenziale nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) la densità fondiaria massima non dovrà superare il rapporto di 0,03 mc/mq.;
- b) la superficie costruita non dovrà superare il rapporto di 1/30 della superficie netta a disposizione;
- c) l'altezza massima degli edifici non dovrà superare i ml. 5 ;
- d) la distanza degli edifici dai confini non potrà essere minore di ml. 15 ;
- e) la distanza degli edifici dai cigli stradali non sarà minore di ml.15, salva l'applicazione di maggiori arretramenti rispetto alle strade principali di traffico;
- f) il lotto minimo edificabile é di mq. 10.000.

Quanto agli edifici già esistenti, é ammesso :

- 1) eseguire opere di ordinaria e straordinaria manutenzione nel rispetto delle norme di cui ai punti b, c, d, e, f, del comma precedente e del successivo art. 35 ter;
- 2) effettuare opere di ampliamento e sopralzo, a condizione che siano riconosciute necessarie per motivi di ordine igienico-sanitario o per adeguare il rapporto di occupazione di un vano per componente il nucleo familiare già insediato.

Tali ampliamenti o sopralzi dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- a) La nuova volumetria massima consentita non potrà superare i 200 mc., ed il volume complessivo del fabbricato non dovrà essere superiore globalmente alla densità fondiaria ammessa nella zona residenziale estensiva, e cioè 1 mc/mq.;
- b) L'altezza massima deve essere di ml. 7 ;
- c) La distanza minima dai confini deve essere di ml. 5 (o 3 in sopralzo) mantenendo sempre salva la distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate antistanti di cui al successivo art. 39.

Le suddette opere di ampliamento potranno essere autorizzate una sola volta ed a favore unicamente dei proprietari che abitino direttamente l'unità immobiliare interessata dai lavori.

Art. 34

ZONE DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE E PANORAMICO

===

La necessità imprescindibile di salvaguardare queste zone impone una particolare limitazione circa la loro eventuale utilizzazione a scopo edilizio.

La superficie costruibile non potrà superare I/150 della superficie netta del terreno a disposizione. L'altezza degli edifici non potrà superare i m. 4,50. Distanza minima degli edifici dai confini m.25. La volumetria massima consentita sarà di 0,03 mc. al mq.

Art. 35

ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE LOCALE

===

Queste zone comprendono aree riservate alla realizzazione di edifici, impianti ed attrezzature di uso e interesse collettivo, destinate al soddisfacimento di esigenze collettive della popolazione, quali ad esempio edifici scolastici ed altri edifici pubblici, zone verdi, impianti sportivi, campi da gioco, pubblici parcheggi, ecc. secondo la simbologia adottata nella planimetria in scala 1:5000. Su queste aree é vietata ogni e qualsiasi costruzione privata anche di carattere provvisorio.

Art. 35 bis

ZONE SPECIALI PER SERVIZI PUBBLICI

==

In queste zone, esclusivamente destinate ad edifici, impianti e servizi di pubblica utilità, la cui determinazione verrà precisata dal Comune con appositi piani particolareggiati, è vietata ogni altra costruzione anche di carattere provvisorio.

Nella redazione dei piani particolareggiati, ed in modo specifico per l'utilizzazione dell'area vincolata a tale destinazione ed ubicata nella zona baricentrica del territorio tra la zona ospedaliera e la zona sportiva del capoluogo, si terrà conto delle seguenti incidenze percentuali:

- a) attrezzature scolastiche (asili nido, scuole materne, elementari, medie inferiori e superiori)..... 30% dell'area
- b) servizi pubblici (compresi edifici per il culto e per attività culturali in genere)..... 40% dell'area
- c) verde pubblico (compresi campi di gioco)..... 30% dell'area

Per esigenze di carattere particolare e per motivi urbanistici di ordine generale si ammette in queste zone la destinazione di parchi, di edifici a residenza e ad attività commerciali o locali di ritrovo, nella misura massima del 10% del volume totale del comparto, da realizzarsi anche mediante edifici separati.

Art. 35 ter

Zone di risanamento

Le zone di risanamento quali individuate nello strumento urbanistico vigente sono disciplinate in forza della delibera consiliare n. 47 del 17 Febbraio 1984 come zone di recupero di cui all'art. 27 della Legge 5 Agosto 1978 n. 457.

