



-12LCD2-

COMUNE di LECCO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE -

1956

TITOLO I° - PARTE GENERALE -

Art. 1 - Limiti del Piano Regolatore	pag. 1
Art. 2 - Azionamento.	" 1
Art. 3 - Attuazione del Piano Regolatore	" 1
Art. 4 - Tutela dei valori artistici, monumentali, ed ambientali	" 3
Art. 5 - Allineamenti stradali	" 3
Art. 6 - Opere edilizie conseguenti alla attuazio- ne del P.R.G.	" 3
Art. 7 - Limiti di vincolo del Piano Regolatore	" 4
Art. 8 - Larghezza delle strade pubbliche e priva- te	" 4

TITOLO II° - PARTE SPECIALECAPITOLÒ I° - Norme per le zone residenziali

A) - NORME GENERALI -

Art. 9 - Zone residenziali	" 4
----------------------------	-----

B) - NORME SPECIALI -

Art. 10 - Zone a fabbricazione intensiva	" 5
Art. 11 - Zone a fabbricazione semintensiva	" 6
Art. 12 - Zone a fabbricazione estensiva	" 8

CAPITOLÒ II° - Norme per le zone rurali

ART. 13 - Zone rurali	" 8
-----------------------	-----

CAPITOLÒ III° - Norme per le zone industriali

Art. 14 - Zone industriali	" 9
----------------------------	-----

CAPITOLÒ IV° - Norme per le zone miste

Art. 15 - Zone miste	" 9
----------------------	-----

CAPITOLÒ V° - Norme per le zone ed aree speciali

Art. 16 - Zone ed aree speciali	" 10
Art. 17 - Verde pubblico	" 10
Art. 18 - Verde privato	" 10

Art. 19 - Verde privato vincolato pag. 11

CAPITOLIO VI° - Norme urbanistiche, igieniche ed edilizie

Art. 20 - Progetti volumetrici degli edifici pag. 14

Art. 21 - Progetti di lottizzazione " 12

Art. 22 - Elementi a corredo della richiesta di
licenza " 13

Art. 23 - Altezza degli edifici " 14

Art. 24 - Altezza degli edifici fronteggianti spazi
di diversa larghezza " 15

Art. 25 - Cortili " 16

Art. 26 - Trasposizioni volumetriche " 17

Quadro riassuntivo delle norme per le zone residen-
ziali " 19

NOBILE TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE -TITOLO I°PARTI. GENERALE -ART. 1 - LIMITI DEL PIANO REGOLATORE.

Tutto il territorio comunale si intende interessato dal Piano Regolatore Generale, nei modi indicati dagli elaborati di progetto consistenti nelle planimetrie in scala 1:10.000 o 1:5.000.

ART. 2 - AZIONAMENTO :

Tutto il territorio comunale viene diviso in :

- zone residenziali
- zone rurali
- zone industriali
- zone miste
- zone ed aree speciali

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

L'esecuzione del Piano Regolatore avverrà :

- a) - mediante Piani Particolareggiati, il cui ordine di successione verrà stabilito dal Comune di Lecco, tenendo anche conto delle eventuali richieste avanzate da privati o fatta sempre salva l'applicazione degli art. 23 e 28 della Legge Urbanistica 17/8/1942 n. 1150, per le zone e le sistemazioni previste nella planimetria in scala 1:5000
- b) - attuando nelle costruzioni e ricostruzioni gli allineamenti stradali e le descrizioni di zona indicati nelle planimetrie in scala 1:5000.

In tutto il territorio comunale la fabbricazione sarà consentita se i relativi progetti saranno conformi alle prescrizioni di zona (compreso quello indicato nei Piani Particolareggiati eventualmente in

vigore al momento della presentazione della domanda di licenza di costruzione) ed alle disposizioni edilizie ed alle altre leggi o regolamenti vigenti in materia.

L'Amministrazione Comunale prenderà in esame il progetto consultando la Commissione Edilizia e comunicandone l'esito al richiedente entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione risultante dal timbro del protocollo generale del Comune.

