



ing. arch. 15/10/78

*Veduta del Castello di Baginara nella Legazione di Ravenna*

COMUNE di  
**BAGINARA di ROMAGNA**

# PRG

ADOTTATA CON  
DELIBERAZIONE CONSILIARE  
n° 24 del 5-6-78

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
363  
ARCHITETTO  
MAZZOTTI  
PAOLO  
BOLOGNA-BOLOGNA

arch. P. MAZZOTTI

*[Signature]*

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
597  
ARCHITETTO  
VERLICCHI  
GIOVANNI  
BOLOGNA-BOLOGNA

arch. G. VERLICCHI

*[Signature]*

collaboratore UFFICIO DI PIANO

il sindaco

LODOVICO MUCCINELLI

*[Signature]*

il segretario

rag. PIETRO ODONI

*[Signature]*



## Osservazioni

I numeri sono riferiti alla relazione tecnica



Accolte Totalmente o parzialmente



Non accolte

## CAPO I° - PARTE GENERALE

=====

### ART. 1 - FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme costituiscono lo strumento per l'organizzazione del territorio comunale secondo i lineamenti e gli orientamenti programmatici del Piano Regolatore Generale e, nel quadro di queste finalità, forniscono le prescrizioni sia per la stesura dei piani particolareggiati esecutivi, sia per la disciplina delle iniziative private e pubbliche tendenti all'attuazione degli interventi edilizi.

### ART. 2 - NORME GENERALI

Il P.R.G. si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme ed alle tavole di progetto.

Gli atti del P.R.G. sono:

- a) - elaborati grafici;
- b) - norme di attuazione;
- c) - relazioni generali.

In caso di eventuali non corrispondenze tra elaborati grafici a scala diversa valgono le indicazioni dei disegni a rapporti maggiori, cioè:

le indicazioni delle planimetrie in scala 1 : 1000 prevalgono su quelle delle planimetrie 1 : 2000 e queste su quelle in scala 1 : 10.000, ecc.

La fabbricazione e la trasformazione d'uso del territorio sono soggetti oltre che alla disciplina del precedente articolo alle disposizioni del regolamento edilizio vigente nel Comune (in quanto compatibili) e altre leggi e regolamenti vigenti in materia.

CAPO II° - INTERVENTI SULL'ESISTENTE

=====

ART. 3 - EDILIZIA ESISTENTE

Si premette che si definiscono zone territoriali omogenee di tipo A, secondo il D.M. 2.4.1968 N. 1444, le aree con agglomerati urbani di valore STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE (eventualmente comprese le aree circostanti): rientrano inoltre nella definizione:

- 1) - gli insediamenti storici uniti senza soluzione di continuità con l'espansione urbana; essi riguardano oltre al nucleo originario gli organici ampliamenti ad esso storicamente connessi anche se non contigui;
- 2) - gli insediamenti storici isolati ovvero iscritti in perimetri murati o comunque definiti il cui processo urbanistico edilizio-costruttivo si è concluso nel secolo scorso.

In attesa del Piano di Conservazione per le zone A e relativa normativa, la disciplina particolareggiata di cui si seguenti punti costituisce la disciplina normativa dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica e dei piani per l'edilizia economica e popolare (se interessanti le zone suddette).

Le zone A per il Comune risultano perimetrate nella tavola n. 1.

All'interno del perimetro suddetto valgono le seguenti disposizioni:

- a) - non è ammesso l'incremento dei volumi, tranne nei casi previsti b e g, della superficie utile lorda e della superficie coperta esistente senza tenere conto delle superfetazioni. Si intendono per superfetazioni le aggiunte ad edifici residenziali non autorizzate o comunque prive di valore ambientale o architettonico e cioè:
- tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad uso garage o rimesse ed i capannoni ad uso artigianale, industriale o di deposito;
- b) - non è ammessa l'occupazione mediante costruzioni in elevazione o interrato degli spazi liberi esistenti;
- c) - non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto o giardino e l'asfaltatura di pavimentazioni attualmente esistenti in ciottoli o pietra o cotto. E' prescritta inoltre, la conservazione delle alberature esistenti;
- d) - non sono ammesse demolizioni anche parziali aventi lo scopo di variare o rettificare gli esistenti tracciati stradali ad eccezione dei casi di cui al punto f);
- e) - l'intervento edilizio diretto può avere per oggetto una singola unità immobiliare composta da una o più proprietà catastali costituenti storicamente o attualmente una unica unità funzionale per la presenza di parti comuni quali ingresso, scale, giardino o area cortilizia. Nel caso di intervento su unità diverse contigue vedi art.27;

f) - è ammesso il completamento degli immobili classificati di tipo monumentale, storico monumentale, notevole valore architettonico, e che risultino attualmente incompleti rispetto al progetto originario secondo quanto risulta da documentazioni grafiche o fotografiche o da analisi delle strutture, pareti esterne, ecc.

Lo stesso dicasi per il recupero di antichi tracciati stradali.

Il completamento deve avvenire secondo le regole del restauro.

Lo stesso dicasi per le ricomposizioni di unità tipologiche originali non più esistenti.

#### MODI DI INTERVENTO

=====

##### 1) - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

L'intervento di manutenzione ordinaria si intende limitato alle sole operazioni di:

- 1) - ritinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento totale o parziale degli intonaci esterni;
- 2) - riparazione o sostituzione di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- 3) - rifacimento parziale o totale di rivestimenti esterni;
- 4) - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione.

ne ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

- 5) - tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- 6) - riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- 7) - riparazione di pavimenti interni.

Soltanto per gli interventi di cui ai punti 1) - 2) e 3) va richiesta l'autorizzazione al Sindaco.

## 2) - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono opere di manutenzione straordinaria sull'edilizia esistente tutte quelle non comprese nella manutenzione ordinaria nonché negli interventi A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6 - A7, purchè non comportino alcuna alterazione o modificazione sia interna che esterna degli edifici e delle loro destinazioni d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento comportante anche la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

La manutenzione straordinaria non è ammessa nei casi di restauro scientifico (A1).

In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti operazioni:

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne, con eventuale apertura o chiusura di vani di porte interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazione delle quote di intradosso delle strutture stesse;

- demolizione o costruzione di tramezzi divisorii non portanti (muri in foglio);
- la destinazione di uno o più locali, compresi nell'edificio, ai servizi igienici o agli impianti tecnologici mancanti;
- rifacimento degli elementi architettonici esterni quali: inferiate, bancali, cornici, zoccolature ecc.

Negli interventi di manutenzione straordinaria non rientra la modifica della forma e della posizione delle aperture originali di porte e finestre esterne e scale esterne, e la modifica di posizione, dimensioni e pendenze delle coperture.

Non si può parlare di manutenzione straordinaria qualora contemporaneamente alle modifiche sopradette sussista un cambiamento della destinazione d'uso dell'edificio e/o un aumento dei nuclei famigliari insediabili.

Ogni unità edilizia comprendente gli edifici e le aree scoperte di pertinenza sarà individuata in sede di Piano di Conservazione del Centro Storico attraverso una classificazione tipologica secondo le seguenti categorie d'intervento:

#### A1 - RESTAURO SCIENTIFICO

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le particelle edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici, ivi compresi gli immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n.1089.

Il tipo di intervento prevede:

- a) - il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) - il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) - la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario o agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

#### A2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le particelle edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia per-

chè significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale ecc.

Il tipo di intervento prevede:

a) - la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) - la conservazione o il ripristino tipologico mediante:

- interventi atti a ripristinare o mantenere i collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi, scale, portici;
- interventi atti a ripristinare o a mantenere la forma, la dimensione ed i rapporti esistenti fra la unità edilizia e le aree scoperte;

c) - tutte le operazioni previste ai punti: b) - c) - d) del restauro scientifico.

### A3 - INTERVENTI DI RIPRISTINO TIPOLOGICO

Gli interventi riguardano le particelle edilizie completamente fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nei tipi di intervento A1 e A2 e di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico.

Tale ripristino tipologico si attua mediante:

- interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali e orizzontali collettivi (androni, blocchi scale, portici, ecc.);
- interventi atti a ripristinare e mantenere la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizie ed aree scoperte (corti, chiostri, ecc.)
- interventi atti a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definito (partitura delle finestre, tipo di copertura, posizione dei muri portanti interni, particolari elementi di finitura, ecc).

#### A4 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Gli interventi riguardano le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico la cui demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde pubblico di cui al piano di servizi previsto dalla legge regionale: "Tutela ed uso del Territorio".

Il tipo di intervento prevede la demolizione e la esecuzione di opere esterne atte a valorizzare la organizzazione morfologica e distributiva delle particelle edilizie nel loro insieme, nonché delle aree destinate a verde pubblico.

#### A5 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Gli interventi riguardano le particelle edilizie incongrue alla organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

Il tipo di intervento prevede:

- la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria degli isolati con una densità fondiaria non superiore a 5 mc/mq e comunque non superiore ai 2/3 del volume esistente.

Il tipo di intervento deve prevedere oltre il rispetto dell'art.18 della legge 6 agosto 1957 n.765 la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq.3 per ogni 30 mq. di superficie utile all'atto della concessione.

In sede di piano particolareggiato d'iniziativa pubblica il volume ricostruibile complessivo non può essere superiore alla somma dei volumi calcolati, per le singole aree edilizie, in base al secondo comma del presente punto; tale volume può essere diversamente distribuito all'interno della area di cui al piano particolareggiato.

Per gli interventi classificati A5 è facoltà del Comune, in attesa del piano particolareggiato di limitare l'attività edilizia alla sola manutenzione ordinaria.

#### A6 - RISTRUTTURAZIONE

Gli interventi riguardano le particelle edilizie che, pur non presentando particolari caratteristiche storico-ambientali, sono compatibili con la organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Tale ristrutturazione si attua attraverso interventi atti a riordinare i collegamenti verticali e orizzontali collettivi, nonché i servizi, tenendo conto dell'organizzazione distributiva dell'unità edilizia, e prevedendo la quota di parcheggi fissati dall'art.18 della legge 6 agosto 1967 n.765.

#### A7 - ARRE E SPAZI LIBERI

Sono le particelle da destinare alla inedificabilità, a servizi pubblici e, eventualmente a edilizia economica e popolare.

Le particelle edilizie da destinare a vincolo di inedificabilità sono le aree e gli spazi liberi di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento, nonché le aree e gli spazi liberi di pertinenza dei complessi insediativi.

#### ART. 4 - MODALITA' D'INTERVENTO

Per tutti gli interventi di cui all'ART.3, ad eccezione della manutenzione ordinaria, è richiesta la concessione edilizia.  
I richiedenti debbono produrre, unitamente alla domanda di concessione edilizia, almeno i sottoindicati elaborati:

##### A) - MANUTENZIONE STRAORDINARIA e A2 - A3 - A4 - A5 - A6:

- rilievo architettonico quotato dell'immobile in tutte le sue parti in scala 1 : 50;
- piante di tutti i piani, compresi interrati e sottotetti, piante delle coperture, pianta dei giardini e delle aree, con indicazioni delle essenze delle alberature;
- tutte le piante debbono contenere indicazioni degli ambienti coperti a volta o a cassettoni decorati in legno o stucco e dei tipi di pavimentazione;
- rappresentazione degli elementi emergenti dalla copertura, quali camini e abbaini;
- prospetti e sezioni, dal cantinato al sottotetto;
- documentazione fotografica dell'immobile nel suo insieme, dell'ambito che lo circonda, dei dettagli architettonici e decorativi dei locali interni;

- planimetria dell'isolato allo stato attuale con stralci del P.R.G. e estratto catastali.

Nei casi di intervento di manutenzione straordinaria che abbiano carattere parziale sono sufficienti quegli elaborati, fra quelli elencati, indispensabili ad illustrare le caratteristiche delle opere che si intendono eseguire nel quadro dell'intero immobile.

B) - RESTAURO SCIENTIFICO A1:

- rilievo statigrafo di tutti i piani, coperture e sotterranei compresi, nelle scale 1 : 50 per le piante, 1 : 50 per i prospetti interni ed esterni e le sezioni e 1 : 20 per i particolari architettonici e costruttivi;
- sezioni stradali e altimetria volumetrica dell'immediato interno in scala 1 : 100 o 1 : 200;
- rilievo degli spazi aperti e del verde con indicazioni delle essenze e relative dimensioni e di ogni particolare del costruito, quali pavimentazioni, muri, arredi fissi, dislivelli, ecc.;
- rilievo e descrizione delle rifiniture interne con indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, degli stucchi, delle ringhiere, dei materiali usati per gradini, soglie, davanzali;
- dati metrici relativi allo stato di fatto;
- documentazione storica e storiografica (planimetrie, piante, rilievi antichi, stampe, documenti letterari, fotografie d'epoca, ecc.);
- relazione illustrativa che metta in risalto tracce ed elementi architettonici palesi o recuperati attraverso sondaggi onde evidenziare, attraverso la lettura filologica, i processi di trasformazione dell'edificio nel tempo;
- documentazione fotografica completa dello stato di fatto, con particolare riferimento alle strutture, agli elementi architettonici e decorativi, allo

spazio interno e all'ambiente circostante, alle coperture;

- descrizione delle operazioni che si intendono eseguire e delle funzioni che si intendono attribuire agli ambienti, con eventuali precisazioni sulla gradualità dell'intervento e su eventuali verifiche da effettuare in corso d'opera.

#### ART. 5 - STRADE ESISTENTI

Le strade esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G., siano esse pubbliche o private di uso pubblico, salvo indicazione del P.R.G. o dei P.P. di attuazione, non possono essere destinate ad un uso diverso, salvo interventi del tipo A1 se condotti dall'amministrazione comunale.

#### ART. 6 - ALBERATURE ESISTENTI

In tutto il territorio comunale è richiesta la conservazione delle alberature ad alto fusto esistenti. Nelle zone edificabili i nuovi edifici devono essere ubicati e conformati in modo da rispettare di norma gli alberi ad alto fusto esistenti; l'abbattimento di tali alberi - nel caso in cui risulti inevitabile - deve comunque essere autorizzato dal Sindaco.

CAPO III° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI  
=====

ART. 7 - EDIFICABILITA' E POTENZIALITA' EDIFICATORIA

- Edificabilità

Sono considerate edificabili le aree dotate di urbanizzazioni primarie, ai sensi della legge 29.9.1964 N. 847 e legge 28.1.77 N. 10, cioè di strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas e dei telefoni (quando esista la rete primaria) e nuclei elementari di verde fruibili nel raggio di 500 m.

Sono altresì considerate edificabili le aree per le quali la presenza delle opere di urbanizzazione primaria è garantita o dalla previsione di realizzazione delle stesse da parte del Comune nel successivo triennio o dall'impegno dei privati a realizzare le opere di urbanizzazione suddette, contemporaneamente alle costruzioni oggetto delle concessioni.

L'entrata in vigore del P.R.G. e delle presenti norme comporta la decadenza delle concessioni edilizie non conformi, salvo per quelle relative a lavori che vengano iniziati prima della data di approvazione del P.R.G., e che vengano completati entro il periodo di validità della concessione, non rinnovabile.

Sono soggette ad autorizzazione comunale tutte le opere edilizie ammesse dal P.R.G., comprese quelle di manutenzione ordinaria o straordinaria, di conservazione tipologica o di restauro, e quelle indicate nel Regolamento Edilizio vigente (mostre, vetrine, ecc.).

Sono inoltre soggette ad autorizzazione comunale tutte le trasformazioni d'uso del suolo, tutte le opere aventi carattere precario anche se eseguite su arco di proprietà demaniale (stazioni di servizio, depositi e magazzini temporanei, ecc.) e tutte le opere relative alla realizzazione di infrastrutture (strade, fognature, muri di sostegno, elettrodotti, ecc.) ai prelievi di sabbia, ghiaia e terra, alla escavazione per la formazione di invasi artificiali, alla perforazione di pozzi, ai movimenti di terra.

L'obbligo di richiedere l'autorizzazione comunale vale anche nei confronti delle opere eseguite da Enti pubblici, salvo quanto disposto dall'art.29 della legge 17 agosto 1942 N.1150 e successive modificazioni e integrazioni.

#### - Potenzialità edificatoria

La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti norme.

Gli indici di utilizzazione territoriale (Ut) e fondiaria (Uf), rappresentano la massima potenzialità edificatoria dell'area o lotto di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi prescritti.

Aree di rispetto stradale o di altro tipo di rispetto comprese nell'area o lotto, pur non essendo edificabili si conteggiano ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria.

ART. 8 - PARAMETRI URBANISTICI

Gli interventi urbanistici ed edilizi nelle diverse zone del territorio comunale sono regolati dai seguenti parametri:

- a) - Superficie territoriale -  $St$  = sulla quale si applica l'indice di utilizzazione territoriale ( $Ut$ ), è rappresentata dall'insieme dell'area fondiaria, dalla superficie per opere di urbanizzazione secondaria, ove prevista dalle norme.