In dette zone gli interventi sono ammessi ad autorizzazione o a concessione singola, a Piano di Recupero, in conformità al disposto degli artt. 6, 7, 8 della Legge 94/1982 e dell'art. 28 della legge 457/1978.

Per dare omogeneità agli interventi in relazione anche a quanto disposto al titolo IV della Legge 5 Agosto 1978 n. 457, gli interventi stessi dovranno uniformarsi alle composizioni planivolumetriche, alle prescrizioni ed ai criteri elaborati dall'Amministrazione Comunale - criteri, prescrizioni e composizioni planivolumetriche che hanno ottenuto il parere favorevole della Commissione Urbanistica e della Commissione Edilizia.

Onde garantire l'adeguamento delle urbanizzazioni e l'attuazione del recupero edilizio anche nei casi di proprietà frazionata, il Sindaco ai sensi di quanto stabilito agli artt. 28 e 30 della già citata legge n. 457/78 può subordinare il rilascio della autorizzazione o della concessione edilizia alla presentazione ed approvazione di Piano di Recupero, esteso almeno all'unità tipologica interessata all'intervento.

L'indice di edificabilità per le concessioni edilizie singole non potrà essere superiore al volume esistente, salvo i casi di riorganizzazione edilizia che prevedano allineamenti di gronda, completamento di corpi, creazione di servizi accessori etc... definiti dalle prescrizioni, criteri e composizioni planivolumetriche.

L'indice per i piani di recupero può essere uguale all'esistente o, al massimo, a quello previsto dal vigente P.R.G., pari a 2,5 mc/mq, nel caso in cui il volume esistente sia inferiore a tale indice.

Il volume esistente viene computato indipendentemente dalla sua destinazione d'uso e può essere riutilizzato anche per funzioni diverse da quelle esistenti, purchè di carattere residenziale o funzionale alla residenza.

Nelle zone non subordinate a Piano di Recupero, l'altezza massima è quella preesistente o al limite, per ragioni igieniche sanitarie, sarà possibile variarla in rapporto massimo di tre piani o al profilo di gronda degli edifici esistenti.

Nelle aree soggette a Piano di Recupero è ammessa la demolizione e la ricostruzione della stessa volumetria sulle aree nette della cessione delle aree di uso pubblico (parcheggi - verde pubblico) e, ove tale cessione non sia possibile, è ammessa la monetizzazione di tali aree.

Per tutte le zone comprese nelle zone di recupero determinate ai sensi dell'art. 27 Legge 5 Agosto 1978 n. 457, ancorché non classificate zone di risanamento dal vigente strumento urbanistico, valgono le prescrizioni del presente articolo.

Art. 37

X LOTTIZZAZIONI DI TERRENI A SCOPO EDILIZIO

===

Coloro che intendono dare corso a lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono procedere in armonia col piano regolatore e rispondere a quanto disposto dall'art.8 della legge 6 agosto 1967 n°765.

Tali piani di lottizzazione di aree devono essere presentati al Sindaco per la preventiva approvazione.

Agli effetti della applicabilità del presente articolo si considerano soggette all'obbligo di lottizzazione, con le modalità di cui sopra, le aree che prevedono costruzioni in appezzamenti di terreno privi di accesso diretto da strade comunali o private, già esistenti.

Fermo restando che la lottizzazione va prevista corrispondente ai criteri della zona alla quale viene destinata, non sarà concessa approvazione per l'apertura di strade giudicate comunque in contraddizione con lo schema viario principale contemplato nel piano regolatore.

In particolare anche le nuove strade private che non facessero parte di un organico progetto di lottizzazione dovranno essere preventivamente approvate.

Il proprietario che abbia lottizzato e venduto porzioni di terreno senza ottemperare l'obbligo di presentazione del progetto di lottizzazione sarà passibile delle penalità previste dall'art.92 del regolamento edilizio, ed i progetti presentati su tali porzioni non saranno presi in esame.

Il Comune ha la facoltà di notificare ai proprietari delle aree fabbricabili esistenti in un determinato comprensorio, l'invito ad accordarsi per la definizione di una organica ed efficace rete viaria di lottizzazione.

Il Comune farà opera di mediazione tra le parti interessate qualora queste lo desiderino.

