

COMUNE DI RUBIERA

P.R.G.

PIANO REGOLATORE GENERALE

PIANO REGOLATORE GENERALE
adottato con Deliberazione Consiliare
n. 64 del 23-4-1975, controllata senza
lievi dalla Sezione Decentrata del Comitato
Regionale di Controllo di Reggio Emilia
nella seduta del 12/5/1975 al n° 10706.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

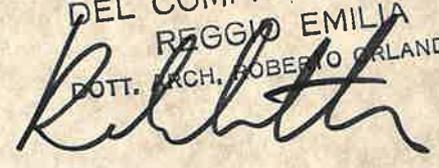
giornamento apportato in seguito all'accoglimento delle osservazioni
progetto:

ufficio studi e progetti del

Piano Intercomunale
di Reggio Emilia

PIANO INTERCOMUNALE
DEL COMPENSORIO DI
REGGIO EMILIA
DOTT. ARCH. ROBERTO ORLANDINI

IL SINDACO



Per copia conforme all'originale.



Il Segretario



GRUPPO DI STUDIO : dott.arch. roberto orlandini; dott.ing. maurizio
zamboni; prof.ssa angela di curzio; prof.ssa
M.letizia cavalletti.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - GENERALITA'

Art. 1 - Applicazione del piano	pag. 1
Art. 2 - Norme generali	" 1

Capo II - INDICI URBANISTICI

Art. 3 - Descrizione degli indici urbanistici	" 1
Art. 4 - Applicazione degli indici urbanistici	" 4/bis

TITOLO II - ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Capo I - ATTUAZIONE

Art. 5 - Programma di attuazione del piano	" 7
Art. 6 - Modalità di attuazione del P.R.G.	" 8
Art. 7 - Intervento urbanistico preventivo	" 8
Art. 8 - Piani di lottizzazione	" 8
Art. 9 - Opere di urbanizzazione	" 9
Art. 10 - Intervento edilizio diretto	" 9
Art. 11 - Classificazione degli interventi	" 9
Art. 12 - Destinazione d'uso	" 15

TITOLO III - ZONIZZAZIONE

Capo I - ZONIZZAZIONE

Art. 13 - Divisione del territorio comunale in zone	" 16
---	------

Capo II - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 14 - Zone di destinazione alla viabilità	" 17
Art. 14/a - Spazi di sosta e parcheggio in zone residenziali o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale	" 20

Art. 15 - Zone di rispetto idrogeologico	pag. 21
Art. 16 - Zone a verde pubblico urbano: destinazione	" 21
Art. 17 - Zone a verde pubblico urbano: indici	" 21
Art. 18 - Zone per attrezzature	" 22
Art. 19 - Zone per attrezzature residenziali: indici urbanistici	" 22
Art. 20 - Zone per attrezzature urbane a int. diretto	" 23
Art. 21 - Zone per attrezzature urbane a P. P.	" 23/bis
Art. 22 - Zone per attrezzature tecniche e distributive a intervento diretto	" 24
Art. 22 bis - Zone per attrezzature tecniche e distributive soggette a P.P. di iniziativa pubblica	" 24
 Capo III - <u>ZONE RESIDENZIALI</u>	
Art. 23 - Zone residenziali	" 24/bis
Art. 24 - Zone residenziali di completamento tipo A	" 25
Art. 25 - Zone residenziali di completamento tipo B	" 29
Art. 26 - Elenco delle essenze vegetali arboree prescritte	" 30
Art. 27 - Zone a comparto di intervento diretto (CD)	" 32
Art. 28 - Zone residenziali soggette a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica	" 36
Art. 29 - Zone residenziali di ristrutturazione di tipo A	" 37
Art. 30 - Zone di ristrutturazione residenziale di tipo B	" 39
 Capo IV - <u>ZONE PRODUTTIVE</u>	
Art. 31 - Zone agricole	" 40
Art. 32 - Zone agricole normali	" 42
Art. 33 - Zone agricole di rispetto all'abitato	" 49
Art. 33/bis - Zone per allevamenti intensivi	" 49/bis
Art. 34 - Zone produttive nel settore secondario	" 49/bis
Art. 35 - Zone prod. per industrie vinicole di ristrutturazione	" 50

Art. 36 - Zone produttive nel settore secondario esistenti soggette a P.P. di <u>ristrutturazione</u>	pag. 50
Art. 37 - Zone artigiane	" 51
Art. 38 - Zone artigiane soggette a P.P. di <u>iniziativa pubblica</u> .	" 52
 Capo V - <u>ZONE A VINCOLO SPECIALE</u>	
Art. 39 - Zone a vincolo cimiteriale	" 54
Art. 40 - Zone a parco privato	" 54
Art. 41 - Zone di valore panoramico ed ambientale	" 54
Art. 42 - Zone a parco fluviale	" 54
 TITOLO IV - <u>DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE</u>	
Capo I - <u>Disposizioni finali</u>	
Art. 43 - Negozi	" 56
Art. 44 - Strade, locali esistenti al momento di adozione del P.R.G. e loro modifiche	" 56
Art. 45 - Fabbricati di valore monumentale	" 56
Art. 46 - Zona storica	" 57

P.R.G. - RUBIERA 1976

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1° - GENERALITA'

Art. 1 - Applicazione del Piano

Ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata con legge 6 agosto 1967 n. 765, con legge 19/11/1968 numero 1187, e con legge 22 ottobre 1971 n.865, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme.

Art. 2 - Norme Generali

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.R.G., in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione, potranno subire trasformazioni e modifiche soltanto per essere adeguati "in toto" alle presenti norme.

CAPO II - INDICI URBANISTICI

Art. 3 - Descrizione degli indici urbanistici

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

1) St = Superficie territoriale

La superficie territoriale comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G. (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto, afferenti alle classificazioni A, B, F di cui all'art. 14 delle presenti norme) e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade esistenti o previste dal P.R.G. internamente all'area purchè classificate di tipo C - D - E, all'art. 14 delle presenti norme.

2) S_f = Superficie fondiaria

Per la superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale (S_t) deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria (S_1), e la superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S_2).

3) S_1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria,

che comprende le aree destinate a:

a) strade classificate C, D, E, F, G, all'art. 14 delle presenti norme;

b) spazi di sosta e parcheggio;

c) aree di verde privato di uso condominiale

4) S_2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

a norma del punto 2° del V Comma dell'art. 28 della legge urbanistica vigente.

5) S_m = Superficie minima di intervento

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi (mq.)

6) Q = Rapporto massimo di copertura

Misurato in percentuale $\frac{\text{trala}}{\text{e la}}$ superficie coperta, (misurata come dal punto 12) $\frac{\text{e la}}{\text{e la}}$ superficie fondiaria (%).