La superficie territoriale si misura al lordo delle fasce di rispetto stradale e al netto delle zone per la viabilità esistente o di P.R.G. ad eccezione delle strade di tipo e) ed f). (Vedi art.43).

- b) - Superficie per opere di urbanizzazione primaria -  $U1$  = è rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade di tipo e) ed f) ai sensi dell'art.43 delle presenti norme, delle superfici destinate a parcheggi pubblici ed a spazi di sosta e di distribuzione individuati come primari delle norme, nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche (fognature, gas, ENEL, SIP) al servizio dell'area, e delle superfici destinate agli spazi verdi primari ai sensi del punto c) dell'art.3 del D.M. 2.4.1968.
- c) - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria -  $U2$  = è rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'art.3 del D.M. 2.4.1968 e art.44 legge 22.10.71 n.865, e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco per il gioco e per lo sport, nonché gli spazi destinati ai parcheggi aventi interesse generale.
- d) - Superficie fondiaria -  $SF$  = è rappresentata, nel caso di intervento preventivo, dall'area netta edificabile che risulta dalla superficie territoriale deducendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria, e la superficie per opere di urbanizzazione secondaria, e nel caso di intervento edilizio diretto dal lotto netto edificabile che

risulta deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria.

- e) - Superficie minima di intervento -  $S_m$  = è rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle diverse zone del territorio comunale, ed è specificatamente richiesta dalle presenti norme tecniche di attuazione, oppure determina graficamente nelle tavole del P.R.G.
- f) - Comparti urbanistici = si intendono comparti urbanistici quelle zone, individuate graficamente nelle tavole di P.R.G., la cui progettazione urbanistica deve avere carattere unitario.  
Nelle zone di intervento urbanistico preventivo il comparto individua la superficie minima di intervento, per la redazione dei piani particolareggiati, o dei piani di lottizzazione e urbanizzazione, di cui al successivo punto g).  
Le delimitazioni di aree destinate a urbanizzazione secondaria, indicate dal P.R.G. nell'ambito delle aree di espansione, hanno solo valore indicativo e sono riportate per dare un indirizzo alle previsioni dei piani particolareggiati di esecuzione.  
I comparti comprendenti più zone di P.R.G. individuano aree sulle quali è richiesta una progettazione a carattere unitario.  
Nelle zone ad intervento diretto il comparto individua la superficie minima di intervento sulla quale è richiesto un piano di utilizzo dell'area da approvarsi dal Consiglio Comunale.
- g) - Densità del comparto -  $D$  = per densità del comparto si intende il rapporto tra il numero massimo ammissibile di abitanti e la superficie dell'intero comparto.
- h) - Superficie utile -  $S_u$  = per gli edifici esistenti o licenziati, alla data di adozione delle presenti norme, per superficie utile si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani e loro parti che venivano computati nel calcolo della volumetria teorica ammessa.  
Per gli edifici costruiti in conformità alle presenti norme, qualunque sia la loro destinazione, per superficie utile si intende la somma della superficie utile abitabile di tutti i piani.

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento misurata al netto delle mura-  
ture, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e fi-  
nestre, di eventuali scale interne in proiezione, di log-  
ge e di balconi.

- i) - Indice di utilizzazione territoriale -  $Ut$  = rappresenta il rapporto fra la superficie utile ( $Su$ ) ammessa e la superficie territoriale ( $St$ ).
- l) - Indice di utilizzazione fondiaria -  $Uf$  = rappresenta il rapporto fra superficie utile ( $Su$ ) ammessa e la superficie fondiaria ( $Sf$ ).
- m) - Volume -  $V$  = s'intende la somma dei prodotti delle superfici utili ( $Su$ ) di ogni piano, per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento.
- n) - Altezza del fabbricato -  $H$  = l'altezza degli edifici è misurata dalla differenza di livello fra la quota di caposaldo (o quota media dei capisaldi) che si identifica in mancanza di indicazioni specifiche dell' $Ut$ . comunale nelle quote dei colmi stradali interessati e la più alta nelle quote: o il bordo superiore della linea di gronda, o la quota media del soffitto dell'ultimo piano abitabile.
- o) - Indice di visuale libera -  $Vl$  = esprime il rapporto minimo ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ivi comprese quelle per la viabilità) o di proprietà, e l'altezza delle varie fronti dell'edificio stesso.  
La sagoma dei fabbricati, considerata in sezione trasversale, deve essere contenuta entro l'inclinata espressa da tale rapporto.  
Fanno eccezione i cosiddetti volumi tecnici.
- p) - Intervento edilizio diretto = consiste nella edificazione su singoli lotti dietro rilascio di concessione edilizia.
- q) - Intervento edilizio diretto speciale = è obbligatoria la presentazione di un piano di utilizzo dell'area da approvarsi dal Consiglio Comunale.
- r) - Intervento urbanistico preventivo = consiste in un piano particolareggiato d'esecuzione secondo la procedura prevista dalla legge urbanistica. In mancanza di piani parti-

colareggiati di esecuzione elaborati per iniziativa del Comune l'intervento urbanistico preventivo consiste in un "piano di lottizzazione e urbanizzazione" elaborato per iniziativa dei privati riferito ad una "unità urbanistica" individuata negli elaborati grafici di piano o nelle norme relative alla superficie minima di intervento.

#### ART. 9 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

L'indice di utilizzazione territoriale si applica ai piani particolareggiati, alle lottizzazioni, ai piani di utilizzo dell'area, ossia nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti norme.

L'indice di utilizzazione fondiaria si applica per l'edificazione nei singoli lotti netti edificabili (sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nei casi di attuazione dei piani particolareggiati e di lottizzazione).

#### ART.10 - EFFETTI DEI PARAMETRI URBANISTICI

Tutti i parametri urbanistici sono operanti dalla data di adozione delle presenti norme tecniche di attuazione del P.R.G. sia nel caso di approvazione di piani particolareggiati (o lottizzazioni) che di intervento diretto; l'area utilizzata per l'applicazione dei parametri urbanistici deve essere esattamente definita in confini ed in superfici, in modo da escludere la possibilità di un suo riutilizzo per altre costruzioni. Detta area inoltre dovrà essere attribuita e destinata all'uso degli edifici che ne hanno utilizzato l'indice e non potrà subire modifiche di destinazione o suddivisioni interne mediante recinzioni diverse da quelle previste dal progetto approvato.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzo integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici del P.R.G. esclude - salvo i casi di ricostruzione, restauro e manutenzione ordinaria e straordinaria - il successivo rilascio di altre concessioni sulle superfici stesse.

ART. 11 - DISTANZE MINIME

- <sup>1</sup><sub>A</sub>) Nei casi definiti A2 - A3 - A5 - A6 all'art.3, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
- <sup>1</sup><sub>B</sub>) Per tutti gli interventi edilizi, escluse le operazioni di cui al punto precedente, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate di ml. 10,00 fatto salvo il criterio di visuale libera.
- Il criterio di visuale libera si applica anche quando una sola parete è finestrata.
- Inoltre è prescritta una distanza dai confini del lotto o dai limiti di zona, comprese quelle per la viabilità (fatti salvi i maggiori vincoli previsti dai rispetti grafici o dai rispetti del D.M. 1.4.1968) pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti ai confini stessi, con un minimo di ml. 5,00.

Tale minimo può essere ridotto a zero metri se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine, o se è presentato dai proprietari in accordo un progetto unitario.

Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche esistenti, il distacco calcolato applicando l'indice relativo, va riferito ai cigli stradali, anche se non coincidenti coi confini di proprietà. In ogni caso vanno rispettati gli allineamenti fissati dal P.R.G.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del presente strumento urbanistico, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml.5,00.

CAPO IV° - VINCOLI DI PIANO E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA  
=====

DELL'AMBIENTE.  
=====

I° - VINCOLO DI PIANO

ART. 12 - VINCOLI DI PIANO

Le prescrizioni del presente articolo rientrano tra gli elementi condizionanti ai fini del computo della potenzialità edificatoria. Indipendentemente dalla destinazione di cui alle norme di zona, alcuni parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni poste dai vincoli sottoelencati.

In tali aree non sono consentite costruzioni, ferma restando la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori, secondo le previsioni e le norme del presente piano.

Tali vincoli sono:

A) - Vincolo di rispetto alla viabilità:

E' definito nelle tavole di P.R.G.; in mancanza di tale indicazione grafica vale quanto indicato dal D.M. 1.4.68 n.1404; la classificazione delle strade dell'intero territorio comunale cui fare riferimento è riportata nella Tavola n.10(ved.anche quanto previsto all'art.39 pag.65-66).

B<sub>1</sub>) - Vincolo cimiteriale:

Limitazioni stabilite dal D.P.R. 21.10.1975 n.803 del testo unico delle leggi sanitarie (in tali aree è consentita unicamente la realizzazione di piccole costruzioni, da concedere in precario per la vendita di fiori o di oggetti di interesse dei dolenti).

B<sub>2</sub>) - Vincolo archeologico:

Non è consentita alcuna costruzione o altra opera che alteri lo stato del sottosuolo. Con riferimento alla legge 1.6.1939 n.1089 è necessario il nulla-osta della Sovrintendenza.

C) - Vincolo di rispetto alle infrastrutture tecniche costituite da gasdotti ed elettrodotti (si rimanda ai limiti di legge).

D) - Vincolo di rispetto delle falde idriche:

In tutto il territorio comunale l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento, sia per uso domestico che agricolo-industriale, di falde acquifere e di gas naturale è condizionata al nulla-osta del Sindaco previa presentazione da parte del richiedente della documentazione contenente l'indicazione delle quantità che si intendono prelevare dalle falde o dai giacimenti.

A livello comprensoriale sarà predisposta una normativa apposita, circa la quantità massima estraibile e circa i modi e i criteri di misura e valutazione, indicando in particolare i mezzi tecnici mediante i quali si possa procedere alla estrazione e le eventuali installazioni di apparecchiature e strumenti di prova e di controllo che si ritengono utili alla salvaguardia delle risorse naturali.

Il nulla-osta di cui ai precedenti commi non è rilasciato od è revocato qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico e sulla disponibilità delle risorse idriche in rapporto alle esigenze collettive. L'apertura di nuovi scarichi liquidi e solidi in tutto il territorio comunale è sottoposta a nulla-osta del Sindaco ed è subordinata, ove il Sindaco lo ritenga necessario, alla presentazione di una documentazione che garantisca l'assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde dell'atmosfera, tenendo

conto anche dei nuclei residenziali e produttivi esistenti e previsti e della direzione dei venti dominanti.

In particolare nelle aree sottoposte a vincolo di rispetto alle falde idriche, al fine di preservare da inquinamento le falde idriche, è fatto divieto:

- di costruire fabbricati destinati al ricovero animali, industrie ed in genere ad attività che comportino scarico di acqua di rifiuto putrescibile;
- di impiegare materiali nocivi per la concimazione dei terreni;
- di immettere nei fossi esistenti scarichi contenenti acque di rifiuto, tranne che i fossi stessi vengano impermeabilizzati a partire dal punto di immissione delle acque di scarico fino ad un tratto a valle dell'area stessa della lunghezza indicata preventivamente caso per caso dall'Ufficio Tecnico Comunale.

E) - Vincolo idrogeologico:

Alla materia attinente i vincoli idrogeologici, salvo le modifiche contenute nei comuni seguenti del presente articolo, sono applicate le disposizioni contenute nel Titolo I del R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267 e successive modificazioni e integrazioni nonché nel relativo regolamento di esecuzione approvato con R.D. 16 maggio 1926 n. 1126, intendendosi sostituite le amministrazioni centrali dello Stato con la Regione nonché gli organi ed enti periferici di cui all'art. 18 del precitato R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267 con il Comitato Comprensoriale, salvo quanto disposto nel successivo comma.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui agli artt. 7 e 9 ultimo comma - del R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267 è attri-

buito al Comitato Comprensoriale. Sono pure sottoposte al medesimo Comitato anche i movimenti di terreni di cui al R.D. 16 maggio 1926 n.154 con le stesse condizioni e modalità previste negli artt. 7 e 8 del R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267.

Il vincolo idrogeologico e la relativa normativa saranno approvati col piano di coordinamento comprensoriale salvo il caso di dissesti in cui si seguono le procedure e le modalità indicate nel R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267 e successive modificazioni e integrazioni.

Nelle zone assoggettate a vincolo idrogeologico gli enti e i privati che intendono realizzare opere di qualsiasi natura o lavori di qualunque tipo, indipendentemente dalle previsioni degli strumenti urbanistici, dovranno avanzare istanza d'autorizzazione al Comitato Comprensoriale.

L'autorizzazione viene concessa o negata previo parere dell'Ufficio Dipartimentale delle Foreste il quale deve indicare al Comitato Comprensoriale le prescrizioni alle quali assoggettare le autorizzazioni. (ved. anche quanto previsto per le zone di difficile scolo art.39 pag.87).

F) - Vincolo di rispetto alle reti ferroviarie:

Tali rispetti sono quelli di legge. (art.235 legge 1865 modificato da art.4 legge 1968).

G) - Vincolo di rispetto ai corsi d'acqua:

Tali aree interessano una fascia individuata in carta a protezione del letto dei fiumi, canali e scoli: qualora non risulti individuata, si dovrà attenere ai seguenti limiti:

- a) - mt. 100 dai fiumi e loro golene, torrenti e canali;
- b) - mt. 50 dai canali navigabili. La misura è fatta dal piede dell'argine esterno: nel caso che non ci sia argine, la misura è fatta dal bordo. Tali vincoli valgono per tutto il territorio comunale fino all'adozione del piano stralcio comprensoriale relativo.

Sono comunque escluse dal vincolo le aree comprese nel territorio urbanizzato, delimitato con delibera consiliare, e le lottizzazioni convenzionate ai sensi della legge 6 agosto 1967 n.765 e successive modificazioni e integrazioni per le sole parti già completamente urbanizzate, ed i piani di edilizia economica e popolare approvati (ma limitatamente al programma pluriennale di attuazione) di cui all'art. 38 della legge 22 ottobre 1971 n.865 e successive modificazioni e integrazioni.

Restano in vigore altresì le previsioni degli strumenti urbanistici per le zone omogenee B, per le parti non comprese nel territorio urbanizzato di cui sopra, limitatamente agli interventi per attrezzature scolastiche, fino alla scuola dell'obbligo, per verde ed impianti sportivi pubblici.

All'interno di tali fasce non sono ammesse nuove costruzioni, nè la demolizione con ricostruzioni di edifici esistenti, ferme restando le altre possibilità previste dalle norme. (ved. anche quanto previsto all'art.39 pag.82)

H) - Vincolo di rispetto all'abitato:

(ved. quanto previsto art.39 pag.82).

II° - PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE

Sono zone di tutela:

- a) - aree soggette a dissesto idrogeologico, a pericolo di valanghe o di alluvioni, o che presentino caratteristiche geomorfologiche tali da non essere idonee a nuovi insediamenti anche in funzione combinata della presenza della quota, o della natura del suolo;
- b) - golene recenti ed antiche dei corsi d'acqua, invasi dei bacini naturali e artificiali, nonché aree ad esse adiacenti per una profondità adeguata;
- c) - arenile ed aree di vegetazione dei litorali marini;
- d) - aree umide, deltizie e vallive;
- e) - aree boschive o destinate al rimboschimento;
- f) - aree d'interesse storico-ambientale ed archeologico;
- g) - aree regolate dalla legge regionale sulla flora.

In tali zone sono vietate nuove costruzioni e sono ammesse solo le opere di urbanizzazione primaria ed i servizi tecnologici strettamente funzionali alla destinazione d'uso delle aree, nonché attrezzature al servizio della pesca.

#### ART. 13 - AREE DI SALVAGUARDIA ALLE ALBERATURE ESISTENTI

Tutte le aree (non destinate ad uso agricolo) coperte di alberature destinate a parco e giardino all'atto di adozione delle presenti norme, ferme restando le possibilità di computarne la superficie a fini edificatori, (secondo le previsioni e le norme del presente piano), sono da considerarsi non direttamente edificabili.

Qualora le alberature ricadenti all'interno delle suddette aree dovessero deperire, per cause naturali o per qualsiasi altra causa, la possibilità edificatoria di cui al comma precedente non potrà essere utilizzata fintanto che non

venga ripristinata l'alberatura preesistente.

Qualsiasi tipo di riassetto delle zone alberate e l'abbattimento di alberi, nel caso in cui si rendesse inevitabile per motivi riconosciuti validi, dovranno essere preventivamente autorizzati dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

La realizzazione di nuovi edifici, all'interno di tali aree secondo le previsioni e le prescrizioni delle zone di P.R.G. potrà avvenire soltanto in sostituzione di edifici esistenti nel rispetto delle alberature e dei rapporti volumetrici ed ambientali preesistenti.

Il perimetro di tali aree costituisce limite di zona ai fini del calcolo delle distanze che dovranno essere rispettate da parte di edifici da realizzarsi su aree confinanti.