Art. 38
STRADE ED ARRETRAMENTI

===

Le larghezze stradali sono definite dall'apposita tavola delle sezioni (tavola n°6) con riferimento alla planimetria di Piano Regolatore Generale. Su detta planimetria gli allineamenti stradali non contrassegnati da riferimenti alla tavola delle sezioni sono da ritenere della larghezza minima di ml. 10,00.

Della stessa sezione sono da mantenere tutti i sentieri e passi pubblici esistenti anche se non individuati nella planimetria di Piano Regolatore Generale. In questo caso é però facoltà dell'Amministrazione comunale, previo parere della Commissione Edilizia, di ridurre la sezione con le prescrizioni dell'art.38 bis seguente quando tutti i proprietari dei terreni che abbiano accesso sul sentiero o spazio pubblico stesso abbiano fatto richiesta scritta in tal senso.

L'autorizzazione é accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale. Il vantaggio economico derivante dalle modifiche stradali, dovrà essere riconosciuto a beneficio dell'Amministrazione Comunale, ed il suo ammontare verrà stabilito dal Consiglio Comunale. In casi specifici, di detti passaggi potrà essere consentita, con la stessa procedura, anche la totale eliminazione.

Art. 38 bis

STRADE PRIVATE

===

Quando uno o più proprietari intendono aprire una strada privata od anche solo iniziarne la costruzione, prima che ne siano iniziati i lavori devono presentare al Sindaco il relativo progetto, ottenerne l'approvazione ed addivenire alla stipulazione, a loro spese, di un atto notarile regolarmente trascritto, dal quale risulti il loro obbligo di sistemare, mantenere ed illuminare la strada stessa nel tempo e nei modi che verranno prescritti dall'Amministrazione comunale, e di provvedere agli scarichi a norma del Regolamento di fognatura.

Queste strade non dovranno essere sottratte al passaggio pubblico. La loro larghezza minima dovrà essere di ml.10, riducibili a ml.8 per le strade fiancheggianti zone sistemate a verde, per cui la distanza delle fronti dei fabbricati sia almeno di mt.7 dalla mezzaria della sede stradale.

Le case e le costruzioni in genere che dovessero sorgere lungo le strade approvate come sopra, saranno soggette a tutte le disposizioni del presente regolamento, come se prospettassero verso uno spazio pubblico.

Le strade private a fondo cieco comunicanti con uno spazio pubblico potranno, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione comunale, essere chiuse con cancello, anche apribile, da eseguirsi in conformità a disegno prima approvato, e dovranno, in ogni caso, essere provviste di pavimentazione, illuminazione e di regolari scarichi delle acque. Esse dovranno sboccare, al loro termine, in piazze di diametro o larghezza non inferiore a m. 15.

La denominazione di dette strade dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione comunale.

Le strade private con cancello all'accesso della strada pubblica, potranno essere di larghezza inferiore, alla condizione che se successivamente a tali strade verrà tolto il cancello, i privati proprietari dovranno apportare alla strada stessa le modifiche necessarie per uniformarsi alle norme previste dal comma 4° precedente.

Le strade private esistenti alla data di approvazione del Piano Regolatore Generale dovranno uniformarsi alle norme contemplate dal presente articolo. Restano fermi gli arretramenti delle costruzioni secondo le norme di zona.

Art. 39

DISTACCHI TRA I FABBRICATI

===

Gli spazi risultanti dai distacchi fra i fabbricati e fra i fabbricati e i confini, debbono essere considerati come cortili e soggetti pertanto al computo area cortile - area pareti.

Gli spazi vuoti tra fabbricato e fabbricato, prospettanti su spazi pubblici, dovranno essere provvisti di cancellata, giusto il disegno da approvarsi dalla Commissione edilizia, ed avere una decorosa sistemazione a verde.

A norma dell'art.9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, si prescrive:

- a) la distanza minima assoluta fra fabbricati é di metri dieci fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- b) la distanza minima fra pareti finestrate di edifici antistanti é pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12;
- c) le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di :
 - ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml.7 ;
 - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml.7 e ml.15;
 - ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiore all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Ai soli fini dell'applicazione delle norme a-b-c- precedenti, si precisa che concorrono a formare la sede stradale le corsie di transito e di sosta veicoli determinati dalla tavola delle sezioni viarie.