- 7) $I_t =$ Indice di fabbricabilità territoriale
Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni Ha di superficie territoriale S_t (Mc/Ha).
- 8) $I_f =$ Indice di fabbricabilità fondiaria
Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria S_f (mc/mq.)
- 9) $U_t =$ Indice di utilizzazione territoriale
Esprime la superficie utile massima, in mq. costruibile per ogni Ha di superficie territoriale S_t (mq/ha)
- 10) $U_f =$ Indice di utilizzazione fondiaria
Esprime la superficie massima, in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria S_f (mq/mq).
- 11) $S_u =$ Superficie utile dei fabbricati
E' la somma delle superfici lorde di tutti i piani del fabbricato, compresi vani ascensori e scale fuori ed entro terra, eccettuate le superfici relative:
1- ai servizi ausiliari ad uso esclusivo degli inquilini;
2- alle autorimesse e i relativi collegamenti verticali, nella misura non superiore a 5 mq. ogni 100 mc. di costruzione;
3- alle cantine;
4- ai servizi tecnici;
5- ai portici di uso pubblico o privato;
6- alle loggie coperte ed ai balconi.
- 12) $S_c =$ Superficie coperta dei fabbricati
E' l'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici ^{edificate} dei fabbricati.
- 13) $H_f =$ Altezza delle fronti dei fabbricati
L'altezza delle fronti dei fabbricati è rappresentata:
1- per le fronti prospicienti le strade
dalla differenza tra le quote medie del marciapiede stradale o della strade in asse e la media tra l'intersezione del piano verticale della fronte e il piano dell'intra

dosso del solaio di copertura;

2- per le fronti non prospicienti le strade

dalla differenza tra le quote medie del piano del
l'area cortiliva e la media tra l'intersezione del piano
verticale di ciascuna fronte e il piano dell'intrados
so del solaio di copertura.

14) H - Altezza dei fabbricati

L'altezza dei fabbricati è rappresentata dalla media
delle altezze delle varie fronti calcolate secondo i
criteri del paragrafo 13.

15) V - Volume dei fabbricati

Il volume dei fabbricati è rappresentato dalla somma
dei prodotti delle superfici utili di ogni piano per
le relative altezze lorde misurate da pavimento a pa-
vimento.

16) VI - Indice di visuale libera

L'indice di visuale libera serve a determinare la di-
stanza che deve reciprocamente intercorrere sia tra
le varie fronti di un fabbricato, che tra le fronti
di un fabbricato e i confini di zona, di proprietà e
dei cigli stradali.

Il valore di tale indice è fissato, relativamente alle
varie zone del territorio comunale, dalle Norme di At-
tuazione del Piano Regolatore Generale del Comune.
Per la determinazione delle distanze, si applica la
formula:

$$D = VI \times Hf$$

(D = distanza; VI = indice di visuale libera; Hf =
altezza della fronte)

In ogni caso, la distanza minima non deve essere mai
inferiore a ml. 5.

Art. 4 - Applicazione degli indici urbanistici

a) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale (It e Ut) si applicano, nei piani particolareggiati di esecuzione e nelle lottizzazioni, cioè nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi degli artt. 7 e 8 delle presenti norme.

Tali indici sono applicati nelle zone di ristrutturazione in quelle di espansione residenziale e di rezionali.

b) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di piani particolareggiati e di lottizzazioni approvate sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If e Uf) specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione, dovrà essere indicata, per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dall'applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti non risulti superiore alla cubatura risultante dall'applicazione degli indici territoriali

alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione.

- c) Nelle zone residenziali di ristrutturazione e nel caso di intervento urbanistico preventivo a carattere planivolumetrico nelle zone di espansione, si applica il criterio della visuale libera per il distacco fra gli edifici e parte di essi.

In questi casi è ammessa la costruzione sul filo stradale, per sole strade interne all'area di intervento, esistenti o di progetto, e un distacco minimo di ml. 2 dalle aree verdi di urbanizzazione primaria e dalle aree di urbanizzazione secondaria, misurato a partire dalla proiezione orizzontale degli eventuali aggetti dei fabbricati, o dal filo del fabbricato in mancanza di aggetti.

Nei casi sopraddetti, lungo il perimetro della zona di intervento, tra edifici e confini di zone diverse, la distanza risulterà dall'applicazione della norma generale di regolamento edilizio.

- d) Nel caso di intervento diretto, la superficie S_f corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico.

- e) Gli indici operano dalla data di adozione delle presenti norme tecniche.

Le modificazioni alla proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle condizioni esistenti o autorizzate.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale degli indici esclude, salvo il caso di ricostruzione, il successivo rilascio di altre licenze di costruzione sulle superfici stesse.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Capo I - ATTUAZIONE

Art. 5 - Programma di attuazione del piano

Il Comune solo dopo l'approvazione del Piano Regolatore Generale formulerà "Programmi poliennali" che rappresenteranno la guida dell'azione urbanistica comunale (vedi art. 26 Legge 22/10/71 n. 865).

Tali programmi conterranno infatti:

- 1) l'indicazione delle opere stradali, delle attrezzature pubbliche, delle infrastrutture tecniche, ecc. da realizzarsi per iniziativa del Comune o di altri Enti Pubblici;
- 2) i piani particolareggiati di esecuzione che si intendono adottare;
- 3) la precisazione delle aree per le quali, in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione, è concesso ai privati di presentare piani di lottizzazione riferiti ad una unità urbanistica individuata nelle tavole di piano;
- 4) la precisazione delle aree per le quali il Sindaco, ai fini dell'art. 8 ultimo comma della legge 6/8/1967 n.765, invita i proprietari a presentare un progetto di lottizzazione.

I programmi poliennali, ai quali deve essere uniformata l'azione urbanistica comunale, saranno predisposti e periodicamente aggiornati sulla base di deliberazioni del Consiglio Comunale, rese esecutive nei modi di legge.

Art. 6 - Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale

Il P.R.G. si attua secondo due modi:

- l'intervento urbanistico preventivo
- l'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle seguenti zone:

zone residenziali di ristrutturazione tipo A,
zone soggette a piano particolareggiato di iniziativa pubblica

Art. 7 - Intervento urbanistico preventivo

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio, consistente in un piano particolareggiato di esecuzione secondo la procedura prevista dalla Legge urbanistica ovvero, in piani di lottizzazione (aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati di iniziativa privata), riferiti ad almeno una unità urbanistica individuata nelle tavole del presente P.R.G. o ad una superficie minima di intervento fissata nelle norme di attuazione relative alle varie zonizzazioni.

Art. 8 - Piani di lottizzazione

Il Piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.R.G., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona delle presenti norme di attuazione.

L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è inoltre subordinata, in base alla legge 6/8/1967 n. 765, anche alla stipulazione fra il Comune e le proprietà interessate, di una convenzione riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

I modi e i tempi di attuazione a carico del lottizzante delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in

luogo delle quali ultime potranno richiedersi opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, saranno definiti da apposita convenzione.

Art. 9 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria S1 sono: le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione, il verde, la rete telefonica.

Le opere di urbanizzazione secondaria S2 sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzatura degli spazi pubblici destinati a verde e per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, sanitarie, religiose.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, di adduzione idrica e gas, le linee elettriche, le attrezzature varie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, ecc.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria: a carico dei lottizzanti, è determinata mediante deliberazione comunale.

ART. 10 - Intervento edilizio diretto

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita su rilascio di licenza di costruzione.