Qualora la domanda di licenza od i tipi allegati non contenessero tutti gli elementi necessari per l'esame o venissero richieste delle varianti, l'Amministrazione Comunale potrà, entro trenta giorni dalla ricezione, invitare il richiedente a completarla o a presentare le varianti, in questo caso, il termine di gg. 30 decorrerà dal giorno nel quale il richiedente avrà provveduto alla presentazione degli atti complementari o delle varianti al progetto.

Decorso il termine di giorni trenta senza che sia intervenuta risposta da parte dell'Amministrazione Comunale il richiedente la licenza non è autorizzato ad iniziare le opere, ma dovrà presentare nuova istanza all'Amministrazione Comunale la quale, entro trenta giorni dalla data della seconda istanza risultante dal timbro del protocollo generale del Comune, dovrà dare risposta. In caso di mancata comunicazione il richiedente potrà ritenersi autorizzato all'esecuzione dell'opera.

L'Amministrazione potrà anche negare la licenza di costruzione qualora entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda dichiarerà di adottare l'incanto piano particolareggiato; in tal caso il Comune dovrà deliberarne l'adozione entro **180** giorni dalla data della suddetta dichiarazione.

Decorso tale termine l'interessato potrà sollecitare l'Amministrazione per ottenere risposta o sarà autorizzato ad iniziare le opere, in caso di silenzio, trascorsi trenta giorni dalla data del sollecito risultante dal timbro del protocollo generale del Comune.

ART. 4 - TUTELA DEI VALORI ARTISTICI, MONUMENTALI ED AMBIENTALI :

Per gli edifici prospettanti su vie o piazze di interesse artistico, monumentale od ambientale, indicati con particolare annotazione grafica consistente in contorno nero spessore mm. 0,6 (contorno rosso) nella tavola al 50000 la Giunta Comunale si riserva di adottare caso per caso un P.P. prescrivendo, con apposita delibera, norme edilizie speciali.

ART. 5 - ALLINEAMENTI STRADALI :

In caso di nuova costruzione o di ricostruzione di edifici, il Comune potrà, non ritenendo necessaria l'adozione di un Piano Particolareggiato, imporre arretramenti o rettifiche di allineamenti per una profondità non superiore ai mt. 2,00 dalla vecchia linea di fabbrica o dall'incrinazione già esistente sulla linea stessa.

ART. 6 - OPERE EDILIZIE CONSEGUENTI ALLA ATTUAZIONE DEL P.R.

Quando, per effetto dell'esecuzione del Piano Regolatore, anche una sola parte di edificio venga definitivamente ad essere esposta alla pubblica vista o, a giudizio della Giunta Municipale, sentito il parere della Commissione Edilizia, ne derivi un deturpamento dell'ambiente urbano sarà facoltà del Comune di imporre al proprietario del medesimo edificio di variare le parti esposte alla pubblica vista. Il Comune potrà, ingiungendo l'esecuzione del rifacimento, fissare i termini per le ultimazioni dei lavori; in caso di rifiuto, o di mancata esecuzione nei termini stabiliti, il Comune avrà facoltà di procedere all'esecuzione d'ufficio, a spese del proprietario o suo avente causa.

ART. 7 - LIMITI DI VINCOLO DEL P.R.

Agli effetti dell'art. 11 della Legge 17/8/1942 n. 1150, le nuove linee di fabbrica e le prescrizioni (destinazione dell'area a suolo pubblico, strade, piazze, verde pubblico ecc.) indicate nella planimetria al 5:000 si intendono vincolative per i fabbricati esistenti solo nei casi di ricostruzione, ampliamento o modifica di destinazione (da residenziale a industriale o viceversa) e, per i terreni liberi, solo nel caso di nuova costruzione.

ART. 8 - LARGHEZZA DELLE STRADE PUBBLICHE E PRIVATE

Tutte le strade pubbliche che il P.R.G. prevede di aprire o di ampliare avranno una larghezza minima di mt. 10,50 ad eccezione di quelle interne ai vecchi nuclei urbani che dovranno essere dimensionate con P.P.

Tutte le strade private di nuova apertura dovranno avere la larghezza minima di mt. 6 e le costruzioni che sorgono in fregio a queste e a quelle strade private esistenti, dovranno essere arretrate di mt. 5,25 dall'asse stradale.