Art. 40

COSTRUZIONI SU AREE NON FRONTEGGIANTI SPAZI PUBBLICI

===

Chi intendesse fabbricare su aree non fronteggianti strade o piazze già aperte al pubblico passaggio, dovrà prima comprovare di avere stabilito accordi per un eventuale accesso al costruendo edificio da strada pubblica esistente, o da strada privata aperta al pubblico passaggio.

Tale obbligo deve osservarsi anche per le costruzioni che si volessero eseguire secondo le linee del piano regolatore, salvo che, prima dell'inizio dei lavori, siano intervenuti col Comune accordi per la esecuzione del piano stesso.

Art. 4I

ALTEZZA DEGLI EDIFICI - CRITERI DI VALUTAZIONE

===

L'altezza degli edifici da costruire o in qualsiasi modo da riformare, non potrà essere superiore alla larghezza dello spazio pubblico verso cui prospettano.

Quando fra gli edifici e le strade pubbliche o private siano interposti cortili o giardini di qualunque ampiezza chiusi con muri di cinta alti meno di tre metri dal suolo o con cancellate, la larghezza di essi potrà essere computata nella larghezza della via.

In ogni caso l'altezza degli edifici non potrà superare i limiti consentiti dalle norme tecniche e con un massimo assoluto di metri 30.

L'altezza degli edifici é misurata dal piano del marciapiede stradale, o in difetto, dal suolo stradale, in corrispondenza della parte più elevata dell'edificio stesso sino all'intradosso del cornicione di gronda. Qualora l'edificio sorga all'interno del confine stradale e su terreni in pendenza, l'altezza deve essere riferita alla quota naturale del terreno circostante l'edificio.

Quando la via sulla quale prospetta l'edificio non abbia una larghezza costante, l'altezza massima della facciata é misurata in base alla larghezza media del tratto di strada fronteggiante il corpo di fabbricato.

L'altezza massima degli edifici da costruirsi in arretrato, rispetto alla linea stradale, sarà determinata aggiungendo alla larghezza della via, quella di arretramento. Di questa maggiore larghezza non potranno beneficiare i proprietari di fronte per avere una maggiore altezza, se non abbiano avuto il consenso del proprietario dell'edificio fronteggiante, risultante da atto notarile da formarsi con l'intervento del Comune e da trascrivere.

La larghezza delle vie, tronchi di vie e piazze, é quella risultante dall'elenco ufficiale depositato negli uffici del Comune, determinata in base alla larghezza effettiva per le vie a fronti paralleli, ed alla media di singoli tronchi per le altre, salvo per le nuove strade non ancora elencate, la cui larghezza é quella stabilita dal Piano Regolatore.

L'autorità comunale potrà, per particolari ragioni di decoro e di estetica, per la vicinanza di monumenti, diminuire le altezze stabilite e così pure prescrivere per determinate piazze di maggior importanza i profili delle nuove fronti.

I poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art.3 della Legge 21 dicembre 1955 n.1357 e successive. L'autorizzazione é accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio comunale.

ART. 42

ALTEZZA DEGLI EDIFICI PROSPETTANTI SU PIAZZE

===

Per le piazze é consentito come unica altezza massima quella che compete alla strada di maggior larghezza in essa sfociante nel suo ultimo tratto, salvo eventuale studio planivolumetrico da farsi approvare dall'Amministrazione.

ART. 43

ALTEZZA DEGLI EDIFICI FRONTEGGIANTI STRADE DI DIVERSA LARGHEZZA

===

Quando si tratti di fabbricati che sorgono in angolo tra vie e spazi pubblici di larghezza differente, la fronte può risvoltare verso la via più stretta con l'altezza corrispondente a quella della via più larga, per una lunghezza massima di mt.15.

Tale estensione nel caso di un angolo con smusso o raccordo, che non raggiunga i 7 metri, deve misurarsi dalla prosecuzione della linea di fronte dell'edificio verso lo spazio più largo.

Nel caso in cui la fronte si estenda oltre i 15 metri verso lo spazio o gli spazi più stretti, la stessa fronte dovrà avere un'altezza non superiore a quella stabilita dal I° comma dell'art.24, e sulla testata o frontespizio che per tale modo si viene a formare, dovranno essere continuati lo stile architettonico, la gronda e le principali decorazioni della fronte prospiciente lo spazio pubblico, almeno per tutto quel tratto che da questo é visibile.