E' vietato utilizzare le aree suddette per depositi, parcheggi attrezzati, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere, per stazioni di servizio, e per qualsiasi attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle alberature esistenti.

#### ART. 14 - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE

Nelle aree nelle quali sono presenti edifici individuati come soggetti a restauro scientifico (A1) e a ripristino tipologico (A2), il P.R.G. si attua prioritariamente attraverso la conservazione dei suddetti edifici secondo le modalità di cui all'art.3, punti 3 e 4, e dell'art.4 delle presenti norme, ferme restando le prescrizioni e le destinazioni di zona.

Tali edifici vengono considerati organismi unici e irre-

petibili e quindi i relativi lotti di pertinenza, calcolati sulla base dei parametri di zona, non sono riedificabili in caso di demolizione o di irrimediabile danneggiamento dell'edificio.

L'intervento dovrà essere finalizzato alla conservazione dell'edificio ed alla salvaguardia di quegli elementi che concorrono a determinare il contesto dell'ambiente; a tal fine valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) - è prescritto il mantenimento o ripristino delle tradizionali coperture a tetto con le tegole a canale in cotto (coppi; non è ammesso l'uso di tegole alla marsigliese o di altri materiali o di copertura a terrazzo. Assieme alle coperture deve essere ripristinato e conservato il complesso delle parti esterne al di sopra della linea di gronda, quali camini, torriotti, abbaini, altane, ecc.);
- b) - è prescritta la conservazione delle alberature e dei giardini esistenti. In essi è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio;
- c) - è prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri scenari costruiti o dipinti, lapidi, edicole, numeri civici ecc.
- d) - la realizzazione di ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici può avvenire quando la loro installazione non comprometta la tipologia dell'edificio o la struttura portante o il profilo altimetrico delle coperture. Non sono ammessi volumi tecnici che alterino le coperture a tetto trasformandole in coperture a terrazzo.

Non sono ammessi:

- intonaco in malta di cemento, colori sintetici lavabili e rivestimenti a base di resine;
- il colore deve essere riferito al recupero di tracce di tinteggiature reperibili sull'immobile, ovvero alla valutazione globale dell'ambiente edificato circostante;
- per edifici che presentino la tinteggiatura ad affresco può essere richiesta tale tipo di tinteggiatura;

- sono ammesse per gli infissi i telai metallici verniciati o di alluminio laccato, o di acciaio inossidabile;
- è vietata in tutti i casi la sostituzione di scuri o persiane, con avvolgibili di qualsiasi tipo o tende alla veneziana.

#### ART. 15 - ARREDO URBANO

Sono considerati elementi di arredo urbano e come tali soggetti ad autorizzazione del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia:

- a) - tinteggiatura, zoccolature e rivestimenti esterni di edifici e di impianti;
- b) - nuove aperture e modificazioni di aperture esistenti;
- c) - modifica di elementi architettonici;
- d) - finestre, serrande, vetrine;
- e) - tende e frangisole;
- f) - insegne, targhe, tabelle, iscrizioni;
- g) - verande, balconi, ringhiere, bow windows.

Le modalità da eseguire per l'esecuzione delle opere di cui al presente articolo e le procedure per la modificazione o la rimozione degli arredi e delle finiture in contrasto con l'ambiente, verranno specificate in un 'regolamento speciale per l'arredo urbano', riferentesi all'intero territorio comunale, da adottarsi con delibera consiliare.

Nell'attesa di detto regolamento speciale valgono, per le zone omogenee A, le seguenti prescrizioni:

- devono essere mantenute, vetrine e insegne che costituiscono significativi documenti di costume o di vita locale;

- possono essere concesse insegne di esercizi solo a carattere temporaneo;
- le tende esterne, destinate a proteggere botteghe e negozi, devono essere progettate ed applicate in armonia con le linee architettoniche degli edifici. Sono vietate le tende rigide di qualsiasi materiale.

CAPO V° - STANDARDS DI PIANO  
=====

ART. 16 - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

- Primaria:

Sono definite opere di urbanizzazione primaria: strade interne e pedonali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, reti di distribuzione idrica, dell'energia elettrica e del gas e relative attrezzature (cabine, ecc.) rete telefono, illuminazione pubblica e verde attrezzato.

La quantità minima di area per opere di urbanizzazione primaria, da prevedersi negli strumenti di intervento diretto e preventivo, è quella indicata nelle modalità di intervento delle singole zone alla voce  $U_1$ .

- Secondaria:

Sono definite opere di urbanizzazione secondaria: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport, attrezzature e servizi pubblici a carattere sociale, culturale, sanitario, religioso, amministrativo e commerciale.

Conformemente a quanto previsto dal D.M. 2.4.1968, gli strumenti urbanistici devono prevedere aree per urbanizzazioni secondarie.

Gli standards adottati sono i seguenti:

- per la residenza 30 mq/ab così suddivisi:

istruzione	7,00 mq.
attrezzature civiche	3,00 mq.
verde attrezzato, sport,	15,00 mq.
verde urbano	
parcheggi pubblici	5,00 mq.
	<hr/>
	30,00 mq.
	=====

- per i nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati (infrastrutture tecniche), il 10% della superficie territoriale, da destinarsi a verde attrezzato e il 10% da destinarsi a parcheggi e servizi di comparto.

La quantità di aree da destinarsi a spazi pubblici non potrà in ogni caso essere inferiore ai totali previsti, pur ammettendosi una diversa distribuzione per le diverse categorie di servizio, ove la ripartizione percentuale è garantita a livello di comparto.

Le aree per servizi per gli insediamenti esistenti sono garantite a livello di P.R.G.; le aree relative a nuovi insediamenti dovranno essere cedute contestualmente all'attuazione dei comparti di espansione.

Le attrezzature da realizzare sulle singole aree saranno stabilite nei programmi di attuazione o di settore.

Tali aree dovranno essere cedute gratuitamente al momento dell'intervento.

#### ART. 17 - PARCHEGGI

Oltre alla dotazione di parcheggi pubblici, di urbanizzazione primaria e secondaria, prevista in base al presente articolo nelle successive norme di zona, dovranno essere garantite

all'interno del lotto le seguenti quantità minime di parcheggi di pertinenza correlate al tipo di attività prevista.

Tali parcheggi saranno di uso pubblico se relativi s funzioni di tipo commerciale, para-commerciale, direzionale, ricreativo e di servizio generale.

Le dimensioni minime richieste per tali spazi di parcheggi sono le seguenti:

- attività commerciali (vedi art.18)			
- alberghi . . . . .	0,25	mq. x	mq. Su
- ristoranti . . . . .	1	"	" "
- teatri, cinematografi, auditori, balere	3	"	" "
- istruzione media superiore . . . . .	0,1	"	" "
- ospedali . . . . .	0,2	"	" "
- ambulatori . . . . .	0,2	"	" "

Tali indici non si applicano nelle zone di tipo A e nelle zone pedonalizzate.

Per le attività non specificatamente previste nell'elenco si procede per analogia.

Tali quote di parcheggio possono essere eccezionalmente localizzate anche in vani interrati.

E' possibile prevedere, in accordo con gli uffici tecnici dell'Amministrazione, la complementarietà d'uso delle aree di parcheggio o parti di edifici contigui.

#### ART. 18 - AREE COMMERCIALI

I negozi per la vendita al dettaglio sono consentiti nelle aree commerciali delimitate negli elaborati grafici; il tipo di negozio consentito nei centri di vicinato, nei centri intermedi e nel centro primario è determinato dal piano di sviluppo e adeguamento della rete commerciale.

Nei centri commerciali sono pure consentite le seguenti attività (para-commerciali):

- farmacie, ambulatori;
- caffè, bar, ristoranti, chioschi;
- tabaccherie;
- servizi per l'igiene e la pulizia; parucchiere, barbiere, istituti di bellezza, lavanderie, stirerie, smacchiatricie e servizi affini;
- agenzie di informazione per la stampa, lo spettacolo e il tempo libero;
- librerie, giornali, agenzie di distribuzione libri, giornali o riviste, copisterie;
- attività di artigianato di servizio e produttivo, che non siano classificate come insalubri o forti generatori di traffico;
- attività amministrative-direzionali, con funzioni di vicinato o di quartiere: uffici postali, sedi di assicurazioni, ecc.;
- ristoranti, alberghi, pensioni;
- sedi decentrate di partiti politici, associazioni culturali, associazioni sindacali e professionali.

Le destinazioni di cui sopra sono aggiuntive alle destinazioni delle singole zone, fermi restando gli indici edilizi e le procedure di attuazione dei rispettivi articoli.

L'edilizia commerciale è regolata dalle seguenti norme tecniche di P.R.G.:

- 1) - il territorio comunale è suddiviso in zone commerciali così come è previsto dall'attuale Piano Commerciale;
- 2) - agli effetti della presente normativa relativa agli edifici destinati al commercio al dettaglio in sede fissa, si considerano i seguenti casi:
  - a) - COSTRUZIONE o RICOSTRUZIONE di NUOVI volumi edilizi in tutto o in parte destinati al commercio al dettaglio in sede fissa.

- b) - Intervento edilizio su tutto o su parte di un fabbricato esistente al fine di destinare ad uso commerciale al dettaglio volumi edilizi già destinati ad altri usi.
  - c) - Intervento edilizio su tutto o su una parte di un fabbricato esistente al fine di AMPLIARE la superficie già destinata ad uso commerciale al dettaglio.
- 3) - Nei progetti di intervento di cui all'art.2 lettera b-c, occorre prevedere la superficie di vendita per singola unità commerciale non inferiore ai minimi stabiliti dal Piano per il Commercio. E' evidente che i progetti di intervento edilizio di cui all'art.2, devono corrispondere ai massimi di superficie di vendita stabiliti zona per zona dal Piano Commerciale.
- 4) - Nei progetti di intervento edilizio di cui all'art.2 lettera a), si devono prevedere quote di aree destinate a parcheggio nelle misure di 1 mq. per mq. di superficie di vendita.
- 5) - Nei progetti di intervento edilizio di cui all'art.2, lettera a), con almeno 400 mq. di superficie destinata alla vendita, senza interruzione, si devono destinare 0,5 mq. (per ogni mq. di superficie di vendita) ad uso pedonale, tale da superare i parcheggi dall'accesso di consumatori all'esercizio.
- 6) - Nei progetti di intervento edilizio di cui all'art.2, lettera a) con almeno 400 mq. di superficie destinata alla vendita senza interruzione, si devono destinare mq. 1 ( per ogni mq. di superficie di vendita) ad area verde.
- 7) - L'indice di utilizzazione fondiaria per gli interventi di cui all'art.2 lettera a), è stabilito in 0,50 mq/mq.; l'altezza max dipende dalla zona in cui si attua l'intervento: è comunque stabilito un max di m.10,00. Le distanze dai confini sono fissate in ml.5 fatto salvo la visuale libera - V1. = 0,5.

- 8) - Gli interventi edilizi di cui all'art.2, lettera a), proposti nelle zone definite dal P.R.G. "Zone di completamento", sono concesse sino alla saturazione delle previsioni del Piano Commerciale (mantenendo i minimi di superficie da questo stabiliti).
- 9) - Gli interventi di cui all'art.2 lettera b), dovranno avere l'autorizzazione preventiva di cui all'art.24 capo 3°, della legge 11 giugno 1971 n. 426, fatte salve tutte le altre prescrizioni della presente normativa.
- 10) - Le richieste di autorizzazione pervenute, entro il 30 dicembre 1977 saranno esaminate dal Sindaco, sentito il parere dell'apposita commissione, alla luce dei principi del Piano Commerciale e tenuto conto del particolare periodo di transizione in atto.

CAPO VI° - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

=====

ART. 19 - PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'Amministrazione Comunale formulerà programmi di attuazione pluriennale relativi alle opere infrastrutturali, ai servizi, alle espansioni residenziali, produttive, commerciali, agli studi e progetti di P.P., al fine di garantire lo sviluppo ordinato della città, e di coordinare l'attività urbanistica ed edilizia.

Tali programmi, inseriti nel quadro comprensoriale, costituiscono la guida dell'azione urbanistica comunale e sono adottati dall'Amministrazione tenuto conto delle indicazioni del P.R.G. e di quelle dei piani settoriali che del P.R.G. costituiscono parte integrante quali:

- 1) - P.E.E.P. - Piano Edilizia Economica Popolare.
- 2) - Piano aree produttive.
- 3) - Piano di sviluppo e adeguamento della rete commerciale.
- 4) - Piano edilizia scolastica.
- 5) - Piano zonale agricolo.
- 6) - Piano dei servizi.
- 7) - Piano opere pubbliche.
- 8) - Piano della viabilità e dei trasporti.

ART. 20 - MODALITA' DI INTERVENTO

Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti oppure interventi urbanistici come definiti agli articoli se-

guenti con l'osservanza delle prescrizioni e degli indici relativi a ciascuna zona.

#### ART. 21 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Tale intervento consistente nella edificazione mediante presentazione di progetto edilizio, si attua ove previsto dalla normativa di attuazione della zona a condizione che:

- 1) - siano garantite l'esistenza o l'esecuzione delle aree e la cessione gratuita delle aree relative all'urbanizzazione primaria;
- 2) - non siano in contrasto con le indicazioni del piano programma di attuazione del P.R.G.

Per alcune aree di ravvisa la necessità che l'Amministrazione Comunale richieda la preventiva redazione di un piano di intervento coordinato, al fine di garantire l'armonico sviluppo degli insediamenti: tali zone si definiscono a completamento speciale e nel piano portano la sigla R4.

#### ART. 22 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

- a) - Nelle zone ove tale intervento è richiesto dalle norme di attuazione, la presentazione di progetti edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato di esecuzione, secondo la procedura prevista dalla legge urbanistica.
- Le previsioni del P.P. e delle lottizzazioni convenzionate devono essere estese alla totalità dei singoli com-

parti stabiliti nelle planimetrie del piano.

L'Amministrazione, sulla base di uno studio planovolumetrico dell'intero complesso potrà individuare dei sub-comparti di attuazione costituenti le unità fabbricabili a condizione che si tratti di complessi organici e che all'interno di tale\* comparto siano rispettate le prescrizioni e le indicazioni previste dalle norme con particolare riferimento alle percentuali di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.

La redazione dei P.P. di esecuzione avverrà secondo la procedura prevista dalle leggi urbanistiche vigenti.

Per piani particolareggiati di restauro e conservazione tipologica sono richiesti i seguenti elaborati aggiuntivi:

- analisi della strutture urbanistica e della struttura degli isolati in scala 1 : 500 con definizione dei sistemi di aggregazione strutturali dei moduli;
- raggruppamento degli organismi tipo e relative associazioni in scala 1 : 500 e 1 : 200;
- individuazione delle principali regole dimensionali compositive in esame comparato di impianti tipologici nella scala 1 : 100 - 1 : 200;
- elaborati di cui all'art. 4 punto B, delle presenti norme;
- progetto del piano terra, con indicati gli spazi riservati a servizi collettivi o impianti di interesse pubblico; le aree destinate a verde pubblico e a verde residenziale di vicinato, le aree cortilive interne, ecc.
- progetto di restauro e ripristino conservativo delle singole unità abitative o gruppi omogenei, con piante, prospetti,

sezioni nella scala 1 : 50 e 1 : 100.

In mancanza di piani particolareggiati di esecuzione elaborati per iniziativa del Comune, i privati possono presentare i "piani di lottizzazione e urbanizzazione" riferiti ad una superficie minima di intervento, individuata nelle tavole di piano e nelle norme.

- b) - Nelle zone aventi unica destinazione di P.R.G. i valori massimi di utilizzazione territoriale (Ut) fissati ai relativi capitoli servono come prescrizioni per la stesura del piano particolareggiato.

Di conseguenza ogni zona avrà un massimo valore di utilizzazione complessivo che il piano particolareggiato provvederà a distribuire convenientemente nella zona tenendo conto delle esigenze di una corretta composizione urbanistica e corrispondente a quanto indicato dalle norme di P.R.G.

Nel computo della Ut. si considerano anche gli edifici esistenti alla data di redazione del P.P. e confermati. Nei casi in cui il piano particolareggiato sia formato su comparti comprendenti due o più zone di P.R.G., il valore massimo di Ut è dato come somma di valori delle singole zone.

- c) - Lottizzazioni convenzionate.

L'autorizzazione dei "Piani di lottizzazione" è subordinata, oltre che alla rispondenza alle previsioni di P.R.G. e ai programmi dell'Amministrazione, anche alla stipulazione di una convenzione tra il Comune e la proprietà interessata, in base a quanto previsto dalla legge urbanistica.