Art. 11 - Classificazione degli interventi

Gli interventi previsti dalle norme tecniche del presente piano, sia di iniziativa pubblica che privata, soggetti all'autorizzazione comunale, sono:

1 - interventi edilizi:

- a) restauri con vincolo assoluto;
- b) restauri con vincolo parziale;
- c) risanamenti e ripristini conservativi;
- d) demolizioni e ricostruzioni;

- e) nuove costruzioni;
- f) ampliamenti;

2 - interventi sul suolo:

- a) sistemazione delle acque di superficie;
- b) consolidamento dei terreni;
- c) opere di viabilità (strade, parcheggi, ecc.
- d) linee aeree (elettrodotti, linee telefoniche);
- e) condotti (acquedotti e gasdotti, fognature).

1/a- Restauro con vincolo assoluto

Edifici da conservare integralmente in cui l'eventuale intervento globale deve tendere al ripristino dei valori originali nel loro insieme e in cui si esige inoltre il mantenimento di una funzione uguale ed analoga nelle sue conseguenze spaziali e distributive a quella originaria.

Ogni modifica deve avvenire solo coi modi e le cautele del restauro scientifico.

1/b- Restauro con vincolo parziale

Edifici da conservare integralmente e da modificare solo coi modi del restauro conservativo, nei quali tuttavia è ammissibile una destinazione anche lontana da quella originale con conseguenti modificazioni distributive più radicali, ed eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestono interesse ai fini della storia del monumento, così come risulterà dalle indagini richieste dalla lettura filologica dello stesso.

1/c- Risanamento e ripristino conservativo

Edifici per i quali interessa la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme (pareti e coperture) e delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali, ecc.

Dovranno essere conservati e consolidati, oltre all'impianto strutturale, tutti gli elementi distributivi, costruttivi e decorativi di significativo rilievo (androni, cortili, porticati, blocco scale, volte soffitti, stipiti di porte e finestre in pietra, pavimentazioni, camini, ect.) in subordine si ammettono tutte le possibilità di ridistribuzione dell'impianto interno in modo da ottenere unità edilizie dotate dei servizi necessari e prescritti. Inoltre è consentita "una tantum" e nel rispetto delle norme del vigente codice civile, l'ampliamento dell'edificio in misura non superiore al 20% della superficie utile esistente. Tale possibilità potrà venir concessa solamente se la richiesta verrà inoltrata contemporaneamente allo studio relativo alla ridistribuzione dell'impianto interno. Nella ridistribuzione funzionale dell'impianto interno esistente, si consiglia un uso di elementi leggeri prefabbricati, in particolare qualora sia prioritario il rispetto di strutture (volte, crocere, orditure originali di travi e spazi architettonici). Le norme del presente paragrafo sono da applicarsi anche per quegli edifici dove gli elementi di rilievo significativi sono singoli o limitati. Nei casi di fabbricati dove è richiesto il risanamento ed il ripristino conservativo, quando risultasse da specifica indagine tecnica l'impossibilità operativa del mantenimento e consolidamento delle strutture dell'edificio, sarà consentita, a discrezione del Sindaco, la demolizione. La ricostruzione successiva dovrà farsi senza incrementi di superficie e cubatura e di norma nell'ambito del complesso edilizio esistente, fatte salve le prescrizioni grafiche di P.R.G. e secondo tutti i parametri ed i moduli architettonici inerenti alla struttura ed alla tipologia caratterizzanti l'edificio in oggetto, con la possibilità di usare tecnologie e materiali tradizionali o moderni purchè connaturati al carattere ambientale proprio dell'insediamento. Questi interventi sono sempre consentiti nelle zone agricole o a preminente attività agricola, indipendentemente dalla destinazione di zona.

1/d- Demolizioni e ricostruzioni

La richiesta di demolizione non implica sempre il diritto alla ricostruzione.

Le destinazioni degli edifici ricostruiti devono essere quelle ammesse in ogni singola zona.

Le demolizioni sono ammesse, oltre che nei casi previsti dal paragrafo 1/c, anche per gli edifici situati nei comprensori di completamento quando non rivestono alcun carattere storico-architettonico-ambientale.

La ricostruzione degli edifici o parti di edifici distrutti da eventi bellici o da frane e smottamenti derivanti da prolungata incuria della proprietà potranno essere concesse solo se previste in progetto di "intervento urbanistico preventivo" approvata sulla superficie minima stabilita dalle presenti norme.

1/e- Nuove costruzioni

Per le nuove costruzioni valgono le prescrizioni e gli indici del presente piano.

1/f- Ampliamenti

Gli ampliamenti sono ammessi solo se conseguenti alla applicazione degli indici edilizi relativi alle singole zone (computando nel calcolo la superficie utile e la volumetria esistenti). L'intero edificio dopo l'ampliamento dovrà risultare conforme alle norme di piano

secondo i seguenti punti:

- 1) l'intero edificio realizzabile deve essere conforme agli indici urbanistici prescritti dalla destinazione di zona;
- 2) le parti in ampliamento saranno conformi alle distanze, altezze e distacchi previsti dalla destinazione di piano.

Non sono ammessi ampliamenti di qualsiasi genere per edifici di qualificato interesse architettonico ed ambientale.

2/a- Smaltimento delle acque superficiali

Tutte le proprietà, oltre alla manutenzione a perfetta regola di tutte le opere esistenti sul fondo atte allo scopo, sono tenute a provvedere con nuovi opportuni manufatti allo smaltimento delle acque di superficie.

Il sindaco, nel caso di prolungata e palese incuria delle proprietà, ingiunge l'esecuzione di nuove opere e la manutenzione di quelle esistenti entro adeguato termine di tempo, trascorso inutilmente il quale il Comune stesso provvederà d'ufficio, addebitandone le spese alle proprietà interessate.

2/b- Consolidamento dei terreni

Oltre ai provvedimenti di cui al paragrafo precedente

le proprietà interessate da smottamenti od altri fenomeni visibili di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità o quando tali fenomeni costituiscano elementi di nuovo degradamento e deturpamento dell'ambiente, sono egualmente tenuti provvedere al consolidamento con opportune opere per le quali il progetto dovrà essere corredato da una relazione geologica a firma di un tecnico abilitato per legge.

Nei casi di frane su strade od altri spazi pubblici, provenienti da suoli privati per i quali sia accertata l'incuria della proprietà agli effetti della stabilità, il comune, anche se deve intervenire immediatamente in ordine ad esigenze pubbliche a rimuovere i materiali su suolo pubblico potrà rivalersi, addebitandone la spesa alla proprietà interessata.

2/c- Opere di viabilità

Le strade esistenti rivestono un primario interesse ambientale e storico di grande evidenza nell'ambiente. Ciò premesso i tracciati, gli elementi di arredo e di contenimento, le siepi, le alberature, le indicazioni stradali, ecc., quando costituiscono elemento caratteristico, debbono essere rigorosamente mantenuti.

2/d- Linee aeree (elettrodotti - linee telefoniche)

Saranno concesse, previa presentazione di un progetto dove risultino i modi e le forme dell'insediamento ambientale e solo dopo aver accertato l'impossibilità di una loro messa in opera di condotti interrati.