TITOLO SECONDOPARTE SPECIALE -CAPITOLO I° - NORME PER LE ZONE RESIDENZIALIA) - NORME GENERALIART. 9 - ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali devono essere destinate a :

- abitazioni;
- negozi o botteghe;

- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi purché di cose non pregiudizievoli all'igiene e alla sicurezza dell'abitato;
- laboratori artigiani non molesti;
- autorimesse pubbliche e private;
- uffici;
- alberghi, pensioni, ristoranti;
- locali di divertimento e di svago;
e nelle aree indicate allo scopo;
- nuovi asili e scuole elementari;
- nuove chiese ed opere parrocchiali;
- edifici per pubblici servizi;

Potranno inoltre essere consentiti edifici per tutte quelle attività che, a giudizio della Giunta comunale, non siano in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Dalle zone resi-denziali sono escluse :

- industrie;
- costruzioni rurali;
- tutte quelle attività che, a giudizio della Giunta Comunale, siano in contrasto con il carattere residenziale della zona.

B) NORME SPECIALI

ART. 10 - ZONE A FABBRICAZIONE INTENSIVA :

Si intendono come tali quelle contrassegnate dalla relativa annotazione grafica (sulla scala 1:5000) con tratteggio perpendicolare, spessore mm. 0,5 (colorazione rosso pallido).

Nelle zone destinate a fabbricazione intensiva le costruzioni saranno regolate dalle seguenti norme :

- a) - percentuale massima dell'area coperta riferita all'area totale del lotto considerato: 50% salvo il rapporto pareti - cortile

calcolato secondo i regolamenti e quanto stabilito per la trasposizione volumetrica con l'art. 26.

- Non sono soggetti ai limiti di cui sopra i lotti ove gli edifici prospettino su spazi pubblici in modo da non avere necessità di aereazione o illuminazione da cortile;

b) - altezza massima consentita, salvo quanto stabilito per la trasposizione dei volumi con l'art. 26 - : ml. 28,50

c) - altezza minima di m. 15,50 per strade della larghezza uguale o maggiore di m. 10,50, salvo arretramento dal filo stradale di almeno mt. 12 e distanza minima dai confini di m. 6,00, con la condizione che la recinzione verso strada debba essere tale da permettere la vista dello spazio antistante la costruzione.

d) - altezza massima di m. 12 per le strade che il P.R. mantiene della larghezza minore di mt. 10,50

e) - distanza minima dai confini: ammessa la contiguità

f) - distanza minima dagli edifici vicini insistenti sulla stessa proprietà o su proprietà diverse: ammessa la contiguità

g) - distanza minima fra le fronti dello stesso edificio: mt. 8

h) - distanza minima dall'asse stradale: secondo il P.R.G. o P.P.

ART. 11 - ZONE A FABBRICAZIONE SEMINTENSIVA

Si intendono come tali quelle contrassegnate dalla relativa annotazione grafica sulla tavola 1 : 5000 con tratteggio verticale m/n. 0,3 (colorazione arancio chiaro).

Nelle zone destinate a fabbricazione semintensiva le costruzioni saranno regolate dalle seguenti norme; salvo diverse prescrizioni di P.P. per i vecchi nuclei esistenti :

a) - percentuale massima dell'area coperta riferita all'area totale del lotto considerato: 35% salvo il rapporto pareti - cortile calcolato secondo regolamento, e quanto stabilito per la traspo-

sizione di volume con l'art. 26

b) - altezza massima consentita, salvo quanto stabilito per le trasposizioni volumetriche con l'art. 26 : mt. 18,50

c) - altezza minima di mt. 12 per strade della larghezza uguale o maggiore di mt. 10,50, salvo arretramento dal filo stradale di almeno mt. 6 con la condizione che la recinzione verso strada debba essere tale da permettere la vista dello spazio antistante la costruzione;

d) - distanze minime dai confini :

mt. 3,00 per fabbricati di altezza sino a m. 15,75

" 4,00 per fabbricati di altezza maggiore a mt. 15,75

Tali distanze potranno essere variate purché esista convenzione tra le proprietà contigue che assicuri i limiti fissati nella successiva lettera e.