Il progetto di piano di lottizzazione convenzionato deve contenere tutti gli opportuni elaborati grafici e nominativi necessari a definire:

- a) Le aree destinate alla edificazione, alle strade, al verde e alle attrezzature di servizio;
- b) la rete stradale di accesso ai lotti e il suo collegamento con le reti viarie esistenti;
- c) la delimitazione dei singoli lotti e le relative prescrizioni planivolumetriche;
- d) la destinazione di uso degli edifici in tutte le loro parti;
- e) le reti degli impianti di acquedotto, fognature, gasdotto, di illuminazione pubblica, nonché i relativi allacciamenti con le reti esistenti;
- f) la precisa ubicazione delle alberature e del verde da mettere a dimora, con la indicazione delle quantità e delle varietà.

La convenzione deve prevedere:

- 1) La cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura indicata dalle presenti norme;
- 2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti alla lottizzazione nonché degli oneri per le opere di urbanizzazione in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti;
- 3) i termini di ultimazione delle opere di urbanizzazione a carico del lottizzante;
- 4) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino a quando

tali opere non vengono acquistate dall'Amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa;

- 5) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge.

ART. 23 - FACOLTA' DI NON ACCETTAZIONE DEI PIANI DI INIZIATIVA PRIVATA

I piani di iniziativa privata dovranno essere rispondenti, oltre che alle indicazioni e prescrizioni contenute nel P.R.G. e nelle forme tecniche, anche alle scelte di articolazioni temporale dei programmi di attuazione pluriennali.

E' facoltà dell'Amministrazione di non accettare un piano di iniziativa privata qualora, pur essendo conforme alle altre prescrizioni, non sia rispondente a tale ultimo requisito (secondo quanto previsto dalla Legge 10 del 28.1.77).

E' altresì facoltà del Comune non accettare un piano di iniziativa privata, anche se per esso siano verificate tutte le prescrizioni e indicazioni sopra accennate, qualora per una più organica strutturazione urbanistica della zona, si ritenga necessario e conveniente procedere alla redazione di un piano particolareggiato, o di un piano di coordinamento, per un'area più estesa rispetto a quella del piano privato in questione. In tal caso il piano particolareggiato deve essere redatto entro due anni.

ART. 24 - DURATA DEI PIANI DI INIZIATIVA PRIVATA

I piani di iniziativa privata approvati hanno validità coincidente con i termini della convenzione.

CAPO VII° - ZONIZZAZIONE

=====

ART. 25 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENE

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee, ai sensi di quanto previsto dal D.M. 2.4.68.

Tali zone territoriali omogenee sono:

- Zone omogenee "A" di interesse storico e ambientale;
- " " "B" edificate o prevalentemente edificate;
- " " "C" per nuovi complessi insediativi;
- " " "D" per nuovi insediamenti destinati a impianti industriali o assimilati;
- " " "E" per usi agricoli;
- " " "F" per servizi.

ART. 26 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE FUNZIONALI

Il territorio comunale è diviso in zone funzionali secondo la seguente classificazione:

Zone residenziali:

- zone residenziali storiche R<sub>1</sub> R<sub>2</sub>
- zone residenziali urbanizzate R<sub>3</sub> R<sub>4</sub> R<sub>5</sub> R<sub>6</sub>
- zone residenziali di espansione R<sub>7</sub>
- zone residenziali a verde privato R<sub>8</sub>
- zone residenziali sparse in area agric. R<sub>9</sub>

Zone produttive:

- zone produttive urbanizzate	$I_1$ $I_{2a}$ $I_{2b}$
- zone produttive di espansione	$I_{3a}$ $I_{3b}$
- zone per infrastrutture tecniche urbanizzate	$IT_1$ $IT_2$
- zone per infrastrutture tecniche di espansione	$IT_3$
- zone agricole normali	E
- zone agricole di rispetto	$M_4$ $M_5$ $M_6$
- zone agricole per allevamenti	$M_1$ $M_2$
- zone per industrie agricole: cantine ecc.	$M_3$

Zone di uso pubblico e di interesse generale:

- asilo nido, scuola materna e scuola elementare	$S_1$
- servizi di vicinato	$S_2$
- verde attrezzato	$S_3$
- parcheggi a scala di vicinato	$S_4$
- attrezzature sanitarie	$S_5$
- " assistenziali	$S_6$
- scuola media	$S_7$
- sport	$S_8$
- attrezzature cittadine di interesse comune	$S_9$ $S_{11}$
- attrezzature commerciali	$S_{10}$
- verde a scala urbana	$S_{12}$
- parcheggi a scala urbana	$S_{13}$
- rispetto cimiteriale e archeologico	$S_{14}$
- verde per insediamenti produttivi	$S_{15}$
- attività collettive e parcheggi per insediamenti produttivi	$S_{16}$

CAPO VIII° - ZONE RESIDENZIALI

=====

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla costruzione di abitazioni permanenti o stagionali e relativi servizi quali: garages privati o pubblici, cantine, centrali termiche e tecnologiche, locali diversi di uso comune, con esclusione di stalle, scuderie, porcili, pollai o altri ricoveri per animali.

Nelle zone residenziali sono inoltre ammesse attività compatibili con la residenza quali:

- uffici di esercizi commerciali, con esclusione di depositi o magazzini e centri commerciali di dimensioni superiori alle necessità di quartiere;
- alberghi ed edifici destinati a convivenze, integrati con le attrezzature e servizi che costituiscono l'urbanizzazione primaria e secondaria, con esclusione di ospedali, caserme o istituti di pena;
- attività artigianali che trovano abitualmente sede nello stesso alloggio o nelle immediate adiacenze di esso, con esclusione di quelle che comportino effluenti gassosi nocivi e rumorosità superiore a 70 decibel;
- sale e locali in genere di ritrovo o di spettacoli, con esclusione di locali all'aperto e che comunque siano fonte di rumori notturni.

Sono comunque escluse dalle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali: industrie, depositi (anche a ciclo aperto) di materiali infiammabili nocivi o maleodoranti, di allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi.

Gli edifici o parti di edifici esistenti nelle zone residenziali e aventi destinazioni escluse, ai sensi dei precedenti commi, potranno essere mantenuti, ma, se demoliti,

non potranno essere sostituiti con analoghe destinazioni.

Nelle zone A e B le aree e gli immobili sedi di attività produttive industriali non destinate dal Piano Regolatore Generale a servizi sociali o ad interventi di edilizia economica e popolare sono ridestinati ad usi produttivi artigianali e industriali purchè non insalubri o nocivi.

Eventuali deroghe dovranno essere preventivamente deliberate dal Consiglio Comunale ed approvate dal Comitato Comprensoriale, sentite le organizzazioni sindacali più rappresentative.

Nel caso di trasferimento di attività industriali delle zone edificate ad altre zone o comuni, è necessario tra il Comune e le aziende interessate (con la partecipazione delle organizzazioni sindacali più rappresentative) una convenzione che riguardi tutti gli aspetti relativi al loro trasferimento.

#### ART. 27 - ZONE RESIDENZIALI STORICHE R<sub>1</sub> E R<sub>2</sub>

Tali zone ricadono nell'ambito di zone omogenee "A" ai sensi del D.M. 2.4.68, o in aree ad esse assimilate, aventi carattere storico, artistico, e di particolare pregio ambientale.

Le attività assimilate alla residenza, quali alberghi, pensioni, locande, sono consentite nel rispetto dell'assetto

tipologico degli edifici e secondo quanto sarà previsto dal Piano di Conservazione del Centro Storico in particolare per i P.T.

Attività commerciali e para-commerciali, nonché magazzini al diretto servizio degli esercizi commerciali sono consentite, nell'ambito delle "aree commerciali" suddette, al piano terra ed eventualmente al 1° piano degli edifici.

Attività artigianali di servizio possono inoltre essere previste nei casi di intervento per restauro e conservazione tipologica.

#### Attività incompatibili:

Non sono ammesse le attività che implicano grossa affluenza di pubblico, necessità di spostamenti rapidi e frequenti dei mezzi di servizio o che necessitano di grossi impianti tecnologici incompatibili con le tipologie storiche degli edifici.

#### Modalità d'intervento:

Fino all'adozione, per tutta la zona omogenea "A" del Piano di Conservazione del Centro Storico che costituirà per dette zone la disciplina particolareggiata, non sono ammessi altri interventi diversi dal Restauro Scientifico.

#### Intervento edilizio diretto:

Avviene per unità di intervento con unica concessione.

Tali unità di intervento possono comprendere una o più particelle a secondo della complessità tipologica secondo quanto individuato graficamente nelle tavole di P.R.G.. Se no, coincidono con le singole unità catastali.

Intervento urbanistico preventivo:

Lo strumento urbanistico si applica ai comparti di intervento se individuati nelle tavole di piano.

Tali comparti sono destinati alla riqualificazione residenziale e soggetti a piani particolareggiati di iniziativa pubblica ed a piani di intervento privati regolamentati da apposite convenzioni giuste le norme del Piano Particolareggiato di Conservazione Centro Storico.

In attesa di questo, si interviene secondo quanto previsto all'art.3 punti a, b, c, d, e e, e limitatamente alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro.

ART. 28 - ZONE RESIDENZIALI URBANIZZATE E ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

In tali zone agli edifici residenziali possono essere annessi locali di servizio destinati a garages, soffitte, stenditoi, ecc. in una quantità non eccedente il 30% della Su per abitazione.

Tale quantità è da considerarsi aggiuntiva riguardo a quella max ammessa dalle norme.

Vengono comunque esclusi dal computo della Su i locali destinati a impianti tecnologici (C.T., cabina elettrica, ecc.) ecc. secondo quanto deliberato dal Comune relativamente al costo di costruzione in ottemperanza alla Legge 10.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali devono essere sistemate a verde ed a parcheggi, nella misura minima di un posto macchina per alloggio, per le attività residenziali, e secondo le quantità indicate dalle normative apposite per le altre attività.

Le autorimesse e i parcheggi di pertinenza devono essere previsti nella quantità minima di 1 per alloggio.

Il 30% della superficie coperta degli edifici aventi più di 8 alloggi, disposti su più piani, ad eccezione di quelli interessati dal piano dell'urbanistica commerciale e fatte salve diverse prescrizioni di P.P. di intervento pubblico, dovrà essere sistemato a portici ( e al gioco aperto dei ragazzi) o a portici e ad attività condominiali, quali sala riunioni o locali per il gioco dei bambini e ragazzi.

In tal caso questa superficie utile deve considerarsi aggiuntiva rispetto alla Su max consentita per i servizi.

Il verde condominiale deve di norma essere individuato in maniera tale da costituire uno spazio coordinato tra le aree a verde dei singoli lotti e le aree a servizi pubblici e verde pubblico.

ART. 29 - ZONE RESIDENZIALI URBANIZZATE  $R_3$   $R_4$   $R_5$   $R_6$

Tali zone comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate di tipo "B" ai sensi del D.M. 2.4.68 e sono destinate al mantenimento, all'adeguamento ed al completamento degli insediamenti residenziali urbani esistenti.

A seconda delle densità medie edilizie esistenti e delle tipologie insediative, tali zone si suddividono in 4 sottozone:

- $R_3$  = zone di completamento o di sostituzione edilizia normale;
- $R_4$  = zone di completamento o di sostituzione edilizia coordinata;

- $R_5$  = zone di completamento o di sostituzione edilizia speciale in zone di rispetto (stradale, ferroviario, fluviale);
- $R_6$  = aree con edilizia economica e popolare.

#### Modalità d'intervento:

Nelle zone omogenee "B" gli interventi sono disciplinati nel modo seguente:

- a) nelle aree comprese nel programma pluriennale e soggette a piani particolareggiati pubblici e privati sono ammesse, in attesa dell'adozione di tali piani, soltanto opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione secondo quanto previsto dall'art.3;
- b) nelle altre aree comprese nel programma pluriennale sono ammessi interventi diretti attraverso concessione.

#### Parametri d'intervento:

##### Zone $R_3$

- intervento edilizio diretto;
- opere di urbanizzazione primaria;
- superficie minima di intervento = mq. 600, salvo i casi in cui la proprietà al 30.12.77 risulti essere inferiore a tale misura;
- superficie scoperta permeabile minima = 30% del lotto;
- parcheggi per interventi nuova edificazione su lotto libero da costruzioni = minimo 5 mq/ab da cedere sul fronte strada gratuitamente al rilascio della concessione;
- verde = minimo 60% superficie scoperta;
- $U_f = 0,6 \text{ mq} \times \text{mq Sf}$ ;

- $V_l = 0,5$
- $H_{max} = \text{ml. } 8,50$  (elevabile ad un max di  $\text{ml. } 13$  nel caso sia compatibile con la tipologia esistente e le caratteristiche della zona;
- garages: secondo art.18 legge n.765 sia per il nuovo che per le ristrutturazioni;
- destinazione d'uso dei P.T.: anche diversa dalla residenza se compatibile (ved. cap. VIII pag.48);
- distanze: secondo art.11 pag.21 e seguenti.

All'interno delle aree commerciali sono pure consentite le destinazioni di cui all'art.18 sino ad un max 50% della Su ammissibile, purchè siano reperibili le aree previste per i parcheggi.

#### Zone $R_4$

In tali zone si interviene per intervento diretto però con obbligo di un piano di utilizzo dell'area da approvarsi dal Consiglio Comunale su comparti la cui dimensione minima è individuata nelle tavole di piano:

- intervento diretto;
- opere di urbanizzazione primaria;
- $S_m$  = individuata nelle tavole di piano;
- $U_f = 0,6 \text{ mq} \times \text{mq st}$ ;
- parcheggi di  $U_1 = 10 \text{ mq} \times 100 \text{ mq Su}$ ;
- verde di  $U_1 = 10 \text{ mq} \times 30 \text{ mq Su}$ ;
- $H_{max} = 8,50$  elevabile a  $13 \text{ ml.}$  (nel caso sia compatibile con la tipologia esistente e le caratteristiche della zona);
- $V_l = 0,5$ ;
- verde di  $U_2 = 15 \text{ mq/ab.}$ ;

- parcheggi di  $U_2 = 3 \text{ mq/ab.}$ ;
- distanze: secondo art.11 - pag.21 e seguenti.

Nelle aree commerciali sono consentite le destinazioni di cui all'art.18 sino ad un max del 20% della Su ammissibile.

#### Zone $R_5$

In queste zone il piano si attua per intervento edilizio diretto secondo le modalità fissate per le zone  $R_9$  per gli edifici esistenti così modificate

- gli ampliamenti possono avvenire solo dal prolungamento dei lati dell'edificio esistente e dalla parte opposta all'elemento originante il vincolo (strada, fiume, ecc.).

#### Zone $R_6$

In queste zone sono consentiti solamente programmi di edilizia economica popolare e interventi atti a mantenere in essere gli edifici esistenti, o al fine di migliorare le condizioni abitative dei complessi edilizi o a consentirne la ristrutturazione ed il risanamento della vecchia edilizia popolare.

In tali zone il piano si attua:

- a) mediante interventi edilizi diretti allorchè si tratti di eseguire opere di manutenzione ordinaria e straordinaria o si intervenga su aree la cui potenzialità edificatoria sia già stata utilizzata almeno l'80%;
  - b) mediante interventi urbanistici preventivi - negli altri casi e su superfici minime d'intervento individuate nelle tavole di piano applicando i seguenti indici:
- intervento preventivo
  - opere di urbanizzazione primaria
  - $U_t = 0,7 \text{ mq} \times \text{mq} = St$

- Parcheggi di  $U_1 = 10$  mq Su
- Verde di  $U_1 =$  minimo 30% di St.
- Verde di  $U_2 = 15$  mq ad ab.
- Parcheggi di  $U_2 = 3$  mq ad ab.
- H max = 21 ml.
- Vl. = 0,5
- Distanza: secondo art.11 pag.21, e seguenti.

#### ART. 30 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE R<sub>7</sub>

Tali zone sono destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e dei relativi servizi. Tali zone sono di tipo "C" ai sensi del D.M. 2.4.1968.

##### Modalità d'intervento:

In tali zone il P.R.G. si attua per piano urbanistico preventivo esteso all'intera superficie dei comparti individuati.

E' consentita l'edificazione mediante sola concessione per aree inedificate e interventi singoli non superiori a 5000 mc. e se tali aree risultano:

- limitrofe ai centri abitati;
- direttamente servite dalla rete infrastrutturale urbana esistente;
- nelle quali siano già individuati gli spazi pubblici necessari al soddisfacimento degli standards.

Tali aree non possono superare il 30%, in termini volumetrici, della previsione complessiva di nuova residenza.

(Per tali zone è prevista la seguente densità territoriale:

- $U_t = 0,30 \text{ mq} \times \text{mq}$ ;
- $D =$  densità territoriale  $100 \text{ ab/ha.}$ ;) )

Parametri d'intervento:

- intervento preventivo;
- $S_m$  = superficie minima di intervento: individuata nelle tavole di P.R.G.;
- opere di urbanizzazione primaria;
- $H_{\text{max}} = 13 \text{ ml.}$ ;
- Autorimesse e parcheggi fondiari: come da norme generali;
- Verde di  $U_1 =$  minimo  $10 \text{ mq} \times 30 \text{ mq}$  Su;
- Parcheggi di  $U_1 =$  minimo  $10\%$  Su
- $U_t = 3.000 \text{ mq/ha}$
- $V_l. = 0,5$
- Aree per  $U_2 = 3.000 \text{ mq/ha.}$

ART.31 - ZONE RESIDENZIALI A VERDE PRIVATO:  $R_8$

Su tali zone valgono le prescrizioni di cui all'art.13 delle presenti norme (salvaguardia delle alberature esistenti).