2/e- Condutture

Per tutte le condutture interrate dovranno evitarsi gli scavi nelle stratificazioni geologiche caratteristiche e di preminente significato scientifico, quali

ad esempio quelle che interessano le aree a morfologia carsica (gessi, banchi argillosi di inter-strato con essi allettati o comunque in relazione idrogeologica). Dovranno inoltre essere evitate le alterazioni alla morfologia del suolo, quando queste condutture sono comprese nei comprensori naturalistici.

Analogamente sono da evitarsi i tracciati con scavi a cielo aperto, o comunque superficiali, attraverso terreni boschivi ed i parchi.

Particolari accorgimenti, atti ad evitare conseguenti movimenti franosi nei suoli instabili o al limite di stabilità, dovranno essere posti in atto all'esecuzione e precisati nel progetto delle condutture interessate.

Per quanto riguarda le linee elettriche si escludono gli attraversamenti nelle zone con bosco o parco e nelle altre zone con rilevanti caratteristiche naturali e storico-ambientali.

Art. 12 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alla prescrizione degli articoli seguenti.

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso è subordinato alla autorizzazione comunale.

TITOLO III

ZONIZZAZIONE

CAPO I - Zonizzazione

Art. 13 - Divisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale è diviso in zone: come risulta dalle tavole di P.R.G., secondo la seguente classificazione:

1) Zone pubbliche di interesse generale:

- zone destinate alla viabilità
- zone di rispetto idrogeologico
- zone a verde pubblico urbano
- zone per attrezzature
- zone per attrezzature tecniche e distributive

2) Zone residenziali

- zone residenziali di completamento
- zone residenziali di ristrutturazione
- zone residenziali a intervento diretto tramite unità minima di progettazione (C.D.)
- zone residenziali a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica

3) Zone produttive

- zone agricole normali
- zone produttive nel settore secondario
- zone artigianali soggette a P.P. di iniziativa pubblica.

4) Zone a vincolo speciale

- zone a vincolo cimiteriale
- zone di rispetto dell'abitato
- zone a parco privato
- zone di valore panoramico e ambientale
- zone a parco fluviale

CAPO II - zone di uso pubblico e di interesse generale

Art. 14 - Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- a) le strade
- b) i nodi stradali
- c) i parcheggi
- d) le aree di rispetto

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

a) Le strade sono classificate come segue:

- A) Strade primarie con funzione prevalentemente intercomunale; sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di piano o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie, purchè distanti non meno di 500 metri dagli accessi preesistenti o da quelli previsti dal P.R.G.
- B) Strade secondarie con funzione prevalentemente comunale; sono accessibili mediante dirette immissioni dalle strade interne che dovranno distare fra loro almeno 250 metri; le costruzioni osserveranno

una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 20 e ml. 10 rispettivamente fuori e dentro dal perimetro dei centri abitati.

C) Strade locali con funzione prevalentemente urbana o agricola; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante dirette immissioni; le costruzioni osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di metri 7,50.

D) Strade interne con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli.

La sezione minima per le strade residenziali non potrà essere inferiore a ml. 7,50 con carreggiata minima di ml. 5,00. Per le strade a fondo cieco è prescritta una racchetta di ritorno con diametro minimo di ml. 14.

E) Ciclabili e pedonali con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni.

La sezione delle strade ciclabili è multipla di m. 1,25 con un minimo di m. 2,50.

La sezione minima dei pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, è ml. 1,25.

Nell'attuazione del P.R.G. dovranno essere modificati e soppressi quelle immissioni o quegli accessi carrabili preesistenti, che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.R.G.

Le caratteristiche progettuali delle strade sono riportate nella tabella allegata (tab. A)

F) I nodi stradali sono i luoghi di confluenza di due o più strade.

G) I parcheggi pubblici della rete stradale principale primaria e secondaria sono riportati nelle tavole di P.R.G.

H) Le aree di rispetto sono necessarie nella realizzazione delle nuove strade, nell'ampliamento di quelle esistenti, od alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione. In tali aree sono esclusivamente consentiti una tantum sistemazioni interne e ampliamenti nella misura del 20% della superficie utile nel rispetto delle distanze dalle strade previste dal D.M. 1/4/68.

E' consentito, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che non potranno essere collocate a una distanza reciproca minore di 1000 metri salvo diverse prescrizioni grafiche di piano regolatore generale. Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona.

Le strade di cui ai precedenti punti A-B-C- nelle zone esterne ai centri abitati zonizzati del P.R.G. corrispondono ai fini della determinazione delle fasce di rispetto stradale, rispettivamente alle lettere B-C-D- della classificazione riportata nel D.M. 1.4.68, fatta salva l'eventuale maggiore ampiezza delle fasce stesse riportate nelle tavole di P.R.G. Pertanto lungo le strade di categoria A-B-C- esterne ai centri zonizzati e che interessano il territorio comunale i distacchi da osservarsi ai fini della edificazione sia di nuove costruzioni sia per modifiche di fabbricati esistenti dovranno essere rispettivamente di ml. 40,30 e 20. Per le strade di cui al punto D del presente articolo i distacchi sono determinati secondo quanto prescritto dalle norme attuative relative alle specifiche zonizzazioni di Piano soltanto per i centri abitati zonizzati, mentre per tutte quelle esterne a tali centri si dovrà in ogni caso osservare un distacco di ml. 20 a partire dall'asse stradale.

ART. 14/A Spazi di sosta e parcheggio in zone residenziali o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

Gli spazi di sosta e parcheggio vanno previsti per ciascuna zona e seconda la destinazione d'uso degli edifici nella quantità specificata nella seguente tabella B, come opera di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o sulla superficie calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile.

Le aree di parcheggio relative agli insediamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono indicate graficamente nelle tavole, fermo restando che qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso implica l'adeguamento alla seguente tabella: (tab. B).

In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

TABELLA A

CARATTERISTICHE MINIME DELLA VIABILITA'

Caratteristiche ambientali

Caratteristiche tecniche sede carrabile

Cat.	Denominazione	Velocità progetto kg/h	Sistemazione nodi	Corsie marcia mt.	Sezione	Soste	Attraversamento pedonale	Accessi veicolari	Accessi Pedonali
1	Primaria	70	Canalizzata	3,50	2 carr. separate	Corsia emerg.	Regolamentato	ogni 500 metri	NO
2	Secondaria	50	Eventuale canalizzaz. o nessuna	Varia	1 carr.	Area regol.	Regolamentato	ogni 2,50 metri	Liberi
3	Locale	50	Nessuna	Varia	1 carr.	Libera	Libero	continui	Liberi
4	Interna	50	Nessuna	Varia	1 carr.	Libera	Libero	continui	Liberi
5	Ciclabili e pedonali	-	-	1,25 1,50	2 piste	-	-	-	Liberi

PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (TAB. B)

Edificio	Spazi di sosta e parcheggio	
	mq/100 mc.	mq/100 mq.
Edifici di abitazione in zone residenziali di ristrutturazione, espansione	2,5	-
Cinema, teatri, grandi magazzini, Supermercati.	20	-
Ospedali, case di cura, ambulatori provinciali, comunali e di istituti previdenziali e zone per attrezzature di quartiere	-	60
Palazzi per uffici e negozi	10	-
Altri edifici	5	-
Impianti sportivi da spettacolo coperti	-	100
Altri impianti sportivi scoperti	-	20
Edifici per le attrezzature tecniche e distributive, per l'industria	-	min. 5

Oltre a questi vanno previsti gli spazi necessari per la sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni nella quantità specificata all'art. 41 sexies della Legge urbanistica modifi-

cata; spazi che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio oppure promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione e parcheggio a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario.