Qualora due o più proprietari convengono per sé o loro aventi causa, con atto pubblico debitamente trascritto, di erigere costruzioni affiancate o a schiera sarà ammessa la contiguità o confine purché la loro massima dimensione in pianta non sia maggiore di m. 45.;

e) - distanza minima dagli edifici vicini insistenti sulla stessa proprietà o su proprietà diverse:

mt. 6,00 per fabbricati di altezza sino a m. 15,75;

" 8,00 per fabbricati di altezza maggiore di m. 15,75 salvo i fabbricati affiancati o a schiera di cui alla precedente lettera d.

f) - distanza fra le fronti dello stesso edificio : mt. 6,00

g) - distanza minima dell'asse stradale : mt. 5,25

ART. 12 - ZONE A FABBRICAZIONE ESTENSIVA

Si intendono come tali quello contrassegnato dalla relativa annotazione grafica sulla tavola 1:5000 con tratteggio verticale, spessore mm. 0,1 (colorazione giallo chiaro).

Nelle zone a fabbricazione estensiva, le costruzioni saranno regolate dalle seguenti norme, salvo diverse prescrizioni di P.P. per i vecchi nuclei esistenti:

- a) - percentuale massima area coperta riferita all'area totale del lotto considerato 25% salvo il rapporto pareti - cortile calcolato secondo i regolamenti;
- b) - altezza massima consentita: mt. 12,00 ;
- c) - distanza minima dai confini : " 4,00 -
Qualora due proprietari convengono per sé e loro aventi causa, con atto pubblico debitamente trascritto, di origine costruzioni abbinato, sarà ammessa la contiguità a confine purché la loro massima dimensione in pianta non sia maggiore di mt. 30 ;
- d) - distanza minima dagli edifici vicini insistenti sulla stessa proprietà, o su proprietà diverse: mt. 8,00 salvo abbinamento a confine;
- e) - distanza minima dall'asse stradale: mt. 8,25 ;

CAPITOLO II° - Norme per le zone ruraliCAPITOLO II° -ART. 13 - ZONE RURALI

Nelle zone rurali, contrassegnate dalla particolare annotazione grafica sulla tavola 1:5000 con puntini disposti a triangolo (colorazione verde chiaro), valgono le norme della fabbricazione estensiva. Potranno essere ammesse, oltre alle costruzioni di carattere rurale, costruzioni a carattere estensivo quando il programma edilizio non abbia a snaturare il carattere della zona.

CAPITOLO III° - Norme per le zone industriali

CAPITOLO III°

ART. 14 - ZONE INDUSTRIALI

Le zone industriali, contrassegnate dalla particolare annotazione grafica sulla tavola 1:5000 con tratteggio incrociato dello spessore di mm. 0,1 (colorazione viola), sono destinate ad impianti industriali con esclusione di quelli che, a giudizio della Giunta comunale, dovessero, per qualsiasi motivo, recare molestia o essere comunque pregiudizievoli alla vita cittadina.

Nelle zone industriali saranno ammesse, oltre alle costruzioni inerenti ed accessorie al processo produttivo (magazzini, depositi, silos ecc.) anche costruzioni destinate al soggiorno di persone che per necessità di lavoro devono risiedere entro i limiti del complesso industriale (alloggio personale di custodia e sicurezza). Saranno ammessi inoltre locali di assistenza per operai, spacci o circoli ricreativi aziendali.

Nelle zone industriali le costruzioni saranno regolate dalle seguenti norme :

- a) - superficie stabilmente coperta non superiore al 80% dell'area disponibile;
- b) - massima altezza: mt. 18,50 salvo deroga per costruzioni ed impianti speciali a giudizio della Giunta Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia;
- c) - distanza minima dell'asse stradale: mt. 5,25

CAPITOLO IV° - Norme per le zone miste

CAPITOLO IV°

ART. 15 - LE ZONE MISTE

Nelle zone miste è ammessa la coesistenza di impianti industriali non molesti con edilizia residenziale del tipo semintensivo. In tali zone le costruzioni saranno regolamentate dalle norme industriali o residenziali semintensivo a secondo della loro natura.