ART. 32 - ZONE  $R_9$  RESIDENZIALI SPARSE IN AREA AGRICOLA

Edifici esistenti:

Nel caso trattasi di edifici segnalati di valore architet-

tonico o ambientale (vedi tav.10 A, B, C,) si rimanda alle disposizioni dell'art.39 - pag.69.

Per i fabbricati non censiti sono previste inoltre le seguenti possibilità:

- a) - sopraelevazione sul perimetro esistente fino ad un massimo di ml.6,50 indipendentemente dalla distanza ~~dai~~ confini o sul confine stesso fatte salve le norme del codice civile, purchè rientri, se c'è l'aumento di superficie utile, nell'indice previsto nel capoverso c);
- b) - variazione dell'andamento planivolumetrico indipendentemente dalle dimensioni del lotto e nel rispetto di:
  - la minore distanza preesistente dai confini o dalla strada misurata parallelamente ad essi;
  - i minimi previsti all'art.11 quando sia possibile vista l'ubicazione degli edifici esistenti sul lotto;
- c) - aumento una tantum del 25% della superficie utile per piano.
- d) - *nel caso trattasi di edifici di servizio (garages ecc.) la Su max relativa è il 30% della complessiva esistente o realizzabile sul lotto date le dimensioni del lotto. Distanze = secondo art. 11 - pag. 21 e seguente, quando date le dimensioni del lotto, sia impossibile rispettare le distanze dalle strade, si rispetta l'allineamento con gli edifici confinanti.*

#### Nuovi edifici:

La possibilità di costruire nuovi edifici in queste zone è limitata ai lotti esistenti al 30/12/1977 e segnalati nelle tavole di piano.

Il piano si attua per intervento edilizio diretto secondo le modalità fissate per le zone R<sub>3</sub> così modificate:

H max = ml. 6,50

Su max complessiva = 160 mq.

Nel caso trattasi di edifici di servizio (garages, ecc.) la Su max relativa è il 30% della complessiva esistente o realizzabile sul lotto date le dimensioni del lotto. Distanze = secondo art.11 - pag.21 e seguente, quando date le dimensioni del lotto, sia impossibile rispettare le distanze dalle strade, si rispetta l'allineamento con gli edifici confinanti.

CAPO IX - ZONE PRODUTTIVE

Tali zone comprendono le aree destinate alle attività produttive industriali, artigianali, infrastrutturali e agricole.

ART. 33 - ZONE INDUSTRIALI "I"

Le zone industriali sono destinate all'insediamento e all'esercizio di edifici, impianti ed attrezzature industriali e di artigianato produttivo. Tali zone si suddividono, in relazione alle loro caratteristiche funzionali, in:

a) - industriali normali:

Sono destinate ad edifici, attrezzature per l'industria manifatturiera, le industrie delle costruzioni e della installazione di impianti: sono escluse quelle previste dall'art.36.

b) - industriali nocive di I e II classe (secondo il D.M. 12.2.1971):

Oltre agli edifici consentiti, sarà possibile la costruzione di laboratori di analisi e di ricerca, di magazzini, depositi, silos, rimesse ed uffici direttamente connessi con le specifiche attività delle industrie insediate nelle zone e su aree appositamente individuate, di edifici ed apparecchiature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria; è anche consentita la costruzione di abitazioni nelle quantità previste dalla normativa seguente.

Non sono ammessi scarichi nelle fognature pubbliche di acque di rifiuto che superino i limiti di accettabilità indicati dalla circolare ministeriale n.105 del 2.7.1973.

Non è consentita la localizzazione di industrie ceramiche o di colorifici ceramici.

Nel caso di industrie nocive di prima e seconda classe possono localizzarsi solo nelle apposite aree previste dal P.R.G. o da successiva variante.

Qualora sia necessario ricorrere all'utilizzo di acqua di pozzi, è facoltà dell'Amministrazione imporre obbligo alle aziende di effettuare il riciclaggio dell'acqua utilizzata: è comunque sempre necessaria una perizia idrogeologica.

E' consentito coprire le aree di parcheggio private indicate nei progetti all'interno dei lotti, con strutture leggere in precario: la loro altezza non deve superare i ml.2,30; è inoltre consentita la costruzione a titolo precario di pensiline per deposito di attrezzature e materiali; esse dovranno avere un aggetto non superiore di ml. 4,00 e dovranno essere poste su un solo lato del fabbricato, escluso quello prospiciente l'accesso al fabbricato stesso.

Le coperture dei parcheggi e le pensiline di cui sopra, non verranno computate ai fini del rapporto di copertura, mentre è richiesta l'osservanza di tutte le altre prescrizioni, stabilite dalle norme tecniche di attuazione e dal Regolamento Edilizio.

E' richiesta un'autorimezza per ogni alloggio.

E' consentito il commercio e mostra della merce prodotta dall'azienda stessa.

Nei lotti di tutte le zone industriali o nelle zone di verde condominiale, dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione, piante di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100 mq. di superficie lorda del lotto, per le essenze di queste sono indicate quelle tipiche della zona romagnola.

ART. 34 ZONE INDUSTRIALI URBANIZZATE -  $I_1$  ED  $I_2$

Tali zone comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, di tipo "B" ai sensi del D.M. 2.4.1968 e sono destinate al mantenimento e all'adeguamento degli insediamenti industriali e artigianali esistenti.

A seconda della destinazione e delle densità medie edilizie esistenti, tali zone si suddividono in:

1. industriali  $I_1$  = completamento e sostituzione edilizia normale;
2. industriali  $I_{2a}$  = completamento e sostituzione edilizia coordinata;
3. industriali  $I_{2b}$  = completamento e sostituzione edilizia speciale: industrie nocive I e II classe.

Modalità di intervento:

Nelle zone  $I_1$  il piano si attua per intervento edilizio diretto, nelle zone  $I_2$  sempre per intervento edilizio diretto però con obbligo preventivo di presentazione di un piano di utilizzo dell'intera area da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

Parametri di intervento - Zone  $I_1$

- intervento diretto;
- opere di urbanizzazione primaria;
- paraggi di urbanizzazione primaria: 10% della superficie del lotto;
- $U_f = 0,6 \text{ mq/mq Sf}$ ;
- $H$  = altezza massima = ml. 10,00 (salvo che per particolari volumi tecnici);

- $S_m$  = superficie del lotto minimo: mq. 2.000 di Sf ad eccezione dei lotti esistenti alla data del 30.12.1977 per i quali si assume la sup.esistente a quella data;
- alloggi: è consentito un alloggio per lotto;
- $V_l = 0,5$ .

Zone  $I_{2a}$  e  $I_{2b}$

- intervento diretto con piano preventivo di utilizzo;
- $S_m$  - individuata nelle tavole di P.R.G.;
- opere di urbanizzazione primaria;
- $U_t = 5.000$  mq/ha.;
- $H_a$  = altezza minima = ml. 10,00 (salvo che per particolari volumi tecnici);
- Parcheggi di  $U_1 = \text{min. } 5\% \text{ St.};$
- Verde di  $U_1 = 10\% \text{ St.};$
- Parcheggi di  $U_2 = 10\% \text{ St.};$
- Verde di  $U_2 = 10\% \text{ St.};$
- Lotto minimo: mq. 2.000;
- Alloggi: è consentito un alloggio di custodia per ogni lotto;
- $V_l = 0,5$

ART. 35 - ZONE INDUSTRIALI DI ESPANSIONE  $I_{3a}$  E  $I_{3b}$

Tali zone sono destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti industriali, artigianali e relativi servizi con le modalità ed i parametri appresso indicati.

Tali zone sono di tipo "D" ai sensi dell'art.2 del D.M. 2.4.1968.

### Modalità d'intervento

In tali zone si interviene per "intervento urbanistico preventivo" esteso alla intera superficie dei comparti individuati.

### Parametri di intervento

- intervento urbanistico preventivo;
- $U_t = 5.000 \text{ mq/ha.}$ ;
- opere di urbanizzazione primaria;
- parcheggi di  $U_1 = \text{minimo } 5\% \text{ St.}$ ;
- parcheggi di  $U_2 = \text{minimo } 10\% \text{ di Sf.}$ ;
- verde di  $U_1 = \text{minimo } 10\% \text{ St.}$ ;
- verde di  $U_2 = 10\% \text{ Sf.}$ ;
- $H = \text{altezza massima} = 10 \text{ ml.}$  (salvo che per particolari volumi tecnici);
- $S_m = \text{superficie minima di intervento} = \text{comparti di attuazione individuati dal P.R.G.}$ ;
- lotto minimo = mq. 2.000;
- alloggi = 1 alloggio per lotto;
- $V_l = 0,5$ .

### ART. 36 - ZONE PER INFRASTRUTTURE TECNICHE IT

Tali zone sono destinate all'insediamento di attività non direttamente produttive quali ad esempio:

- servizi ed impianti tecnologici urbani;
- servizi connessi ai trasporti
- servizi per lo stoccaggio, ed il commercio all'ingrosso;
- negozi per la vendita al minuto di macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'industria, l'agricoltura, il commercio e l'artigianato;

- attività artigianali di servizio come ad esempio: officine riparazione veicoli, servizi di pulizia e disinfezione locali, lavanderie, ecc.
- laboratori scientifici, uffici, mostre, attrezzature sociali ed impianti se direttamente connessi con le attività di cui sopra e con attività industriali insediate nelle zone limitrofe.

Tali zone si suddividono in analogia con le zone industriali in:

ART. 37 - ZONE PER INFRASTRUTTURE URBANIZZATE -  $IT_1$  -  $IT_2$

Tali zone comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, di tipo "B" ai sensi del D.M. 2.4.1968 e sono destinate al mantenimento e all'adeguamento degli insediamenti esistenti.

A seconda della destinazione e della densità media edilizia esistenti, tali zone si suddividono in:

Infrastrutture  $IT_1$  - completamento e sostituzione edilizia normale;

Infrastrutture  $IT_2$  - completamento e sostituzione edilizia coordinata.

Modalità d'intervento:

Nelle zone  $IT_1$  si interviene per intervento edilizio diretto, nelle zone  $IT_2$  pure ma con piano preventivo di utilizzo dell'area approvato dal C.C.

Parametri di intervento:

Nelle zone  $IT_1$  si interviene con i parametri delle zone industriali  $I_1$

Nelle zone  $IT_2$  si interviene con i parametri delle zone industriali  $I_2$

ART. 38 - ZONE PER INFRASTRUTTURE TECNICHE DI ESPANSIONE IT<sub>3</sub>

Tali zone sono destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti e relativi servizi con le modalità ed i parametri appresso indicati.

Tali zone sono di tipo "D" ai sensi dell'art.2 D.M. 2/4/1968.

Modalità d'intervento

In tali zone si interviene per intervento urbanistico preventivo.

Parametri d'intervento

Si interviene con i parametri della zona industriale I<sub>3</sub> così modificati:

- Ut = 3.000 mq/ha.;
- parcheggi di U<sub>1</sub> = minimo 15% St.;
- verde di U<sub>1</sub> = minimo 10% St.;
- verde e parcheggi di U<sub>2</sub> = 10%;
- H max = 10,00 ml.;
- Sm. = secondo tavole di P.R.G.;
- lotto minimo = mq. 2.000
- Vl. = 0,5.

ART. 39 - ZONE AGRICOLE M<sub>1</sub> M<sub>2</sub> M<sub>3</sub> M<sub>4</sub> M<sub>5</sub> M<sub>6</sub>

A - Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura e sono

di tipo E ai sensi del D.M. 2/4/1968.

In tali zone sono consentite esclusivamente.

- a) - case di civile abitazione per coltivatori della terra, per operatori ed imprenditori agricoli;
- b) - stalle, porcili e, in genere, edifici per allevamenti integrativi dell'azienda e cosiddetti riciclabili;
- c) - stalle sociali per i bovini, manufatti edilizi adibiti alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, strutture adibite comunque alla lavorazione dei prodotti della zona agraria circostante, ricoveri per macchine agricole, silos, serbatoi idrici;
- d) - attività e costruzioni per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.

Dalle zone agricole sono escluse le industrie insalubri di prima e seconda classe contemplate dal D.M. 12.2.1971 ad eccezione degli allevamenti e delle strutture edilizie adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli di cui alle lettere c) e d) del comma precedente.

Le aree per tali tipi di industrie sono individuate, nelle zone agricole normali come zone I 3 b.

Le concessioni a costruire possono essere richieste oltre che dai proprietari (coltivatori concedenti e conduttori in economia) anche dagli affittuari e dai mezzadri che ai sensi rispettivamente della legge 11/2/1971 n.11 e della legge 15/9/1969 n.756 abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle costruzioni sopra individuate, nonché dalle cooperative di conduzione, dalle associazioni di coltivatori per la conduzione comune delle aziende, dalle associazioni di coltivatori che, oltre all'azienda

in comune, conducano anche aziende proprie (art.13 L.153).

Per il rilascio della concessione relativa alle costruzioni di cui ai punti: a) - b) - c) - del presente articolo i richiedenti dovranno essere comunque in possesso dei requisiti di imprenditore a titolo principale in conformità di quanto previsto dalla Legge Regionale 5/5/77 n.18 di recepimento della Legge Nazionale n.153 all'art.12.

Le aziende agricole per potere usufruire del diritto alla concessione gratuita dovranno presentare tutta la documentazione necessaria a dimostrare ex L.153 la qualifica del richiedente di operatore agricolo a titolo principale; che almeno i 2/3 del reddito derivano dall'attività svolta dall'azienda, e presentare un piano di sviluppo aziendale. 13/1

Per il rilascio delle concessioni in zona agricola il Sindaco si avvale del parere di una commissione consultiva per gli insediamenti agricoli, il parere integra, ma non sostituisce quello della Commissione Edilizia Comunale.

Nell'attesa di una apposita legge regionale che regolamenti tale Commissione Consultiva per gli insediamenti agricoli, le relative competenze sono assorbite dalla Commissione Edilizia Comunale che può avvalersi del parere del consiglio dei Produttori.

Tale Commissione Consultiva per gli insediamenti agricoli valuterà la compatibilità degli interventi richiesti ai fini del recupero e dello sviluppo del patrimonio produttivo agricolo, tutelando l'integrità delle unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli.

Nel caso sia vigente il P.Q.S.A. (Piano quinquennale di sviluppo agricolo), la Commissione suddetta valuta anche la coerenza dei progetti con tale piano.

Tutte le possibilità edificatorie previste negli articoli delle presenti norme relative alle zone agricole si intendono utilizzabili una sola volta.

A chiarimento generale si specifica che quando nel corso della normativa si parla di aziende agricole, si intende che esse non siano necessariamente accorpate.

Gli appezzamenti di terreno per entrare a far parte del concetto di "azienda agricola" non devono comunque essere ad una distanza stradale superiore ai 10 Km. e l'appezzamento su cui si intende intervenire ai fini edificatori, non può comunque essere mai inferiore ai 15.000 mq. Questo vale nelle varie ipotesi presentate all'art.3 paragrafo A - B - C. 13/2

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata comunque computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini della utilizzazione dei parametri di insediamento urbanistico-edilizio di zona della presente normativa, restano inedificabili anche nel caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo è espressamente indicato, ove previsto, nei documenti a corredo della concessione ed è trasferito alla Conservatoria degli atti immobiliari a cura e a spese del titolare della concessione prima dell'inizio dei lavori.

Inoltre per tutti i casi di ampliamento ammessi dalle presenti norme dovrà essere osservata una distanza minima dell'edificazione dai confini di proprietà di ml.5 e dovranno essere rispettate le disposizioni dei DD.MM. 1/4/1968 n.1404 e 2/4/1968 n.1444 per quanto si riferisce alla distanza della edificazione dalle strade.

Per gli edifici esistenti in aree di vincolo stradale, segnati nelle tavole di P.R.G. è possibile l'ampliamento dal lato opposto alla strada, ed entro l'area ottenuta prolungando il perimetro attuale della costruzione perpendicolarmente alla strada.

Nel caso di costruzioni ubicate all'incrocio di due strade, la possibilità precedente è intesa rispetto alla proiezione più distante dalla strada.

I movimenti di terre di qualsiasi natura, le escavazioni per la formazione di vasi artificiali nonché le perforazioni 13/2

di pozzi artesiani devono essere soggetti ad autorizzazione dell'Autorità Comunale, previa presentazione di perizia idrogeologica, ciò allo scopo di consentire un equo utilizzo delle risorse idriche e un corretto uso del suolo sotto il profilo idrogeologico.