Art. 15 - Zone di rispetto idrogeologico

Le zone di rispetto idrogeologico sono quelle occupate da corsi o specchi d'acqua, le aree demaniali e private sui lati dei fiumi e torrenti e le aree interessate da pozzi d'alimentazione di acquedotti comunali. Dette aree possono essere destinate soltanto alle opere di sistemazione idrogeologica. Pertanto ogni attività di estrazione di materiali litici sarà inquadrata in un P.P. da redigersi in conformità alle indicazioni formulate dalla Commissione di cui all'art. 2 lettera A della legge Regionale 26.1.76 n° 8.

In assenza del piano particolareggiato sono esclusivamente consentiti gli interventi previsti all'art. 32 punto 1 e punto 6 con le seguenti modifiche: non sono consentiti ampliamenti di fabbricati esistenti o nuovi fabbricati per allevamenti suinicoli ed avicoli.

Art. 16 - Zone a verde pubblico urbano: destinazione

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e creazione dei parchi urbani e residenziali.

In tali zone devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di piantumazione e rinnovo necessarie.

Art. 17 - Zone a verde pubblico urbano: indici

Nelle zone a verde pubblico urbano sono ammesse soltanto attrezzature per uso di tempo libero limitatamente a chioschi.

L'autorizzazione relativa alle opere di cui al precedente comma è comunque subordinata alla conservazione e al rimboschimento delle aree di pertinenza calcolate secondo l'indice Uf.

Le relative pertinenze devono essere mantenute ad uso pubblico.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- a) Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,009 mq/mq
- b) Parcheggi pubblici = 2,5 mq/100 mq Sf
- c) Opere di urbanizzazione primaria cioè:
strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione e gas;
- d) H = Altezza massima = 8,00 ml.
- e) V1 = Indice di visuale libera = 1
(distanza minima dai confini ml. 5)

Art. 18 - Zone per attrezzature

Le zone per attrezzature sono destinate alla conservazione e alla realizzazione di attrezzature e servizi di uso pubblico e di interesse generale.

Le costruzioni devono avere ubicazioni tali da non pregiudicare la integrità del verde esistente. L'area non edificata deve essere sistemata a verde pubblico mediante piantagione di alberature di alto fusto e di arbusti. Tali zone si dividono in:

zone per attrezzature residenziali, urbane, comprensoriali.

Art. 19 - Zone per attrezzature urbane e residenziali: indici urbanistici.

Le zone per attrezzature residenziali sono destinate alla realizzazione dei servizi di settore quali: scuole materne, asili nido, attrezzature religiose, attrezzature di gioco per bambini ed attrezzature sportive per ragazzi indicate nelle tavole di piano dai simboli corrispondenti.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento $S_m = mq. 2000$, ad esclusione degli asili nido per i quali è consentita una minore area, applicando i seguenti indici:

- a) - U_f - Indice di utilizzazione fondiaria = $0,6 \text{ mq/mq}$
- b) - Parcheggi pubblici = $5 \text{ mq}/100 \text{ mq}$.
- c) - Opere di urbanizzazione primaria cioè:
strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica e gas, pubblica illuminazione.
- d) - H - Altezza massima = $14,50 \text{ ml.}$
- e) - V_l - Indice di visuale libera = $0,5$
(distanza minima dai confini $ml. 5$)
- f) - Q - Rapporto massimo di copertura = 30%

Art. 20 - Zone per attrezzature per il tempo libero.

Le zone per attrezzature urbane sono destinate alla realizzazione di impianti ricreativi, ritrovi, ristoranti, alberghi, attrezzature sociali e culturali, con esclusione delle destinazioni residenziali e produttive.

Su tali zone il Piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima individuata nelle tav. di P.R.G. dalla delimitazione di comparto.

If = 0,8 mc/mq

Uf = 0,50 mq/mq

strade di P.R.G.

Parcheggi = 5 mq/100 mq

Opere di urbanizzazione primarie: strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione, rete telefonica, gas.

H.max = 17,50 ml.

V.l. = 0,5

Q = 25%

Art. 21 - Zone per attrezzature urbane e residenziali soggette a P.P. di iniziativa pubblica.

Tali zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature sportive, per il tempo libero e a servizio di zone produttive.

In tali zone il Piano si attua mediante P.P. di iniziativa pubblica redatto ai sensi dell'art. 13 della Legge 17.8.1942 n. 1150, secondo indici e parametri che verranno definiti in fase di attuazione del P.P.

Art. 22 - Zone per attrezzature tecniche e distributive.

Tali zone sono destinate alla costruzione di depositi e magazzini di merci all'ingrosso, mostre, impianti di depurazione, acquedotti.

In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq/mq
(comprensivo di un alloggio di civile abitazione)
- b) Parcheggi inerenti alla costruzione = 5 mq/100 mq.
- c) H = Altezza massima = 9,5 ml.
- d) Vl = indice di visuale libera = 0,5
- e) Distanza minima dal ciglio stradale mt. 10,00 e dagli altri confini mt. 5,00 - Sono richieste le opere di

urbanizzazione primaria.

Art. 22 bis - Zone per attrezzature tecniche e distributive soggette a P.P. di iniziativa pubblica.

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 22 delle presenti N.A.

In tali zone il P.R.G. si attua a mezzo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica redatto ai sensi dell'art. 13 della legge 17.8.1942 n° 1150 applicando i seguenti indici:

- a) S_m = superficie minima di intervento: è data dalla delimitazione grafica nelle tavole di piano del comparto edificatorio.
- b) U_t = indice di utilizzazione territoriale = 3000 mq/ha
- c) H_{max} = in funzione delle attività
- d) S_1 = aree di urbanizzazione primaria
 - strade: come da P.P.
 - parcheggi : art. 14/A - Tab. B
- e) S_2 = aree di urbanizzazione secondaria:
 - indicazione grafica nella tavola di P.R.G.
- f) - Opere di urbanizzazione primaria (come all'art. 9)
- g) - Opere di urbanizzazione secondaria (come all'art. 9)
- h) All'interno dei comparti la grafica di piano per quanto concerne la organizzazione territoriale è da considerarsi indicativa - In fase di progettazione esecutiva questa potrà essere modificata fermo restando il rapporto dimensionale fra le aree destinate a verde pubblico e le aree destinate all'edificazione.