CAPITOLIO V° - Norme per le zone ed aree specialiCAPITOLIO V°ART. 16 - ZONE ED AREE SPECIALI

Le aree destinate a verde pubblico, a impianti sportivi, campi di gioco, alla collocazione di edifici pubblici o di interesse pubblico, sono contrassegnate dall'apposita annotazione grafica nel P.R.G. con dischi (colorazione verde). Le costruzioni che sorgono su aree confinanti con le aree speciali dovranno mantenere da questo le seguenti distanze:

- a) - mt. 3,00 per la zona intensiva;
- b) - " 4,00 per la zona semintensiva - industriale o mista;
- c) - " 5,00 per la zona estensiva o rurale.

Quando una proprietà è separata dalla zona speciale da una strada, agli effetti delle altezze, verrà conteggiata la sola larghezza stradale. Agli effetti della determinazione delle altezze dei fabbricati sulle proprietà confinanti il perimetro di dette aree speciali verrà considerato come interamente fabbricato fino all'altezza di mt. 15.

ART. 17 - VERDE PUBBLICO

Le aree destinate esclusivamente a verde pubblico sono quelle contrassegnate dall'apposita annotazione grafica nel P.R.G. con triangolino pieno (colorazione verde).

Dette aree sono compatibili agli effetti della larghezza stradale.

ART. 18 - VERDE PRIVATO

Le aree private indicate nel P.R.G. con l'annotazione grafica a puntini alla rinfusa (colorazione verde) non potranno essere edificate secondo le norme edilizie, e la Giunta Comunale potrà prescrivere con apposita delibera, norme edilizie speciali. Dovrà inoltre essere adottato un P.P. che tenga conto dei valori ambientali e dia preponderanza assoluta a parchi o giardini.

Dette aree dovranno inoltre essere delimitate verso strada da recinzioni tali da permettere la vista dell'interno della proprietà.

Agli effetti della edificazione sulle proprietà confinanti e fronteggianti con dette aree valgono le norme stabilite per le aree speciali con l'art. 16.

ART. 19 - VERDE PRIVATO VINCOLATO

Le zone destinate a verde privato vincolato sono contrassegnate con annotazione grafica a piccoli cerchi (colorazione verde). Le aree così contrassegnate dovranno rimanere destinate a giardino o parco e non potranno essere edificate. Dette aree dovranno inoltre essere delimitate verso strada da recinzioni tali da permettere la vista dell'interno della proprietà.

Agli effetti della edificazione sulle proprietà confinanti o fronteggianti con dette aree valgono le norme stabilite per le aree speciali con l'art. 16.-

CAPITOLO VI° - Norme urbanistiche, igieniche ed edilizie

ART. 20 - PROGETTI VOLUMETRICI DEGLI EDIFICI

E' data facoltà di sottoporre all'esame della Giunta Comunale progetti volumetrici degli edifici allo scopo di ottenere un giudizio informativo e di intervenire alla disciplina della edificazione mediante stipulazione di convenzione prima della elaborazione del progetto esecutivo.

Le proposte dovranno essere corredate dai seguenti elaborati :

- a) - planimetria in scala 1:2000 della zona;
- b) - planimetria e volumetria in scala 1 : 500 interessanti gli immobili contigui;
- c) - tutti gli elaborati che di volta in volta la Giunta Comunale riterrà utile richiedere.

ART. 21 - PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE -

La lottizzazione delle aree potrà, ancora prima della elaborazione del progetto esecutivo, essere sottoposta all'esame della Giunta Comunale allo scopo di ottenere un giudizio informativo e di addivenire alla disciplina della edificazione mediante stipulazione di convenzione.