ART. 44

COSTRUZIONI IN ADERENZA

===

In caso di esistenza di un fabbricato sul confine, il vicino ha la facoltà di costruire in aderenza allo stesso senza dover richiedere il benestare del proprietario della costruzione, nel rispetto delle norme del codice civile che regolano la aderenza delle costruzioni e/o la comunione dei muri.

Rimane invariato l'obbligo di rispettare gli arretramenti stradali come prescritto dalle norme che disciplinano le varie zone di Piano Regolatore Generale.

Art. 44 bis

NORMA TRANSITORIA PER LA TRASPOSIZIONE VOLUMETRICA

===

Quando esiste un lotto di terreno che una strada prevista in Piano Regolatore Generale taglia in due parti, la minore delle quali non sia autonomamente edificabile nel rispetto degli arretramenti dalle strade e dai confini, è consentito di trasferire parzialmente la possibilità edificatoria dell'area minore (reliquato) sull'area maggiore del lotto originale alle seguenti condizioni ed entro i seguenti limiti:

- a) il reliquato, la cui possibilità edificatoria è stata parzialmente trasferita sull'area maggiore del lotto originale, deve essere ceduto gratuitamente al Comune, e dovrà essere destinato, con vincolo da inserire nell'atto di cessione, a parcheggio o verde pubblico, e sarà inedificabile anche per il Comune;
- b) Sull'area dove verrà eseguita la costruzione, e cioè sul lotto maggiore, potranno essere superati complessivamente gli indici planivolumetrici della zona di P.R.G. nella misura massima del 20% rispetto alla destinazione iniziale;
- c) Potrà consentirsi la trasposizione volumetrica solo quando la superficie dell'area minore non superi i 500 mq., o che comunque venga tecnicamente dimostrato che essa non possa venire edificata per gli arretramenti dalle strade, confini o fabbricati esistenti;
- d) La presente norma ha valore transitorio per la durata massima di tre anni dalla data della sua entrata in vigore e riguarda, come entità, una decina circa di casi.

Art. 45
COSTRUZIONI ARRETRATE DAL FILO STRADALE

===

Lungo le strade nelle quali vi é già continuità di costruzioni in confine con la sede stradale, le costruzioni dovranno sorgere sul confine della strada comunale e, possibilmente, senza discontinuità fra fabbricato e fabbricato. Si dovrà in ogni caso, rispettare la linea di fabbricazione prevista dal Piano Regolatore Generale e dallo schema viario allegato al Piano stesso.

Tuttavia chi intendesse arretrare il proprio fabbricato dalla linea di strada, potrà chiedere autorizzazione al Comune, il quale, sentita la Commissione igienico-edilizia, lo accorderà solo quando risulti garantito che si adotteranno tutti i provvedimenti necessari per evitare che rimangano scoperti muri nudi di frontespizio, e si provveda se mai ad una loro razionale ornamentazione.

A questo scopo sui fianchi degli edifici che, per il fatto dell'arretramento, rimanessero esposti alla pubblica vista, dovrà essere continuato lo stile architettonico delle fronti principali con le decorazioni della parte prospiciente lo spazio pubblico, compreso il cornicione di gronda o simili. In ogni caso però la costruzione arretrata deve essere sempre mascherata chiudendo lo spazio antistante, e sulla linea stradale, con decorosa sistemazione. Se la recinzione é costruita in muratura con sovrapposta cancellata, la base costruita con muro pieno, non potrà superare l'altezza di 1 metro.

Non si farà obbligo al proprietario di tale chiusura se lo spazio antistante la costruzione verrà, previa sistemazione, abbandonata a sede stradale, sempre che la costruzione stessa sia parallela all'asse stradale e che l'abbandono avvenga per accordi intervenuti con l'Autorità Comunale.

In prossimità di incroci stradali potranno sorgere, imposti dall'Autorità comunale, arretramenti maggiori di quelli previsti dal Piano Regolatore, ove ciò sia ritenuto necessario per facilitare la visibilità della viabilità. Le recinzioni, in prossimità di incroci stradali, dovranno osservare uno smusso minimo di m. 6x6.