CAPO III ZONE RESIDENZIALI

Art. 23 - Zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. Da tali zone sono escluse: industrie, laboratori di artigianato con macchinario che produca rumore e odore molesto, macelli, strade, scuderie, porcilaie, pollai, eedogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono pure escluse dalle zone residenziali le caserme, gli istituti di pena, gli ospizi, gli ospedali e le case di cura, gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere mantenuti, ma se demoliti, non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni.

Su una superficie massima coperta di mq. 150 sono ammesse, a giudizio discrezionale dell'Amministrazione, distributori di carburante ed officine per riparazione ad esclusione di autocarrozzerie, purchè siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti, e nei quali la rumorosità sia contenuta in 60/70 d.b.

Altre attività quali: depositi, magazzini di merce all'ingrosso, negozi, supermercati e grandi magazzini, cinematogra-

fi, teatri potranno essere concessi ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Le zone residenziali si dividono in zone di completamento, di ristrutturazione e di espansione, zone residenziali a piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Art. 24 - Zone residenziali di completamento di tipo A

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista allo art. 23 delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento $S_m = mq. 600$.

Tale superficie potrà essere inferiore nel caso di lotti già delimitati da aree edificate o da confini di zona alla data di adozione del P.R.G..

Si applicano i seguenti indici:

- a) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 2,00 mc/mq
- b) parcheggi di uso pubblico = 2,5 mq./100 mc
- c) Aree private a verde di uso condominiale = 10 mq/100 mc
- d) Opere di urbanizzazione primaria e cioè: strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica e gas, pubblica illuminazione
- e) H = altezza massima = 9,50 ml.
- f) V_l = indice di visuale libera = 0,5
Distanza minima dai confini ml. 5,00
Distacco minimo fra i fabbricati ml. 10
- g) Q = Rapporto massimo di copertura = 35%
- h) Parcheggi di pertinenza delle residenze (autorimesse) = 5 mq/100 mc

Non è consentita la costruzione di autorimesse esterne ai fabbricati.

Per edifici residenziali con più di 9 alloggi e per quelli a destinazione diversa dalla residenziale o mista (residenza ed altro) è prescritto che il 30% della superficie coperta degli edifici, al piano di campagna, dovrà essere sistemato a gior

no e destinato: al gioco al coperto dei ragazzi nelle costruzioni residenziali ~~in genere~~ e a spazio libero per le costruzioni diverse dalla residenza ~~le~~. Tale spazio coperto potrà contribuire a realizzare la forma compatta di cui al precedente comma in casi di particolari difficoltà.

i) Distanze

Per tutti gli interventi edilizi, escluse le opere di re stauro e di risanamento ^{e ripristino} conservativo, è prescritta la di stanza minima tra pareti-finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, comunque non inferiore a m. 10; que sta norma si applica anche quando una sola parete sia fi ne strata.

Le prescrizioni suddette si applicano solo nel caso di pro spicenze dirette tra edifici.

Inoltre è prescritta una distanza dai confini del lotto pa ri alla metà dell'altezza dei fabbricati di progetto prospicienti i confini stessi, con un minimo di ml. 5,00.

Le distanze minime fra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;

ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

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

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

1) Alberature e opere di sistemazione esterna

In tutti i progetti presentati al Comune le piante legnose esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti di nuova costruzione o di sistemazione dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

Le proposte di abbattimento, strettamente indispensabili per la realizzazione delle opere, saranno dal Sindaco valutate caso per caso, il permesso di abbattimento verrà notificato tra le apposite prescrizioni speciali della licenza edilizia. Nelle parti del lotto e nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione e in

forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nella misura di una pianta ogni 50 mq. (di superficie lorda del lotto) oltre ad essenze arbustacee nella misura di 4 gruppi ogni 100 mq. (di superficie lorda del lotto). La scelta delle essenze deve avvenire prevalentemente al 90% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali (vedi elenco art. 26 delle presenti norme); solo per il rimanente 10% è consentito, quindi, l'impianto di essenze escluse dall'elenco stesso. Non meno dell'80% delle alberature complessivamente messe a dimora debbono essere latifoglie.

Le piante di alto fusto messe a dimora non debbono essere di altezze inferiori ai m. 2,00+2,50 ed avere diametro a m. 1 dal colletto non inferiore a cm. 4.

Si richiama l'osservanza delle speciali norme di legge in materia di tutela del patrimonio verde nei comprensori ove tali norme hanno specifica applicabilità.

Parte integrante di ogni progetto edilizio, sarà anche il progetto dettagliato della sistemazione esterna con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino (corredata delle relative indicazioni della specie) ed a coltivo, ed i progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna, anche secondo le prescrizioni del successivo articolo.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati ed alle viste relative.

Dovranno essere comunque dimostrati, in sede di progetto, ed attuati, tutti quegli accorgimenti tecnici ^{atti ad evitare} smottamenti, frane ed altre alterazioni.

La recinzione interna dei lotti avverrà con siepi incorporanti l'eventuale rete metallica, il cui eventuale zoccolo in calcestruzzo o muratura non potrà superare i 40 cm. di altezza.

Art. 25 - Zone residenziali di completamento di tipo B

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dallo art. 23 delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico di retto su una superficie minima di intervento $S_m = 600$ mq. . Tale superficie potrà essere inferiore nel caso di lotti già delimitati da aree edificate o da confini di zona alla data di adozione del P.R.G..

Si applicano i seguenti indici:

- a) I_f = Indice di fabbricabilità fondiario = $0,8$ mc/mq
- b) Parcheggi di urbanizzazione primaria = $2,5$ mq/100 mc.
- c) Aree private ad uso condominiale 10 mq/100mc.
- d) Opere di urbanizzazione primaria e cioè: strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione rete elettrica e del gas, pubblica illuminazione.
- e) H = Altezza massima $9,50$ ml.
- f) V_l = Indice di visuale libera = $0,5$
Distanza minima dai confini ml. 5
Distacco minimo tra fabbricati ml. 10
- g) Q = Rapporto massimo di copertura = 35%
- h) Sono inoltre richieste le prescrizioni di cui all'art. 24 paragrafi h, i, l.

Sempre in queste zone, per i fabbricati di tipologia a Patio o a schiera, se si interviene con intervento urbanistico diretto su una superficie minima $S_m = 5000$ mq. si applicano i seguenti indici:

- a) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria = $1,50$ mc/mq.
- b) Parcheggi di urbanizzazione primaria = $2,5$ mq/100 mc.
- c) Aree private a verde di uso condominiale = 10 mq/100 mc.
- d) Opere di urbanizzazione primaria e cioè: strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica e gas, pubblica illuminazione.
- e) H = Altezza massima = $8,50$ ml.
- f) V_l = Indice di visuale libera = $0,5$

Distanza minima dai confini ml. 5,00

Distacco minimo fra i fabbricati ml. 10

g) Q = Rapporto massimo di copertura = 35%

h) Sono inoltre richieste le prescrizioni di cui all'art. 24 paragrafi h, i, l.