Per le lottizzazioni dovranno essere prodotti i seguenti dati ed elaborati:

- a) - percentuale di area coperta rispetto all'area totale del lotto considerato;
- b) - planimetria secondo il P.R.G. riportata almeno in scala 1:1000;
- c) - nuove piazze, strade o passaggi pedonali, spazi a verde pubblico e privato, previsti nella lottizzazione;
- d) zone per parcheggi;
- e) spazi a cortile;
- f) dimensioni ed altezza degli edifici, loro destinazione, numero dei piani per ciascun edificio;
- g) sezioni tipo, prospetti schematici o prospettive per zone di particolare importanza artistica od ambientale;
- h) comparti edificatori con indicazione dei dati catastali della proprietà interessata dalla lottizzazione, dei documenti di proprietà e delle eventuali servitù sia attive che passive;
- i) - tutti gli elaborati che di volta in volta la Giunta Comunale riterrà utile richiedere.

ART. 22 - ELEMENTI A CORREDO DELLE RICHIESTE DI LICENZA :

Alla richiesta di licenza di costruzione dovranno essere allegati, in triplice copia su carta bianca, i seguenti elaborati;

- a) - planimetria generale orientata della località, comprendente almeno l'incrocio di due strade pubbliche, in scala 1:1000 o 1:2000 nella quale siano indicati:
- 1 - gli spazi pubblici circostanti con le relative dimensioni e destinazioni (strada, piazza, giardino ecc.);
 - 2 - gli allineamenti e destinazione provista dal P.R.G. o da P.F. ove esistono;
 - 3 - i fabbricati vicini, adiacenti o fronteggianti;
 - 4 - i muri di frontespizio ove vengono a formarsi o ad essere messi in vista per effetto della progettata fabbricazione.
- b) - pianta, in scala 1:100, del piano terreno con l'indicazione delle dimensioni delle aree coperte e scoperte o della loro utilizzazione, nonché dei piani sotterranei, superiori o di tutte le coperture.
- c) - Sezione in scala 1:100 con l'indicazione dell'altezza dei singoli piani da pavimento a pavimento, o delle altezze nette dei locali nonché dell'altezza totale dell'edificio, misurata in conformità all'art. 23.-
- d) - Disegno delle fronti esterne ed interne del fabbricato, in scala 1:100, con le indicazioni che servano a dare la precisa conoscenza dei vuoti e dei pioni e del valore degli aggetti e degli sporti, (ombre teoriche a 45° e trasparenti rispetto al disegno geometrico) o con la precisazione delle altezze di tutte le pareti perimetrali degli edifici e dei muri di confine, dei materiali impiegati e loro colori;
- e) - Ove la costruzione si affianchi ad altri fabbricati esistenti, il prospetto principale verso strada dovrà essere ampliato con

esattezza sino alla prima campata del fabbricato o dei fabbricati contigui, o dovrà essere presentata almeno una fotografia degli edifici contigui, nella quale verrà riportata la facciata dell'edificio progettato.

- f) - Progetto in scala 1/100 delle fognature riportato sulla pianta del piano terreno e completo di tutte le indicazioni, misure e qualità dei materiali del nuovo impianto.
- g) - Il questionario ai fini statistici debitamente compilato;
- h) - I disegni approvati dal Comando Vigili del Fuoco.

L'Amministrazione Comunale in aggiunta ai documenti sopra elencati, potrà richiedere tutti quei dati, elaborati o plastici che ritenesse opportuni per un adeguato giudizio.

Le servitù e i vincoli interessanti la nuova costruzione agli effetti del Regolamento Generale (servitù di passaggio pubblico - privato prospetti, cortili comuni, convenzioni di altius non tollendi, vincoli e pattuizioni di Piano Regolatore, vincolo di monumentalità, militari ecc.) verranno stabiliti con atto pubblico da trasciversi anche a favore del Comune o da consegnare allo stesso in duplice copia di cui una autentica con nota di trascrizione e una semplice.

Per edifici ed impianti speciali soggetti a specifiche approvazioni a norma di legge o per opere in immobili di interesse storico o di pregio artistico o paesistico o fronteggianti vie soggette a vincoli ambientali, l'Amministrazione Comunale rilascerà la licenza di costruzione solo dopo le prescritte approvazioni da parte delle Autorità competenti.