Per le costruzioni lungo le strade dove manchino linee di fabbricazione determinate dal Piano Regolatore, sarà osservata la distanza prescritta dall'art.1 comma 11 del codice della strada vigente tenendo presente che la larghezza della strada non risulti inferiore a m.10. (vedasi l'art.19 della legge 6.8.1967 n°765 ed il Decreto Ministeriale 1° aprile 1968).

===

Gli edifici possono essere coperti con tetti e mansarde, il cui profilo sia contenuto entro un angolo di 45 gradi dall'orizzonte, purché siano rispettate le norme che il regolamento di igiene prescrive per l'ultimo piano dei fabbricati.

Dal profilo della parete esterna del piano a mansarda possono sporgere fino a 1 metro le parti del contorno delle relative finestre e la somma delle larghezze delle finestre stesse, se sporgenti, compresi i contorni di esse, non deve superare i $\frac{3}{5}$ della larghezza di tutta la fronte coperta a mansarda.

Agli effetti dell'altezza della casa il piano a mansarde si considererà come un piano arretrato, e l'arretramento si misurerà alla linea terminale superiore della parete inclinata delle mansarde, la quale linea non potrà mai superare la misura indicata dall'art.44.

Art. 47

CORTILI

===

I cortili devono essere di area non inferiore alla quinta parte della superficie totale delle pareti che li recingono.

Agli effetti di questo computo, per le case di nuova costruzione, i lati dei cortili confinanti con altre proprietà, tanto se questi non siano fabbricati come se fabbricati ad altezza minore di m.12, saranno considerati dell'altezza di mt.12, salvo computarne l'effettiva minor altezza solo quando esista, fra i confinanti, convenzione di servitù perpetua "altius non tollendi" legalmente trascritta. Se vi sono fabbricati di altezza maggiore di metri 12, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.

Allorché in arretrato rispetto ad uno o più lati di un cortile esistono muri di fabbrica che superino in altezza quella dei lati stessi, od anche solo ne sia presunta l'esistenza secondo il capoverso precedente, il computo del cortile, con le norme e per gli effetti del presente articolo, dovrà effettuarsi tanto considerato a sé, che immaginandolo esteso fin contro ciascuno dei detti muri di maggior altezza.

L'area dei cortili potrà essere tanto di ragione esclusiva dell'edificante, come appartenere a due o più proprietà finite. In quest'ultimo caso i cortili confinanti potranno, agli effetti del presente articolo, essere considerati come un unico cortile, purché ciò risulti da analoga convenzione di reciproca servitù perpetua, da stipularsi fra i rispettivi confinanti a loro spesa, per atto pubblico da trasciversi, e con l'intervento del Comune, al quale spetterà copia legale dell'atto stesso con la prova dell'avvenuta trascrizione.

Per i cortili di forma oblunga o comunque irregolari, il Sindaco potrà stabilire quelle speciali prescrizioni che valgano a soddisfare in equa misura le esigenze dell'igiene.

L'area dei cortili s'intende netta dalle proiezioni orizzontali dei ballatoi e di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda.

Nei cortili coperti l'altezza delle pareti si misurerà dal livello del pavimento del cortile e non da quello della copertura.

L'altezza del cortile si misurerà a partire dal piano del pavimento del locale di abitazione più basso illuminato dal cortile stesso.

Art. 48
GARAGES O BOX PRIVATI
===

Sulle aree destinate a cortili possono eseguirsi delle costruzioni ad uso garages o box privati, quando le stesse rispondano alle seguenti condizioni:

- 1) abbiano altezza di gronda non superiore all'altezza del davanzale del locale di abitazione più basso prospettante il cortile, e in ogni modo non maggiore di metri 2,50 ;
- 2) Distino dalle pareti sulle quali sono aperte finestre, almeno di tanto quanto é il supero di altezza riferito al piano del locale di abitazione più basso illuminato dal cortile di cui trattasi;
- 3) occupino complessivamente un'area non superiore all'incirca al quinto dell'area del cortile.

Circa gli spazi per parcheggi si richiama l'art.18 della legge 6 agosto 1967 n.765.

Art. 49
CHIOSTRINE O CAVEDI
===

I cavedi sono ammessi solo per adattamento di vecchi edifici ed, eccezionalmente, anche per nuove costruzioni, nelle zone intensive e soltanto in queste.