Art. 26 - Elenco delle essenze vegetali arboree prescritte

Gruppo "A"

Oppio e Testucchio	- acer campestris
Acero fico	- acer opalus
Acero riccio	- acer platanoides
Acero di monte	- acer pseudoplatanus
Ontano Nero	- almus glutinosa
Nocciolo	- corylus avellana
Castagno	- castanea sativa
Bagolaro o spaccasassi	- celtis australis
Corniolo	- cornus mas
Sanguine	- cornus sanguinea
Biancospino	- crataegus oxyacantha
Biancospino	- crataegus monogyna
Cappello da prete	- evonimus europaeus
Fragola o putine	- fragula almus
Frassino	- fraxinus excelsior
Onniello	- fraxinus ornus
Noce	- juglans regia
Maggiociondolo	- laburnum anagyroides
Ligustro	- ligustrum vulgare
Nespolo	- mespilus germanica
Carpino nero	- ostrya carpinifolia
Marruca	- paliurus australis
Pino silvestre	- pinus silvestris
Pioppo bianco	- populus alba
Pioppo tremolo	- populus tremula
Pioppo gatterino	- populus canescens
Pioppo nero	- populus nigra
Pioppo cipressino	- populus nigra pyramidalis
Pado o ciliegio a grappoli	- prunus padus
Ciliegio canino	- prunus mahaleb
Perastro	- pirus communis pyraister
Cerro	- quercus cerris
Farnetto	- quercus farnetto
Farnia	- quercus robur - pedunculata
Rovere	- quercus petrae - sessili- flora
Roverella	- quercus pubescens

Frangola	- rhamnus frangula
Salice bianco	- salix alba
Salice fragile	- salix fragilis
Salicone	- salix caprea
Salice da ceste	- salix triandra
Salice da ripa	- salix elaeagnos - incana
Sambuco	- sambucus nigra
Sorbo degli uccellatori	- sorbus aucuparia
Sorbo domestico	- sorbus domestica
Ciavardello	- sorbus torminalis
Tiglio selvatico	- tilia cordata
Olmo campestre	- ulmus campestris
Olmo carpinifolia	- ulmus carpinifolia

GRUPPO "B"

Ippocastano	- aesculus hippocastanum
Pavia	- aesculis pavia
Ontano napoletano	- alnus cordata
Bosso	- buxus sempervirens
Calicanto	- calycanthus praecox
Carpinella	- carpinus orientalis
Siliquastro o albero di Giuda	- cercis siliquastrum
Cipresso	- cupressus sempervirens
Forsizia	- forsizia viridissima
Spino di giuda	- gleditschia triacanthos
Alloro nostrale	- laurus nobilis
Maclura	- maclura pomifera
Gelso	- morus alba
Moro	- morus nigra
Olivo	- olea europea
Abete rosso	- picea excelsa
Pino laricio	- pinus laricio
Pino marittimo	- pinus pinaster
Pino nero austriaco	- pinus nigra
Platano	- platanus orientalis
Ciliegio selvatico	- prunus avium
Faggio	- fagus silvatica
Leccio	- quercus ilex
Serenella	- syringa vulgaris
Viburno	- viburnum tinus
Tamericcio	- tamarix gallica
Tasso	- taxus baccata

Art. 27 - Zone a comparto di intervento diretto (C.D.)

Tali zone coincidono con interventi preventivi precedentemente autorizzati (piani P.E.E.P. e piani di lottizzazione) e con quelle aree la cui estensione limitata esclude la possibilità di un intervento preventivo, ma nei confronti delle quali si tende a prescrivere cautele e accorgimenti dal punto di vista progettuale onde meglio salvaguardare la forma urbana.

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 23 delle Norme di Attuazione.

In tali zone si interviene secondo i seguenti indici e criteri:

C.D. 1. Tale comparto coincide con una lottizzazione precedentemente approvata ai sensi della legge 6.8.1967 n. 765.

Le quantità max. consentite son pertanto:

- mc. edificabile
 - H max
- vedi lottizzazione approvata

C.D.2. e C.D.3. Tali comparti coincidono con aree precedentemente approvate come PEEP. Pertanto le quantità massime consentite sono:

- C.D.2. : mc
 - C.D.3. : mc
- vedi PEEP approvato

C.D.4. Tale comparto coincide con una lottizzazione precedentemente approvata ai sensi della Legge 6.8.1967 N. 765.

Le quantità massime consentite sono pertanto:

- mc. edificabili
 - H
- vedi lottizzazione approvata

C.D.6. Tale comparto coincide con una lottizzazione approvata ai sensi della Legge 6.8.1967. Quantità max:

- mc edificabili
 - H
- vedi lottizzazione approvata

Sono inoltre prescritte le seguenti condizioni:

- a) l'edificazione sarà contenuta all'interno della parte tratteggiata (intervallo 1,5 mm.) indicata nella tavola di P.R.G.
- b) S_2 = area di cessione per urbanizzazione secondaria = indicazione grafica di P.R.G. con destinazione a verde pubblico e/o parcheggio e/o strade.
- c) V_l = indice di visuale libera = 0,5
- d) D = Distacchi = D.M. 1- /4/1968 n. 1404

In definitiva le licenze edilizie relative agli edifici compresi all'interno dei comparti edificatori, previsti nelle tavole di piano, sono condizionate all'approvazione da parte dell'autorità comunale di un pre-progetto/ ^{urbanistico} edilizio interessante l'intera area del comparto.

Gli elaborati del pre-progetto dovranno comprendere:

- 1) estratto planimetrico delle tavole di piano regolatore generale interessanti le aree in oggetto.
- 2) Piano quotato dell'area interessata dal comparto in scala non superiore a 1:200 con le indicazioni delle sezioni tipo delle varie strade e dei percorsi pedonali e della sistemazione di tutte le superfici al piano terreno comprese quelle degli edifici.
- 3) Profili regolatori edilizi e del terreno in scala non inferiore a 1:200, contenenti le indicazioni relative alle opere di sistemazione del terreno, al numero dei piani ed all'altezza degli edifici.
- 4) Progetto esecutivo degli impianti tecnologici (strade, acqua pubblica illuminazione luce/fognature, gas, ecc.) in scala non inferiore a 1:200.
- 5) Progetto della piantumazione del verde in scala 1:500,

contenente le indicazioni relative alle essenze in qualità, numero e localizzazione.

- 6) Progetto in scala non inferiore a 1:200 contenente piante e sezioni di ogni modulo tipologico edilizio previsto nel comparto con l'indicazione di massima dei materiali da impiegare.
- 7) Relazione tecnico-descrittiva relativa alla modalità di esecuzione dei vari interventi ed ai materiali da impiegarsi.

I progetti di lottizzazione già approvati si intendono sostitutivi del pre-progetto richiesto ai fini del rilascio delle licenze edilizie.