**B - EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE** **3/11**  
Edifici di valore architettonico

Sono consentiti solo interventi di restauro o di risanamento conservativo senza alterazione dei volumi e senza possibilità di demolizione e ricostruzione ad esclusione di superfetazioni che potranno essere demolite ma non ricostruite.

E' prescritta la conservazione degli esterni (facciata e copertura), gli eventuali elementi architettonici interni, delle caratteristiche tipologiche e strutturali in particolare per quanto riguarda i solai in legno.

E' permessa l'installazione di impianti igienici e la riutilizzazione a fini abitativi di stalle e fienili, purchè, sia all'esterno che all'interno, non sia alterata la configurazione originaria.

In ogni caso non sono ammessi interventi che alterino profondamente gli elementi principali (muri di spina, aperture, scale) e quindi la configurazione distributiva originaria.

L'intervento, finalizzato al restauro globale della unità ambientale, dovrà riguardare anche la conservazione di tutti gli elementi annessi costituenti il "rustico" (pczzo, forno, fienile, barchesse, ecc.) e delle siepi e alberature connesse tradizionalmente alla organizzazione della casa.

### Edifici di valore ambientale

L'intervento dovrà essere fundamentalmente informato al restauro conservativo nei modi indicati al punto precedente.

A differenza che per gli edifici di valore architettonico sono ammessi:

- adeguamenti delle altezze interne dei piani secondo le vigenti norme, fermo restando il numero dei piani se uguale o superiore a due, fermo restando direzioni, inclinazioni e manto della copertura e soluzione esterna del cornicione;
- ampliamento dell'edificio entro i limiti quantitativi determinati all'art.2 - comma A 1;
- rifacimento dei solai secondo tecnologie attuali ad eccezione che per i vani della zona giorno al piano terreno dove la finitura dell'estradosso dovrà restare in legno dove esiste;
- demolizione e ricostruzione dell'edificio secondo la configurazione planivolumetrica e architettonica preesistente, qualora da apposita indagine tecnico-economica da parte dell'Ufficio Tecnico competente risulti uno stato di precarietà e di colabenda delle strutture tale da rendere eccessivamente oneroso il restauro.

L'individuazione degli edifici di particolare valore architettonico e di valore ambientale presenti nel territorio agricolo verrà prodotta dall'amministrazione comunale insieme alla normativa e agli elaborati tecnici all'uopo predisposti nel P.R.G.

Nel caso di ulteriore capacità edificatoria nella proprietà su cui insista l'edificio censito di valore architettonico o ambientale, tale capacità edificatoria potrà essere utilizzata nell'area cortiliva dell'edificio censito qualora vengano utilizzate tecniche costruttive e tipologie edilizie conformi all'edificio censito preesistente. In caso l'intervento proposto non venga giudicato architettonicamente coerente con l'edificio esistente dalla Commissione edilizia, o utilizzi tecniche costruttive moderne, esso dovrà essere situato comunque al di fuori dell'area cortiliva e ad una distanza non inferiore ai 15 m. da qualsiasi elemento del complesso censito.

Sarà consentita solo per gli edifici non individuati come pregio architettonico o di valore ambientale, la possibilità di demolizione e ricostruzione o la trasformazione degli edifici residenziali in fabbricati di servizio a condizione che la nuova edificazione avvenga nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di cui al successivo punto a pag.68, e che gli indici stessi siano considerati in misura complessiva (edifici esistenti + edifici di progetto) sull'intera superficie aziendale occupata.

In ogni caso dovranno essere rispettati i parametri ed i moduli architettonici inerenti alla struttura ed alla tipologia caratterizzanti l'insediamento preesistente.

Solo per quanto attiene gli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa e censiti dalla ricerca sul patrimonio storico, artistico e ambientale di valore architettonico è concessa la destinazione ad uso residenziale anche per i soggetti non inclusi nella precedente classificazione, purchè il frazionamento sia limitato all'area cortiliva di pertinenza del fabbricato esistente, come individuabile dalle planimetrie catastali.

In tal caso l'azienda formatesi senza fabbricato verrà considerata come esistente alla data di adozione in Consiglio Comunale della presente Normativa e sarà normata secondo quanto detto al Comma B. pag. 68. Eventuali edifici di recente costruzione, in prossimità di edifici censiti potranno ampliarsi solo sui lati non prospicienti tali fabbricati censiti.

LE ZONE AGRICOLE SI DIVIDONO IN:

- E - ZONA AGRICOLA NORMALE
- M<sub>6</sub> - ZONA DI RISPETTO AI CENTRI ABITATI
- M<sub>4</sub> - ZONA DI DIFFICILE SCOLO
- M<sub>5</sub> - ZONA DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA.

ZONA AGRICOLA NORMALE

Nella zona agricola normale sono consentite le costruzioni di cui all'art.1 lettere:

- a) - case di civile abitazione per coltivatori della terra, per operatori ed imprenditori agricoli;
  - b) - stalle, porcili e, in genere, edifici per allevamenti integrativi dell'azienda e cosiddetti riciclabili;
  - c) - stalle sociali per i bovini, manufatti edilizia adibiti alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, strutture adibite comunque alla lavorazione dei prodotti della zona agraria circostante, ricoveri per macchine agricole, silos, serbatoi idrici;
  - d) - attività e costruzioni per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo; per intervento urbanistico diretto secondo le seguenti modalità, indici e prescrizioni:
- A) - Aziende agricole esistenti alla data di adozione della normativa provviste di fabbricati:
- A.1-Case di civile abitazione per coltivatori della terra, operatori ed imprenditori agricoli.

E' consentito l'ampliamento della superficie dei fabbricati esistenti fino ad un massimo complessivo di:

- S.U. = Superficie utile abitabile: 150 mq. incrementabili di 20 mq/ha. fino ad un massimo di 13/4 300 mq. di S.U. comprensivi delle quote di S.U. abitabile eventualmente esistenti e che conservano la medesima destinazione.

Per Superficie Utile Abitabile (S.U.) si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi. (Art.3 - Decreto 10/5/1977). Vanno pure escluse cantine, C.T., autorimesse, soffitte.

A.2-Stalle, porcili e, in genere, edifici per allevamenti integrativi dell'azienda o cosiddetti riciclabili. Stalle sociali per i bovini, manufatti edilizi adibiti alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, strutture adibite comunque alla lavorazione dei prodotti della zona agraria circostante, ricoveri per macchine agricole, silos, serbatoi idrici.

E' consentito l'ampliamento fino ad una U.F. max = 0,02 mq/mq cioè 200 mq/ha; di cui un massimo di 0,006 mq/mq per allevamenti integrativi o riciclabili cioè 60 mq/ha. (in cui la superficie aziendale sia sufficiente per lo spandimento dei liquami prodotti).

E' obbligatoria, per gli interventi di ampliamento che si riferiscono a stalle, ai porcili, agli edifici per allevamenti, nonché alle costruzioni adibite alla prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli di cui al precitato art.1 lettera b):(stalle, porcili e, in genere, edifici per allevamenti integrativi dell'azienda o cosiddetti riciclabili e lettera c): (stalle sociali per bovini, manufatti edilizi adibiti alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, strutture adibite comunque alla lavorazione dei prodotti della zona agraria circostante, ricoveri per macchine agricole, silos, serbatoi idrici), l'esistenza o la messa in opera di impianti depuranti o l'adozione di sistemi di smaltimento conformi alle disposizioni che verranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.(Legge 319.).

A.3-Attività e costruzioni per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.

E' consentito l'ampliamento del 20% della superficie dei fabbricati esistenti per quanto non in contrasto con le disposizioni della legge regionale n.8 del 26.1.1976 in materia di attività estrattive e sue successive modificazioni, ed in conformità del Piano Comprensoriale delle attività estrattive.

B) - Aziende agricole esistenti alla data di adozione della presente normativa totalmente o parzialmente sprovviste di fabbricati.

B.1- Case di civile abitazione per coltivatori della terra, per operatori ed imprenditori agricoli, e lettera b): stalle, porcili, e, in genere, edifici per allevamenti integrativi dell'azienda o cosiddetti riciclabili.

S.M.-Superficie minima di intervento = mq. 30.000. Le aziende per potere usufruire del diritto alla concessione gratuita dovranno presentare tutta la documentazione necessaria a dimostrare ex L. 153 la qualifica del richiedente di operatore agricolo a titolo principale; che almeno i 2/3 del reddito derivano dall'attività svolta dall'azienda.

Nel caso di domande presentate da operatori del settore florovivaistico e delle coltivazioni specializzate in serre fisse, che comprovino di svolgere l'attività in oggetto da almeno due anni, la superficie minima di intervento è fissata in mq. 15.000.

Per l'edificazione valgono i seguenti indici:

- S.U. = Superficie utile abitabile: 150 mq. incrementabili di 20 mq/ha. fino ad un massimo di 300 mq. di S.U. comprensivi delle quote di S.U. abitabile eventualmente esistenti e che conservano la medesima destinazione;
- U.F. = Indice di utilizzazione fondiaria per rustici e fabbricati di servizio =  $0,02 \text{ mq/mq} = 200 \text{ mq/ha.}$  di cui un massimo di  $0,006 \text{ mq/mq} = 60 \text{ mq./ha.}$  potrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola;
- Hmax = Altezza massima (esclusi serbatoi, silos, ecc.) = 8,5 ml.;

- V.L. = Visuale libera per edifici interni alla stessa proprietà 0,5 con un minimo di 3 ml.;
- D = Distanza minima dai confini = 10 ml. Dalle strade secondo le prescrizioni del D.M. 1/4/68 n.1404.

Per gli ampliamenti vale quanto detto a pag.68.

Fino a 6 mesi dalla data di approvazione della presente normativa la superficie minima di intervento, fatti salvi i titoli di cui al comma precedente del richiedente, è fissata transitoriamente in una superficie minima di mq. 15.000.

Una volta ottenuta la concessione, gli aventi titolo dovranno ultimare la costruzione entro i termini previsti dalla Legge 10 sul Regime dei suoli, e l'Amministrazione concederà una eventuale proroga alla ultimazione dei lavori solo se sarà documentata l'avvenuta esecuzione almeno dell'opera grezza entro i termini fissati.

B.2-Stalle sociali per i bovini, manufatti edilizi adibiti alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, strutture adibite comunque alla lavorazione dei prodotti della zona agraria circostante, ricoveri per macchine agricole, silos, serbatoi idrici.

- S.M. = Superficie minima d'intervento = 10.000 mq.
- U.F. = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,3 mq/mq. Comunque deve essere vincolata tale utilizzazione alla disponibilità di terreno complessivo da parte del richiedente o dei richiedenti secondo il coefficiente nazionale dello 0,10 complessivo su terreni di proprietà anche se non adiacenti che saranno vincolati come inedificabili nell'intervento sul lotto. Tale vincolo è espressamente indicato nei documenti a corredo della concessione ed è trasferito alla Conservatoria degli Atti Immobiliari a cura e a spese del titolare della concessione prima dell'inizio dei lavori.
- Hmax = 9,50 ml. (esclusi particolari volumi tecnici).
- V.L. = Visuale libera = 0,5;

- D = Distanza minima dai confini ml. 10. Dalle strade e dalle abitazioni secondo le prescrizioni di legge. Per particolari volumi tecnici la distanza dai confini deve essere = altezza.
- P = Parcheggi pubblici o di uso pubblico = 10% della superficie edificabile escludendo gli accessi dell'azienda.

E' inoltre obbligatoria la messa in opera di impianti depuranti conformi alle disposizioni che verranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.

### B.3-Attività e costruzioni per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.

Sono ammesse nel rispetto della legge regionale n.8 del 26.1.1976 e successive modificazioni nei modi e secondo gli indici che verranno stabiliti dal piano dell'attività estrattiva.

- C) - Aziende agricole totalmente o in parte formatesi dopo la data di adozione della presente normativa, del tutto o parzialmente sprovviste di fabbricati.

A ulteriore chiarimento della definizione precedente si specifica che per aziende totalmente o in parte formatesi dopo la data di adozione della presente normativa, si intendono tutte le variazioni, in aumento o in diminuzione, o anche solo nominali, intervenute dopo la data di adozione come riscontrabile dal Certificato Storico Catastale, che dovrà essere allegato ad ogni domanda di concessione in zona agricola.

Chi alla data di adozione della presente normativa era già in possesso della superficie minima di 3 Ha. di cui al punto B.2-, nel caso di aumento della sua superficie poderale conserva comunque il diritto di edificare secondo quanto previsto al punto B.1-.

Tale diritto vale anche in caso di successione purchè non si vada al frazionamento delle aziende preesistenti.

A corredo delle domande di concessione di cui ai commi C1 e C2 dovrà inoltre essere prodotta la seguente documentazione:

- relazione illustrativa al progetto in cui si indicheranno il fabbisogno di vani, e delle strutture di servizio conseguenti alle strutture produttive e alla capacità zootecnica, gli indirizzi produttivi, il riporto colturale ed eventuali forme di riconversione aziendale o di ristrutturazione fondiaria;
- elaborati cartografici in scala non inferiore ad 1:1000 che correlino la superficie aziendale e le aree di intervento edificatorio con il territorio circostante e le sue infrastrutture, con particolare riferimento al sistema idrografico e viabilistico alle fonti di approvvigionamento idrico, ai modi di smaltimento o di depurazione degli scarichi inquinanti, alla rete elettrica, idrica ecc.

C.1-Case di civile abitazione per coltivatori della terra, per operatori ed imprenditori agricoli, stalle porcili e, in genere, edifici per allevamenti integrativi dell'azienda, o cosiddetti riciclabili.

- S.M. = Superficie minima d'intervento = mq. 50.000. Gli indici per l'edificazione sono i seguenti:

- S.U. = Superficie utile abitabile: 150 mq. incrementabili di 20 mq./ha. fino ad un massimo di 300 mq. di S.U. comprensivi delle quote di S.U. abitabile eventualmente esistenti e che conservano la medesima destinazione.
- U.F. = Indice di utilizzazione fondiaria per rustici e fabbricati di servizio =  $0,02 \text{ mq/mq} = 200 \text{ mq/ha.}$  di cui un massimo di  $0,006 \text{ mq/mq} = 60 \text{ mq/ha.}$  potrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola.
- Hmax = Altezza massima (esclusi serbatoi, silos, ecc.) = 8,5 ml.
- V.L. = Visuale libera 0,5 con un minimo di 3 ml.
- D = Distanza minima dai confini = 10 ml. Dalle strade secondo le prescrizioni del D.M. 1/4/68 n.1404.

C.2-Stalle sociali per i bovini, manufatti edilizi adibiti alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, strutture adibite comunque alla lavorazione dei prodotti della zona agraria circostante, ricoveri per macchine agricole, silos, serbatoi idrici).

- S.M. = Superficie minima d'intervento = 10.000 mq. per edifici relativi al ricovero delle macchine agricole e 20.000 mq. per le costruzioni adibite alla prima trasfor-

mazione e conservazione dei prodotti agricoli, e stalle sociali ecc.

Gli indici per l'edificazione sono i seguenti:

- U.F. = Indice di utilizzazione fondiaria =  $0,3 \text{ mq/mq}$ .  
Comunque deve essere vincolata tale utilizzazione alla disponibilità di terreno complessivo da parte del richiedente o dei richiedenti secondo il coefficiente nazionale dello 0,10 complessivo su terreni di proprietà anche se non adiacenti che saranno vincolati come inedificabili nell'intervento sul lotto.  
Tale vincolo è espressamente indicato nei documenti a corredo della concessione ed è trasferito alla Conservatoria degli Atti Immobiliari a cura e a spese del titolare della concessione prima dell'inizio dei lavori.
- Hmax = 9,50 ml. (esclusi particolari volumi tecnici).
- V.L. = Visuale libera 0,5.
- D = Distanza minima dai confini ml.10. Per particolari volumi tecnici la cui altezza superi i 10 ml. la distanza dovrà essere uguale all'altezza. Dalle strade e dalle abitazioni secondo le prescrizioni di legge.
- P = Parcheggi pubblici o di uso pubblico 10% della superficie edificabile escludendo gli accessi dell'azienda.

E' inoltre obbligatoria la messa in opera di impianti depuranti conformi alle disposizioni che verranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.

### C.3-Attività e costruzioni per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.

Sono ammesse nel rispetto della legge regionale n.8 del 26 gennaio 1976 e successive modificazioni nei modi e secondo gli indici che verranno stabiliti dal piano delle attività estrattive.

A corredo delle domande di concessione di cui ai commi C.1 e C.2 dovrà inoltre essere prodotta la seguente documentazione:

- relazione illustrativa al progetto in cui si indicheranno il fabbisogno di vani e delle strutture di servizio conseguenti alle strutture produttive e alla capacità zootecnica, gli indirizzi produttivi, il riparto colturale ed eventuali

forme di riconversione aziendale o di ristrutturazione fondiaria;

- elaborati cartografici in scala non inferiore ad 1 : 1000 che correlino la superficie aziendale e le aree di intervento edificatorio con il territorio circostante e le sue infrastrutture, con particolare riferimento al sistema idrografico e viabilistico, alle fonti di approvvigionamento idrico, ai modi di smaltimento o di depurazione degli scarichi inquinanti, alla rete elettrica, idrica, ecc.;

M-Allevamenti con procedimenti intensivi 13/9

(ex delibera di Giunta Reg.le n.101 del 18/1/1977 modificata nella seduta consiliare del 17/3/1977 (119a seduta)).