ART. 23 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI

L'altezza massima degli edifici è determinata, salvo quanto stabilito dall'art. 4 e dalle norme di zona, dalla larghezza degli spazi pubblici antistanti nei seguenti rapporti :

- per strade larghe sino a mt. 10,50 è ammessa una altezza pari a una

- volta o mezza la larghezza stradale;
- per strade di larghezza compresa fra mt. 10,50 e mt. 23,25 è ammessa una maggiore altezza dell'edificio di un metro per ogni metro di maggior larghezza stradale oltre i mt. 10,50
 - per strade larghe oltre i mt. 23,25 non potrà essere superata l'altezza massima di mt. 28,50 salvo che sia stata autorizzata la trasposizione dei volumi, nel qual caso la maggiore altezza consentita sarà di mt. 0,50 per ogni metro di maggior larghezza stradale oltre i mt. 23,25.

ART. 24 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI FRONTEGGIANTI SPAZI DI DIVERSA LARGHEZZA :

Quando un edificio prospetta su due spazi pubblici di larghezza diversa, siano essi in angolo o contigui, e la fronte prospiciente lo spazio più largo abbia uno sviluppo di almeno mt. 7,50 ed inoltre non ostino motivi di igiene o di estetica, l'altezza corrispondente alla sagoma limite competente allo spazio più largo potrà essere mantenuta anche per la fronte prospiciente lo spazio pubblico più stretto sino al limite del corpo di fabbrica e comunque entro il limite minimo di mt. 7,50 o massimo di 15 sempre che la strada minore abbia una larghezza non inferiore a mt. 10,50. Tale estensione, nel caso di angole con sruoso o raccordo dello sviluppo inferiore a' mt. 7,00, deve misurarsi dal punto di intersezione degli allineamenti delle due fronti. Per fabbricati prospettanti su piazze di qualunque forma esse siano, l'altezza consentita sarà quella competente ad una larghezza di strada pari al diametro del massimo cerchio inscritto negli allineamenti della piazza. Sarà facoltà della Giunta Comunale, sentito il parere della C.E., di annotare una unica altezza congruata per le fronti prospettanti su spazi pubblici di larghezza diversa, purché la superficie congruata delle fronti non ecceda quella ammessa dal presente articolo o l'altezza di congruamento non superi di mt. 4,00 l'altezza consentita sullo spazio più stretto.

Qualora per esercitare il diritto di risvolto per una costruzione arrotrata dal filo stradale fosse necessario cedere spazio al Comune, detto spazio dovrà essere sistemato a cura e spese del richiedente secondo le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale.

ART. 25 - CORTILI :

Tutti gli spazi privati non edificati, ad eccezione dei cavedi e delle arce aperte da un lato verso spazi pubblici ed avanti profondità non eccedente l'ampiezza del lato stesso, sono cortili ed assimilabili a cortili per quanto riguarda le disposizioni del presente articolo.

Per tutte le zone residenziali l'area del cortile non dovrà essere minore di $1/3$ della superficie delle pareti che lo delimitano supponendo i confini edificati sino all'altezza di mt. 15 indipendente dalle costruzioni esistenti.

Nel computo dell'altezza di tutte le pareti sarà misurata a partire dal piano del pavimento del locale di abitazione, più basso prospettante sul cortile stesso, fino alla più alta delle seguenti quote :
 ostradosso dell'ultimo impalcato, filo superiore del canale di gronda, dell'attico o del parapetto pieno.

Nella misurazione, tanto della superficie del cortile quanto della superficie delle pareti, si prescindono dalle rientranze che abbiano il lato aperto inferiore a mt. 5,00 e profondità non maggiore della metà del detto lato aperto.

Le proiezioni orizzontali dei balconi aperti, ballatoi, gronde, non saranno detratte dalla superficie del cortile, mentre per le facciate a sbalzo e balconi chiusi lateralmente la superficie del cortile si considererà al netto della loro proiezione orizzontale.

Nel caso che i cortili appartengono a diverse proprietà finite potranno essere considerati come unico cortile purché ciò risulti da convenzione di servitù perpetua, da stipularsi tra i rispettivi confinanti e loro eredi per atto pubblico da trascriverli anche a favore

del Comune o da consegnare, allo stesso in duplice copia di cui una autentica con nota di trascrizione ed una semplice.