Esclusivamente per la diretta illuminazione delle latrine, dei gabinetti da bagno, delle anticamere e dei corridoi di disimpegno é ammessa la costruzione di chiostrine o cavedi con l'area e coi lati non inferiori a quelli risultanti dalla seguente tabella:

ALTEZZA MEDIA DEL CAVEDIO	AREA MINIMA	LATO MINIMO
fino a metri 12	mq. 16	ml. 4
da metri 12 a metri 18	" 18	" 4
da metri 18 in più	" 20	" 4

L'indicazione del lato minimo é unicamente riferibile ai cavedi di forma rettangolare. Per altre forme si ammetterà anche la larghezza media dei lati del cavedio, purché la superficie non risulti inferiore alle misure prescritte per i lati minimi o l'eventuale minore distanza fra le pareti sia compensata da maggior ampiezza del cavedio o da altre favorevoli circostanze, a giudizio del Sindaco sentita la Commissione igienico-edilizia.

L'area dei cavedi s'intende netta da quella delle proiezioni orizzontali dei ballatoi o di qualsiasi altra sporgenza, compresa anche la gronda per la parte eccedente cm. 20 di sporto.

Per la misura dei cavedi saranno applicabili le disposizioni relative ai cortili, con l'avvertenza che l'altezza si computa a partire dal piano del pavimento della latrina o bagno più basso, illuminato dal cavedio stesso.

A giudizio del Sindaco, sentiti gli Uffici competenti, le superfici si potranno ridurre a dimensioni inferiori a quelle sopraindicate, per i cavedi a servizio esclusivamente di latrina e bagni annessi a singole camere d'albergo. Potrà concedersi anche una riduzione della superficie dei cavedi quando gli ambienti da essi serviti ricevano luce ed area anche da altro mezzo, talché ne risulti evidentemente favorito il ricambio e la circolazione dell'area.

I cavedi dovranno essere accessibili al piano del pavimento che sarà di materia impermeabile e munito di regolari canali di scolo in modo che se ne possano agevolmente deportare le spazzature ed avere libera comunicazione con altri spazi aperti oppure coi sotterranei della casa, a condizione che questi alla loro volta comunichino coi cortili regolamentari mediante aperture mantenute sempre libere. Le aperture di comunicazione con spazi liberi e con sotterranei per la ventilazione, avranno la sezione di almeno un quinto dell'area regolamentare del cavedio e non mai inferiore ai due metri quadrati.

Per i cavedi saranno ammesse le coperture solamente se a vetri e quando l'area libera dell'apertura, in giro alla tettoia, alla sommità del cavedio, equivalga almeno ai due terzi dell'area regolamentare del cavedio stesso.

Le finestre verso il cavedio nelle case di nuova costruzione, e, a giudizio del Sindaco, anche in quelle preesistenti, dovranno essere munite di rete metallica a larghe maglie.

Art. 50
NORMA TRANSITORIA PER IL RECUPERO VOLUMETRICO

===

Per un periodo di tre anni dalla data di approvazione della presente norma, nelle zone residenziali esistenti e nelle zone esterne, non soggette a strumento esecutivo (Piano di lottizzazione o particellareggiato), dove esistono vecchi edifici utilizzati sia per abitazione che per attrezzature agricole (fienili, deposito attrezzi, ecc.) ma fatiscenti, che rappresentando un pericolo per gli abitanti stessi e per terzi, o dei quali per necessità pubblica (mobilità, formazione parcheggi, ec.) si rende indispensabile la demolizione, potranno essere ricostruiti sull'area della stessa proprietà alle seguenti condizioni:

- a) la cubatura da realizzare non potrà superare il 60% di quella preesistente;
- b) dovrà essere mantenuta la destinazione preesistente, in modo da non alterare le previsioni e gli standards urbanistici del vigente P.R.G.;
- c) i proprietari, per ottenere la concessione edilizia della ricostruzione, dovranno pagare i relativi oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione in vigore al momento del rilascio della concessione stessa, nei quali contributi, ai sensi della legge regionale n. 60 del 5.12.1977 e della relativa delibera comunale n. 11 del 3.2.1978 del C.C. con la quale sono determinati i contributi per gli oneri di urbanizzazione, sono già comprese le incidenze delle aree a standards. Gli stessi proprietari dovranno inoltre cedere o monetizzare un'area pari a 12 mq. per ogni abitante insediabile (1 abitante = 100mc. di costruzione residenziale)".