Si intendono tutti quegli allevamenti con più di 1.000 capi avicoli, ovvero più di 100 suini adulti, intendendosi per suino adulto un soggetto con peso superiore agli 80 Kg. (unità di riferimento per i soggetti di peso inferiore).

Tali allevamenti sono consentiti solo nelle zone agricole normali e precisamente nelle zone appositamente individuate dal Piano Comprensoriale degli Allevamenti Suinicoli e Intensivi (Delib. Reg.le n.101).

Allevamenti di tale tipo esistenti in zona agricola normale potranno essere ampliati nella misura del 10% della S.U. esistente alla data di adozione della normativa nel rispetto di una distanza minima dai confini di m<sup>2</sup>.30, del D.M. 1/4/68 (strade) e nel rispetto delle norme del vigente regolamento comunale di igiene, semprechè siano dotati di impianti depuranti o mettano in atto accorgimenti tecnologici e sanitari conformi alle disposizioni delle autorità sanitarie competenti nelle more dell'approvazione del Piano Comprensoriale Allevamenti Suinicoli e Intensivi (Del.Reg.le n.101).

Per ampliamenti superiori, la concessione edilizia potrà essere rilasciata solo dopo l'approvazione di una variante specifica al P.R.G. conforme al Piano Comprensoriale degli Allevamenti Suinicoli.

D) - Fabbricati esistenti nella zona agricola normale alla data di adozione della Normativa e comunque non connessi all'attività produttiva della zona.

I fabbricati ad uso civile abitazione potranno essere ampliati fino ad una Sup. max complessiva di 200 mq. nel rispetto di una distanza minima dai confini di ml. 5 e del D.M. 1/4/1968.

Anche per tali edifici, esistenti a distanze inferiori di quelle del Decreto, vale quanto detto a pag.65.

Per gli edifici che alla data di approvazione della normativa già superano i 200 mq. è consentito l'aumento del 10% della superficie esistente fino ad un massimo di 300 mq.

Qualora si tratti di edifici individuati come aventi valore architettonico o ambientale ne è consentito solo il restauro o il risanamento nelle forme e nei modi all'art.39 paragrafo B.

Per i fabbricati esistenti nelle zone agricole normali in cui si esercitano attività nocive o comunque in contrasto evidente con le esigenze di tutela del settore produttivo agricolo, le possibilità di ampliamento potranno essere concesse nel rispetto delle presenti norme e nel rispetto di una distanza dai confini di ml.30 solo subordinatamente alla esistenza o alla installazione di impianti depuranti o di accorgimenti di tipo tecnologico e sanitario conformi alle disposizioni che verranno impartite dalle autorità competenti.

M<sub>4</sub> - ZONA AGRICOLA DI DIFFICILE SCOLO

In tale zona è ammessa l'edificazione di nuove costruzioni. 43/40

E' consentita la realizzazione di opere destinate al consolidamento e alla bonifica dei terreni previo parere favorevole del Consorzio di Bonifica competente.

Le costruzioni agricole e le case di civile abitazione esistenti potranno essere ampliate fino a 150 mq., incrementabili di 20 mq./ha. fino ad un massimo di 300 mq. per le case di civile abitazione e di 150 mq. per le costruzioni di cui alla lettera b) : (stalle, e, in genere, edifici per allevamenti integrativi dell'azienda o cosiddetti riciclabili) art. 1 - fatti salvi i seguenti parametri e criteri:

- S.A.R. = Superficie massima allevamenti riciclabili (o integrativa) = 60 mq/ha.
- Hmax = Altezza esistente + 15%
- D = Distanza minima dai confini = 5 ml.
- D1 = Distanza dalle strade - D.M. 1/4/68 n.1404
- V.L. = Visuale libera = 0,5.

M<sub>6</sub> - ZONA DI RISPETTO ALL'ABITATO

Nelle zone di rispetto all'abitato è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

Le costruzioni agricole e le case di civile abitazione esistenti in tale zona potranno essere ampliate fino ad un massimo di 150 Mq. di S.U. incrementabile di 20 mq/ha. fino al massimo di 300 mq. e di 150 mq. per le costruzioni di cui alla lettera b) art.1:(stalle, porcili, e, in genere, edifici per allevamenti integrativi dell'azienda o cosiddetti riciclabili), fatti salvi i seguenti parametri e criteri:

- S.A.R. = Superficie massima per gli allevamenti riciclabili (o integrativa) = 60 mq/ha.
- Hmax = Altezza esistente + 15%
- D = Distanza minima dai confini = 5 ml.
- D1 = Distanza dalle strade - D.M. 1/4/68 n.1404.
- V.L. = Visuale libera = 0,5.

Nel caso di edifici individuati come aventi valore architettonico o ambientale è ammesso solo il restauro conservativo o il risanamento nelle forme e nei modi stabilito all'art.1 paragrafo B.

#### M<sub>5</sub> - ZONA DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA.

In tale zona è proibito l'edificazione di nuove costruzioni.

E' consentita la manutenzione ed il potenziamento delle alberature e del verde esistente, nonché la realizzazione delle opere necessarie alla sistemazione idrogeologica dei terreni e alla regolamentazione del regime idraulico dei corsi d'acqua.

Le costruzioni agricole e le case di civile abitazione esistenti in tali zone potranno essere ampliate fino ad un massimo di 150 mq. di S.U. incrementabili di 20 mq/ha. fino a 300 mq. e di 150 mq. per le costruzioni di cui alla lettera b) art.1: (stalle, porcili, e, in genere, edifici per allevamenti integrativi dell'azienda o cosiddetti riciclabili) - fatti salvi i seguenti parametri e criteri:

- S.A.R. = Superficie massima allevamenti riciclabili o integrativi = 60 mq/ha.
- Hmax = Altezza esistente + 15%
- D = Distanza minima dai confini = 5 ml.
- D1 = Distanza dalle strade = D.M. 1/4/68 n.1404
- V.L. = Visuale libera = 0,5.

Gli ampliamenti dovranno svilupparsi ad una distanza pari o maggiore dell'esistente dal corso d'acqua, e comunque sempre nel rispetto delle distanze di legge.

CAPO X° - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Tali zone comprendono le aree destinate alle attrezzature di servizio ed alle funzioni pubbliche o di uso pubblico.

ART.40 - ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO

S<sub>1</sub> S<sub>2</sub> S<sub>3</sub> S<sub>4</sub> S<sub>5</sub> S<sub>6</sub> S<sub>7</sub> S<sub>8</sub> S<sub>9</sub> S<sub>10</sub> S<sub>11</sub> S<sub>12</sub> S<sub>13</sub> S<sub>14</sub> S<sub>15</sub> S<sub>16</sub>

Tali zone sono destinate alla realizzazione delle attrezzature di servizio a scala di quartiere e a scala urbana.

a) servizi a scala di vicinato

Appartengono a tale categoria le attrezzature al diretto servizio delle residenze:

S<sub>1</sub> - Servizi scolastici (nido, materne, elementari)

S<sub>2</sub> - Servizi di vicinato (mercati di quartiere, delegazioni comunali, oratori, unità sanitarie locali, sedi di partito e associazioni)

S<sub>3</sub> - Servizi ricreativi di verde attrezzato  
Le aree per il verde pubblico attrezzato sono destinate a impianti pubblici per il gioco e lo sport di bimbi, ragazzi, e adulti, inseriti nel verde.

S<sub>4</sub> - Parcheggi a scala di vicinato

Le aree individuate nel piano corrispondono alle esigenze della popolazione insediata nonché quelle relative ai nuovi insediamenti previsti.

b) servizi a scala urbana

Appartengono a tale categoria le attrezzature al servizio della città e del territorio:

- S<sub>5</sub> - attrezzature sanitarie
- S<sub>6</sub> - attrezzature assistenziali
- S<sub>7</sub> - scuola media
- S<sub>8</sub> - attrezzature sportive
- S<sub>9</sub> - attrezzature cittadine di interesse comune  
(centri civici, attività culturali e di spettacolo ecc)
- S<sub>10</sub> - attrezzature commerciali
- S<sub>11</sub> - attrezzature servizi speciali (amministrativi, militari, postali, telefonici, cimiteriali, autoveicolari, giudiziarie, carcerarie)
- S<sub>12</sub> - verde urbano a parco naturale  
Le aree per il verde urbano sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi pubblici
- S<sub>13</sub> - parcheggi urbani
- S<sub>14</sub> - rispetto cimiteriale e rispetto archeologico
- S<sub>15</sub> - verde per insediamenti produttivi
- S<sub>16</sub> - attività collettive e parcheggi per insediamenti produttivi

Le aree per le scuole inferiori sono destinate agli edifici per l'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo, da localizzare secondo le indicazioni specifiche espresse dai simboli contenuti nelle planimetrie di P.R.G.

Sono consentite inoltre le attrezzature culturali, sportive, ricreative connesse agli edifici scolastici.

E' consentita la costruzione di abitazioni per il personale di sorveglianza, limitatamente ai plessi di oltre 20 aule e in caso di comprovata necessità.

#### Modalità d'intervento

Nelle zone per le attrezzature di servizio di cui ai punti S<sub>2</sub>

S<sub>8</sub> S<sub>9</sub> S<sub>10</sub> S<sub>11</sub> S<sub>15</sub> S<sub>16</sub> è ammesso l'intervento privato previa approvazione di una convenzione da stipularsi con il Comune.

Tale utilizzazione sarà concessa, con deliberazione del Consiglio Comunale, solo se sarà garantito il prevalente uso pubblico delle attrezzature previste e la conformità dell'intervento ai programmi adottati dall'Amministrazione.

In tali zone, se l'intero lotto è destinato ad una sola funzione, si interviene previa approvazione di un progetto di intervento edilizio diretto.

Se l'area di P.R.G. è destinata all'accoglimento di due o più funzioni l'intervento edilizio diretto dovrà essere preceduto da un progetto di sistemazione dell'intera area (e di quella eventualmente circostante) che dimostri l'inserimento urbanistico dell'edificio progettato e la sistemazione coordinata della zona stessa.

Nelle zone restanti è ammesso l'intervento soltanto da parte dell'Amministrazione o di enti pubblici.

Parametri d'intervento (per le zone S<sub>1</sub> S<sub>2</sub> S<sub>5</sub> S<sub>6</sub> S<sub>7</sub> S<sub>8</sub> S<sub>9</sub> S<sub>11</sub> S<sub>15</sub> S<sub>16</sub>)

Oltre a quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge in materia, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) sulle aree sulle quali esistono edifici censiti di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, si interviene con le modalità previste dall'art.14 delle presenti norme.

Per gli interventi su aree all'interno della perimetrazione del centro storico non sono ammesse le attività che implicano grossa affluenza di pubblico, necessità di spostamenti rapidi e frequenti per gli automezzi di servizio o che necessitano di grossi impianti tecnologici.

b) Negli altri casi si interviene con i seguenti parametri:

- intervento diretto
- $U_f$  0,6 mq/mq Sf
- Opere di urbanizzazione primaria
- Parcheggi min. 10% per i servizi di quartiere, minimo 15% sup.lotto per i servizi generali e comunque non inferiori alle prescrizioni di cui all'art.13;
- area a verde, pedonali e ciclabili: min. 40% Sup.lotto di cui in caso di utilizzazione dell'area per impianti sportivi, il 40% di detta percentuale è utilizzabile per attrezzature scoperte.

ART. 41 - ZONE A VERDE PUBBLICO  $S_3$   $S_{12}$

Tali zone sono destinate alla realizzazione dei parchi naturali, aree attrezzate per il gioco, il riposo e lo sport, sia a scala urbana e territoriale che a scala di vicinato.

In tali zone è vietata ogni costruzione ad eccezione delle attrezzature di gioco per ragazzi, degli impianti ricreativi per giovani e adulti, e delle eventuali attrezzature relative ai servizi igienico-sanitari e di custodia.

In tutti i casi dette costruzioni dovranno rispettare le alberature e il verde esistenti.

Modalità d'intervento

In tali zone si interviene per intervento diretto. Eventuali attrezzature private al servizio del parco, quali chioschi, giostre, o altre attrezzature per il gioco bambini, potranno essere autorizzate in via precaria con opportuni vincoli da definirsi in convenzione.

Parametri d'intervento

- intervento diretto
- $S_m$  - individuata nelle tavole di piano
- opere di urbanizzazione primaria
- parcheggi: minimo 5% Sf
- $U_f = 0,01$  mq/mq Sf.

Le zone destinate alla realizzazione delle opere relative al piano per la difesa del suolo sono da considerarsi inediti-

cabili fatta eccezione per le opere idrauliche previste.

In tali zone, in via provvisoria, può essere consentita la coltivazione di cave, sentito il Genio Civile.

Tale autorizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che dovrà individuare i tempi e le modalità di coltivazione, la estensione superficiale e la profondità dello scavo, le quantità minime e massime di prelievo, nonché congrue garanzie per il ripristino, (secondo modalità da fissarsi) della zona scavata.

Parametri d'intervento per le zone S<sub>10</sub>: si rinvia all'art.18

#### ART. 42 - ZONE FERROVIARIE

Tali zone, sono destinate al mantenimento e alle modifiche di linee ferroviarie esistenti o alla creazione di linee future e ai relativi servizi.

#### Distanze da rispettarsi nella edificazione

L'edificazione nelle zone contigue è consentita fino al limite di rispetto fissato all'art.12 - fatti salvi i maggiori vincoli derivanti dalle prescrizioni delle singole norme di zona.

#### Parametri e modalità d'intervento

Regolamento FF.SS. e art. 235 legge 20/3/1865 n.2248 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 43 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Tali zone sono destinate alla conservazione, all'ampliamento o alla creazione delle infrastrutture viarie e di sosta e delle relative attrezzature connesse al traffico.

1) Infrastrutture viarie

Le infrastrutture viarie in attesa della classificazione e normativa del P.T.C.C. sono classificate in base alle loro caratteristiche di P.R.G. nei tipi seguenti:

- a)- autostrade: con funzione nazionale e regionale (di tipo A, ai sensi del D.M. 1/4/68);
- b)- assi comprensoriali: di funzione prevalentemente intercomprensoriale e comprensoriale (di tipo B ai sensi del D.M. 1/4/68)
- c)- assi di scorrimento urbani ed extraurbani di funzione prevalentemente comprensoriale e urbana (di tipo C ai sensi del D.M. 1/4/1968)
- d)- strade primarie con funzioni di quartiere o di settore o agricolo (di tipo D, ai sensi del D.M. 1/4/68)
- e)- strade secondarie con funzione di distribuzione capillare urbana e poderale
- f)- strade pedonali e ciclabili.

All'interno delle zone per la viabilità potranno essere realizzati oltre a nuove infrastrutture viarie, ampliamenti alle strade esistenti, sedi indipendenti per il traffico dei ciclomotori, cicli e pedoni, impianti di verde, di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, aree di parcheggio e, (sulla base dei progetti redatti dall'Amministrazione, dopo una stima del fabbisogno fatta a livello di Comprensorio) attrezzature connesse alla mobilità, quali stazioni di servizio e rifornimento, attrezzature di servizio per il trasporto pubblico, ecc.

Sulle strade pedonalizzate o parzialmente pedonalizzate è consentita la realizzazione dei necessari arredi e attrezzature, connessi al gioco, allo svago e al tempo libero, nonché l'installazione di piccole attrezzature quali chioschi, edicole ecc.

## 2) Distanze e rispetti

### Distanze:

Nelle zone destinate alla viabilità, devono essere rispettate le distanze minime e le indicazioni previste dalle norme generali, all'art.11, salvo diverse indicazioni richieste dalle norme delle singole zone.

### Rispetti:

I rispetti stradali di cui all'art.12 delle presenti norme costituiscono prescrizioni per l'arretramento dei fabbricati da costruirsi in zone prospicienti quelle destinate alla viabilità.

Per gli insediamenti residenziali, produttivi non agricoli, e di uso o di interesse pubblico, previsti dal P.R.G., valgono i rispetti stradali individuati secondo la classificazione delle strade in P.R.G.

Nel caso di zone per la viabilità confinanti con zone agricole valgono, in mancanza di individuazioni grafiche, i rispetti minimi previsti dal D.M. 1/4/68 tranne i casi previsti all'art.39 (pag.68).