I muri divisorii di proprietà di tali cortili comuni non dovranno avere una altezza superiore a mt. 3,00 o comunque la parte muraria non potrà superare la quota del davanzale del piano di abitazione più basso; detti muri, (come pure quelli di confine vincolati da servitù "altius non tollendi" fino a mt. 3,00), saranno considerati come inesistenti agli effetti del computo relativo ai cortili.

I cortili di forma irregolare ed oblunga, a giudizio della Commissione Edilizia, dovranno essere suscettibili di scomposizione in cortili regolamentari a sé stanti.

Per i fabbricati circondati da cortile, il medesimo dovrà essere scomposto in tanti cortili, quanti sono i lati della costruzione e definiti dalla bisettrice di ciascun angolo del fabbricato, dal lato del fabbricato stesso e dal tratto di confine compreso tra le bisettrici predette. È ammessa la copertura piana dei cortili, prescindendo dal loro calcolo e da quello delle superfici coperte, purché l'estradosso di dette coperture sia a quota non superiore al piano del pavimento del locale di abitazione più basso.

ART. 26 - TRASPOSIZIONI VOLUMETRICHE :

È in facoltà della Giunta Comunale, sentito il parere della C.E. e della Soprintendenza ai Monumenti, di autorizzare trasposizioni volumetriche, che comportino altezze degli edifici eccedenti i limiti di cui all'art. 23, purché vengano rispettate tutte le norme di regolamento ed abbiano i seguenti requisiti :

- 1) - Miglioramento delle condizioni estetiche, urbanistiche ed igieniche;
- 2) - Adeguamento alle caratteristiche ambientali ed alle visuali vicine e lontane;
- 3) - Eliminazione di cortili chiusi con prevalente destinazione dell'area a giardini e posteggi;

- 4) - Cessione all'Amministrazione Comunale di area attrezzata, a cura e spese del richiedente, e della superficie di almeno 1/10 dell'area oggetto della trasposizione, per passi, posteggi o giardini pubblici;
- 5) - Sistemazione di eventuali frontespizi di case esistenti con preventiva presentazione di convenzione col confinante.

ZONA INTENSIVA

ZONA SEMINTENSIVA

ZONA ESTENSIVA

<u>attuale massima area co- riferita all'area tota- lotta considerato</u>	50%	35%	25%
<u>la degli edifici</u>	Salvo compute cor- tili e trasposizio- ni volumetriche	Salvo compute cortili e trasposizioni volume- triche	Salvo compute cor- tili
<u>altezza massima consentita</u>	28,50	18,50	12,00
	Salvo trasposizio- ni volumetriche	Salvo trasposizioni volumetriche	
<u>altezza minima per strade larghezza uguale e mag- gior di ml.10,50</u>	15,50	12,00	= =
	Salvo arretramento del filo stradale di m.12 e dai con- fini di m. 6,00	Salvo arretramento dal filo stradale di mt. 6,00	
<u>altezza massima per strade il P.R.G.mantiene della altezza minore di m.10,50</u>	12,00	Per nuclei esisten- ti secondo P.P.	Per nuclei esistenti secondo P.P.
<u>altezza minima dai confini</u>	ammessa contigui- tà	mt.3 per fabbricati sinò a m.15,75 mt.4 per fabbricati oltre m.15,75 salvo convenzione e case affiancate e a schiera con maxsvi- luppo di mt. 45,00	4 Salvo convenzione per case abbinato con max sviluppo mt.30
<u>altezza minima dagli edifici insistenti sulla stessa proprietà o su proprietà vicine</u>	ammessa la conti- guità	mt.6 per fabbricati sinò a m.15,75 mt.8 per fabbricati oltre m.15,75 salvo convenzione e case affiancate e a schiera	8 Salvo abbinamento a confine
<u>altezza minima fra le edifici dello stesso edi- ficato</u>	8	6	= =
<u>altezza minima dall'asse vicinale</u>	secondo il P.R.G. o il P.P.	5,25	8,25
		per vecchi nuclei secondo P.P.	Per vecchi nuclei secondo P.P.