CAPO XI° - NORME TRANSITORIE E FINALI

=====

ART. 44 - NORME SPECIALI

a) - I progetti edilizi di intervento diretto (secondo la definizione di cui all'ART.8 punto p), riguardanti aree che nelle tavole di P.R.G. hanno trovato confermata la classificazione di zona, e pervenuti entro il 31/12/77, verranno determinati sulla base delle norme di attuazione vigenti prima dell'adozione delle presenti norme.

b) - Aree aggiunte

Nelle zone di completamento, sia residenziali che produttive, quando la proprietà di un lotto già edificato acquisisca nuovo terreno, libero, e di destinazione di uso uguale a quelle del lotto principale, ai fabbricati esistenti potranno essere aggiunti, nel rispetto di tutte le altre norme del piano relative alla zona, i volumi risultanti dall'applicazione dell'indice previsto della zona, relativi alla nuova superficie acquistata a condizione che non si determini la costituzione di lotti di superficie inferiore a quella minima di intervento prevista dalle norme.

c) - Convenzioni e lottizzazioni

Si assumono nel nuovo P.R.G. le prescrizioni e gli indici di cubatura relativi ad atti amministrativi particolari già definiti.

Per le convenzioni e relativi piani di lottizzazione approvati dal Consiglio Comunale in date comprese tra il 30

dicembre 1967 ed il 30 dicembre 1977 e non indicate espressamente ai capoversi precedenti, si confermano, per il periodo di validità indicato nelle convenzioni stesse, le destinazioni, gli indici e le prescrizioni contenuti negli atti di cui sopra.

Sono ammesse varianti ai piani di lottizzazione, di cui al capoverso precedente, che riguardino l'altezza dei fabbricati secondo quanto disposto dalle nuove norme, fermi restando il perimetro del comparto, le convenzioni e gli indici di fabbricabilità, quando dette variazioni consentano di migliorare l'uso delle aree (aumento di parcheggi e verde e diminuzione dell'area coperta dagli edifici).

#### ART. 45 - ATTIVITA' AMMESSE NELLE DIVERSE ZONE

Le destinazioni d'uso fanno parte dei caratteri e dei vincoli da osservarsi nella edificazione.

In caso di abusivo mutamento di destinazione il Comune precederà alla revoca delle concessioni rilasciate.









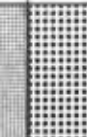
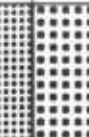



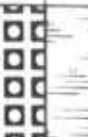



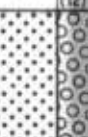
Il rispetto della destinazione d'uso è d'obbligo per ogni nuovo intervento; per quanto riguarda gli stati di fatto, nei casi in cui il Comune intenda modificare le esistenti destinazioni, si rende necessaria un'azione espropriativa.

Le destinazioni elencate nelle varie zone sono indicative. Nelle varie zone potranno essere consentite attività di servizio, pubbliche o di uso pubblico, con esclusione di tutte le attività per le quali le norme forniscono precise indicazioni.

		RESIDENZA									
Zone omogenee sec. D.M. 2-4-68		•A•		•B•						•C•	
Articoli normativa		Art. 3-4-5-6-14-27		Art. 12-28-29-39				Art. 13-31	Art. 32-38	Art. 28	
Zone funzionali		R <sub>1</sub>	R <sub>2</sub>	R <sub>3</sub>	R <sub>4</sub>	R <sub>5</sub>	R <sub>6</sub>	R <sub>8</sub>	R <sub>9</sub>	R <sub>10</sub>	
Grafia		CENTRO STORICO									
Modalità d'intervento		Id - Sulla singola unità catastale Ip - Sul comparto di P.P.		Id (16)	Id <sub>PU</sub> (16)	Id (16)	Id e Ip (16)	• non edificabile	Id (16) edificato	Ip (16) non edificato	
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE		U <sub>T</sub> - Su St (1)		•	•	•	mq 0,7 St.	•	•	mq 30	
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA		U <sub>F</sub> - Su St (1)		mq 0,6 St	mq 0,6 St	mq 0,05 St	•	•	Su max 160 mq	•	
VERDE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA				•	1/3 Su	•	30% St	•	•	1/3	
PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA				(3)	10% Su	(3)	10% Su	•	•	10%	
VERDE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA				•	15 mq abitante	•	15 mq abitante	•	•	secondo gli standard adottati	
PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA				•	3 mq abitante	•	3 mq abitante	•	•		
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO		Sm		La singola unità catastale o il comparto di P.P.		mq 600 (2)	secondo tavole (17) P.R.G.	•	secondo tavole (17) P.R.G.	secondo tavole (17) P.R.G.	
SUPERFICIE MINIMA SCOPERTA INTERNA AL LOTTO				30%	•	•	•	•	•	•	
VERDE MINIMO INTERNO AL LOTTO				60%	•	•	•	•	•	•	
LOTTO MINIMO				•	•	•	•	•	•	•	
ALTEZZA MAX DEL FABBRICATO		H		8,50 ml (4)	8,50 ml (4)	8,50 ml	21,00 ml	6,50 ml	6,50 ml	13,00 ml	
INDICE DI VISUALE LIBERA		VL = DL H		0,5	0,5	0,5	0,5	•	•	0	
DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE				10 ml	10 ml	10 ml	10 ml	•	•	10	
DISTANZA DAI CONFINI				5 ml (5) (7)	5 ml (5) (7)	5 ml (5) (7)	5 ml (5) (7)	(6)	(9)	5 m	
DISTANZA DALLE STRADE				Decreto 1-4-68 N° 1404	Decreto 1-4-68 N° 1404	Decreto 1-4-68 N° 1404	Decreto 1-4-68 N° 1404	(6)	(9)	Decreto 1-4-68 N° 1404	
ALLOGGI DI CUSTODIA				•	•	•	•	•	•	•	

# ENZA

# PRODUZIONE

B.				C.		B.		D.		B.		D.		E.							
Art. 13-31		Art. 32-39		Art. 28-30		Art. 33-34		Art. 16-33-35		Art. 36-37		Art. 16-36-38		Art. 39		Art. 12-39				Art. 40	
R <sub>6</sub>	R <sub>8</sub>	R <sub>9</sub>	R <sub>7</sub>	I <sub>1</sub>	I <sub>2</sub>	I <sub>3</sub>	It <sub>1</sub>	It <sub>2</sub>	It <sub>3</sub>	M <sub>1</sub>	M <sub>2</sub>	M <sub>3</sub>	M <sub>4</sub>	M <sub>5</sub>	M <sub>6</sub>	S <sub>1</sub>	S <sub>2</sub>				
																					
Id e Ip (16)	•	Id (16)	Ip (16)	Id (16)	Id <sub>PU</sub> (16)	Ip (16)	Id (16)	Id <sub>PU</sub> (16)	Ip (16)	Id <sub>PU</sub> (16-18)	Id <sub>PU</sub> (16)	Id <sub>PU</sub> (16)					Idp (16)	Idp (16)			
non edificabile				edificato (18)	non edificato (18)															(13)	(16)
mq 0,7 St	•	•	mq 3000 Ha	•	mq 5000 Ha	mq 5000 Ha	•	mq 5000 Ha	mq 3000 Ha	•	•	•					•	•			
•	•	•	Su max 160 mq	•	mq 0,6 St	•	•	mq 0,6 St	•	•	•	mq 0,3 St	mq 0,3 St					mq 0,6 St	mq 0,6 St		
30% St	•	•	1/3 Su	•	10% St	10% St	•	10% St	10% St	•	•	•					•	•			
10% Su	•	•	10% Su	10% letto	5% St	5% St	10% letto	5% St	15% St	•	•	•					10% St	10% St			
15 mq abitante	•	•	secondo gli standards adottati	•	10% St	10% St	•	10% St	10% St	•	•	•					•	•			
3 mq abitante	•	•	•	•	10% St	10% St	•	10% St	10% St	•	10% St	10% St					•	•			
secondo tavole (17) P.R.G.	•	•	secondo tavole (17) P.R.G.	•	secondo tavole (17) P.R.G.	secondo tavole (17) P.R.G.	•	secondo tavole (17) P.R.G.	secondo tavole (17) P.R.G.	•	1 ha	1 ha					secondo tavole P.R.G.	secondo tavole P.R.G.			
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•					40% St	40% St			
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•					•	•			
•	•	•	•	mq 2000 (2)	mq 2000	mq 2000	mq 2000 (2)	mq 2000	mq 2000	•	•	•					•	•			
21,00 ml	6,50 ml	6,50 ml	13,00 ml	10,00 ml (10)	10,00 ml (10)	10,00 ml (10)	10,00 ml (10)	10,00 ml (10)	10,00 ml (10)	•	9,50 ml	9,50 ml					8,50 ml (4)	8,50 ml			
0,5	•	•	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	•	0,5	0,5					0,5	0,5			
10 ml	•	•	10 ml	10 ml	10 ml	10 ml	10 ml	10 ml	10 ml	•	10 ml	10 ml					10 ml	10 ml			
5 ml (5)(7)	(6)	(9)	5 ml	5 ml (5)	5 ml	5 ml	5 ml (5)	5 ml	5 ml	30 ml	10 ml (5)(7)(9)	10 ml (5)(7)(9)					5 ml (5)(7)	5 ml			
Decreto 1-4-68 N° 1404	(6)	(9)	Decreto 1-4-68 N° 1404	Decreto 1-4-68 N° 1404	Decreto 1-4-68 N° 1404	Decreto 1-4-68 N° 1404	Decreto 1-4-68 N° 1404	Decreto 1-4-68 N° 1404	Decreto 1-4-68 N° 1404	•	Decreto 1-4-68 N° 1404	Decreto 1-4-68 N° 1404					Decreto 1-4-68 N° 1404	Decreto 1-4-68 N° 1404			
•	•	•	•	1	1	1	1	1	1	•	1	1					1	1			

# USO PUBBLICO

•F•

Art. 40			Art. 40-41			Art. 40						Art. 18-40		Art. 40		Art. 40-41		Art. 40		Art. 12-40		Art. 35-38				
S <sub>1</sub>	S <sub>2</sub>	S <sub>3</sub>	S <sub>4</sub>	S <sub>5</sub>	S <sub>6</sub>	S <sub>7</sub>	S <sub>8</sub>	S <sub>9</sub>	S <sub>10</sub>	S <sub>11</sub>	S <sub>12</sub>	S <sub>13</sub>	S <sub>14</sub>	S <sub>15</sub>	S <sub>16</sub>											
(12)	(12)	(12)					(12)	(12)	(12)	(12)	(12)			(12)	(12)											
ldp	ldc	ldp	ldp	ldp	ldp	ldp	ldc	ldc	ldc	ldc	ldp	ldp		ldc	ldc											
(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)											
(13)	(13)	(14)		(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	esistente	nuovo	(13)	(14)		(13)	(13)										
•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•		•	•										
mq 0,6 Sf	mq 0,6 Sf	mq 0,01 Sf		mq 0,6 Sf	mq 0,6 Sf	mq 0,6 Sf	mq 0,6 Sf	mq 0,6 Sf	mq 0,6 Sf	•	mq 0,5 Sf	mq 0,6 Sf	mq 0,01 Sf		mq 0,6 Sf	mq 0,6 Sf										
•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	1,5 mq x Sv	•	•		•	•										
10% Sf	10% Sf	5% Sf		15% Sf	15% Sf	15% Sf	15% Sf	15% Sf	15% Sf	•	1 mq x Sv	15% Sf	5% Sf		10% Sf	10% Sf										
•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	10% Sf	10% Sf	•		•	•										
•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	10% Sf	10% Sf	•		•	•										
secondo tavole PRG	secondo tavole PRG	secondo tavole PRG		secondo tavole PRG	secondo tavole PRG	secondo tavole PRG	secondo tavole PRG	secondo tavole PRG	secondo tavole PRG	•	sec. tav. PRG	secondo tavole PRG	secondo tavole PRG		secondo tavole PRG	secondo tavole PRG										
40% Sf	40% Sf	•		40% Sf	40% Sf	40% Sf	40% Sf (15)	40% Sf	40% Sf	•	40% Sf	•	•		40% Sf	40% Sf										
•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•		•	•										
•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•		•	•										
8,50 ml (4)	8,50 ml (4)	•		8,50 ml (4)	8,50 ml (4)	8,50 ml (4)	8,50 ml (4)	8,50 ml (4)	8,50 ml (4)	•	10,00 ml (4)	8,50 ml (4)	•		8,50 ml (4)	8,50 ml (4)										
0,5	0,5	•		0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	•	0,5	0,5	•		0,5	0,5										
10 ml	10 ml	•		10 ml	10 ml	10 ml	10 ml	10 ml	10 ml	(9)	10 ml	10 ml	•		10 ml	10 ml										
5 ml (5)(7)	5 ml (5)(7)	•		5 ml (5)(7)	5 ml (5)(7)	5 ml (5)(7)	5 ml (5)(7)	5 ml (5)(7)	5 ml (5)(7)	(9)	5 ml (5)(7)	5 ml (5)(7)	•		5 ml (5)(7)	5 ml (5)(7)										
Decreto 1-4-68 N° 1404	Decreto 1-4-68 N° 1404	Decreto 1-4-68 N° 1404		Decreto 1-4-68 N° 1404	Decreto 1-4-68 N° 1404	Decreto 1-4-68 N° 1404	Decreto 1-4-68 N° 1404	Decreto 1-4-68 N° 1404	Decreto 1-4-68 N° 1404	(6)	Dec. 1-4-68 1404	Decreto 1-4-68 N° 1404	•		Decreto 1-4-68 N° 1404	Decreto 1-4-68 N° 1404										
1	•	•		•	•	1	•	•	1	1	•	•			•	•										

1 ) S  
2 ) S  
3 ) S  
4 ) E  
5 ) A  
6 ) N  
7 ) D  
8 ) S  
9 ) O  
10 ) S  
11 ) S  
12 )  
13 ) M  
14 ) C  
15 ) D  
16 )  
17 ) V  
18 ) S

- Su (edifici esistenti o con concessione edilizia)=somma superficie lorda di tutti i piani e loro parti computati nel calcolo della volumetria teorica ammessa.
- Su (altri)=la superficie misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne (in proiezione) di logge e di balconi.
- St (superficie territoriale)=area fondiaria più superficie per opere di urbanizzazione secondaria ove prevista dalle norme. Si misura al lordo delle fasce di rispetto stradale e al netto delle zone per la viabilità esistente o di P.R.G. ad eccezione delle strade di tipo e. ed f. Su di essa si applica l'Ut-utilizzazione territoriale.
- Sf (superficie fondiaria)=è rappresentata, nel caso di intervento preventivo, dall'area netta edificabile che risulta dalla superficie territoriale deducendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria, e la superficie per opere di urbanizzazione secondaria, e nel caso di intervento edilizio diretto dal lotto netto edificabile che risulta deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria.
- Salvo i casi che al 30/12/1977 risultino inferiori a tale misura.
- 5 mq. ad abitante da cedere sul fronte strada solo nel caso di nuove edificazioni su lotto libero.
- Elevabile fino ad un max ml. 13 se compatibile con la tipologia esistente e le caratteristiche della zona.
- Anche se le costruzioni esistenti hanno H tale da non rispettare le distanze qui previste.
- Non superare la minore distanza preesistente dai confini o dalla strada misurata parallelamente ad essi.
- $D = 0$  {  
 -se pareti non finestrate ed esiste un accordo fra i confinanti;  
 -se preesiste parete in confine;  
 -se i proprietari confinanti presentano in accordo un progetto unitario.
- Se trattasi di edifici di valore architettonico o ambientale si rimanda alla Normativa Agricola.
- Quando è possibile valgono le distanze previste in  $R_3$ : per le strade per cui ciò non sia possibile, si rispecchia l'allineamento con gli edifici confinanti.
- Salvo particolari volumi tecnici.
- $S_v$  = Superficie di vendita di cui 0,5 mq. per passaggi pedonali.
- In queste zone è ammesso l'intervento privato, previa approvazione di una convenzione e di un progetto generale di massima da approvarsi dal Comune e che garantisca l'uso prevalentemente pubblico.
- Modalità d'intervento secondo l'art.14 se su tali aree esistono edifici censiti di valore storico, artistico, ambientale: negli altri casi minimo il 40% del lotto deve essere a verde, piste ciclabili, e pedonali.
- Chioschi, giostre ecc. autorizzati in via precaria con vincoli da mettersi in convenzione.
- Di cui il 40% utilizzabile per attrezzature sportive scoperte.
- 6) {  
 $I_d$  = Intervento urbanistico diretto.  
 $I_p$  = Intervento urbanistico preventivo.  
 $I_{dp}$  = Intervento diretto solo pubblico con possibilità di convenzioni con privati per le attrezzature al servizio dell'area (chioschi ecc...).
- $I_{dc}$  = Intervento diretto in convenzione.  
 $I_{dpu}$  = Piano preventivo di utilizzo dell'area approvato dal Consiglio Comunale.
- Vedi comparti numerati in Tavole di P.R.G.
- Solo per insediamenti già esistenti: la costruzione di nuovi allevamenti industriali o ampliamenti all'esistente superiori al 10% potrà avvenire solo