Art. 28 - Zone residenziali soggette a piano particolareggiato di iniziativa pubblica

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dallo art. 23 delle presenti norme.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica redatto ai sensi dell'art. 13 e seguenti della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, applicando i seguenti indici:

a) S_m = superficie minima di intervento è data dalla delimitazione grafica sulle tavole di Piano del comparto edificatorio.

b) Nei comparti P.P.1, P.P.2, P.P.3, P.P.4, P.P.5, P.P.6 la volumetria complessiva la cui saturazione è obbligatoria risulta rispettivamente di:

mc.	45.000	nel	comparto	P.P.1.
mc.	8.300	"	"	P.P.2.
mc.	13.200	"	"	P.P.3.
mc.	31.500	"	"	P.P.4.
mc.	33.800	"	"	P.P.5.
mc.	15.500	"	"	P.P.6

c) All'interno dei comparti a P.P. la grafia di piano per quanto concerne la organizzazione territoriale è da considerarsi indicativa. In fase di progettazione esecutiva questa potrà essere modificata fermo restando il rapporto dimensionale fra le aree destinate ad attrezzature residenziali e verde pubblico e le aree destinate alla edificazione (individuate nelle tavole di piano con simbologia a tratteggio a intervalli di mm. 1,5).

d) H max = altezza massima

P.P.1. = ml.	} da definire nella fase di formazione del P.P.
P.P.2. = ml.	
P.P.3. = ml.	
P.P.4. = ml.	
P.P.5. = ml.	
P.P.6. = ml.	

- e) S1 = aree di urbanizzazione primaria
 - strade: P.P.
 - parcheggi: art. 14 a - tab. B.
- f) S2 = aree di urbanizzazione secondaria = indicazione grafica nella tavola di P.R.G.
- g) opere di urbanizzazione primaria (come all'art. 9)
- h) opere di urbanizzazione secondaria (come all'art. 9)

Art. 29 - Zone residenziali di ristrutturazione tipo A

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dallo art. 23 delle presenti norme.

In tali ^{zone} il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica redatto ai sensi dell'art. 13 e seguenti della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, con le modificazioni ed integrazioni di cui alla legge 6/8/67 n. 765 su di una superficie minima individuata nelle tavole di P.R.G. con la delimitazione di comparto, o in assenza di questo su di una superficie minima di intervento di 5.000 mq.

Le eventuali attività terziarie che, in base all'art. 23, potranno essere concesse ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale dovranno in ogni caso interessare un volume inferiore al 20% del volume edificabile.

Si applicano i seguenti indici:

- a) It = indice di fabbricabilità territoriale = 15.000 mc/ha
- b) aree private di uso condominiale = 10 mq/100 mc
- c) parcheggi di uso residenziale = 5 mq/100 mc
- d) S1 = aree di urbanizzazione primaria
 - strade = P.P.
 - parcheggi = art. 14/A delle presenti norme

- e) S2 = aree di urbanizzazione secondaria (attrezzature residenziali o verde pubblico) = 18 mq/100 mc.
- f) opere di urbanizzazione primaria }
g) opere di urbanizzazione secondaria } come all'art. 9
- h) H = altezza massima = 17,50 ml.
- i) V1 = indice di visuale libera = 0,5

In mancanza di detto piano particolareggiato sono esclusi vamente consentiti gli interventi diretti previsti dall'art. 11 commi : 1/a - 1/b - 1/c -

Per gli interventi di cui al punto 1/c (riordinamento e ripristino conservativo) in assenza del P.P. sono comunque vietate le demolizioni e le ricostruzioni.

Nei casi in cui l'estensione del P.P. è individuata dal limite di comparto edificatorio, all'interno dei comparti la grafia di piano per quanto concerne la organizzazione territoriale è da considerarsi indicativa. In fase di progettazione esecutiva questa potrà essere modificata fermo restando il rapporto dimensionale fra le aree destinate all'edificazione e le aree destinate a verde pubblico.

Art. 30 - Zone di ristrutturazione residenziale Tipo B

La destinazione di uso di tali zone è quella prevista al l'art. 23 delle presenti norme.

Tali zone coincidono con i vecchi borghi, centri e nuclei abitati.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico diretto, nei modi e nelle forme previste all'art. 11 commi:

1/a - Restauro con vincolo assoluto,

1/b - Restauro con vincolo parziale,

1/c - Risanamento e ripristino conservativo,

Per quanto concerne inoltre le caratteristiche architettoniche degli edifici, la loro composizione planivolumetrica, nonché i materiali da costruzione ed i colori delle tinteggiature, si dovranno sempre tenere in particolare riguardo i fattori ambientali o panoramici della zona, l'adeguamento al terreno circostante in modo da non alterarne i profili naturali, l'accostamento con gli edifici circostanti che se anteriori al 1920 si ritiene costituiscano il paesaggio storico-edilizio prevalente della zona, dovranno informare il progettista nella scelta e nel trattamento dei materiali esterni.

Per quanto concerne inoltre le strutture edilizie minori, quali stalle, fienili, ricoveri attrezzi agricoli o quant'altro ad essi assimilabile è consentito il cambio di destinazione onde ottenere unità edilizie adeguate sotto il profilo distributivo e igienico.

CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE

Art. 31 - Zone Agricole

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

Le licenze di costruzione possono essere richieste soltanto ai fini della produzione agricola ed esclusivamente da operatori agricoli e cioè:

- proprietari coltivatori diretti, concedenti, conduttori in economia, cooperative agricole, nonché affittuari e mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle licenze di cui sopra, ai sensi rispettivamente della legge 11.2.1971 n. 11 e della legge 15.9.1964 n° 765; fanno eccezione gli insediamenti di cui ai punti d-e-f del presente articolo per i quali possono essere richieste licenze da altri soggetti operanti nel campo della produzione e dei servizi agricoli.

Per l'accertamento dell'opportunità dell'intervento richiesto ai fini della migliore conduzione dell'azienda agricola, nonché dei sopra indicati requisiti del richiedente, il Sindaco si avvale, prima di rilasciare la licenza di costruzione, del parere dell'apposita Commissione Consultiva per gli insediamenti agricoli; tale parere integra ma non sostituisce quello della Commissione Edilizia Comunale.

La Commissione Consultiva per gli insediamenti agricoli è nominata, con apposita delibera del Consiglio Comunale, entro un mese dalla data di approvazione del P.R.G. e dovrà essere composta da rappresentanti dell'A.C. e di organizzazioni dei lavoratori e dei produttori agricoli, nonché da esperti del settore e da tecnici competenti in materia urbanistica e di tutela ambientale da nominarsi da parte del C.C.. Alla medesima Commissione, in attesa di apposita re

golamentazione regioanle, si applicano, per quanto compati**bi**li, le norme previste dal vigente Regolamento per il fun**zi**onamento della Commissione Edilizia.

La Commissione Consultiva per gli insediamenti agricoli va**l**uta la compatibilità degli interventi richiesti ai fini del recupero e dello sviluppo del patrimonio produttivo agricolo, tutelando l'integrità delle unità produttive e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli. Qualora sia vigente il P.Z.A. (Piano di Zona per l'agricoltura) la Commissione suddetta valuta anche la coerenza dei progetti con il P.Z.A. stesso.

Tutte le possibilità edificatorie previste negli articoli delle presenti norme si intendono utilizzabili una sola volta. I fondi e gli appezzamenti anche modificati ma la cui superficie è stata comunque computata nel complesso del**l'**azienda agricola ai fini della utilizzazione dei parame**tri** di insediamento urbanistico-edilizio di zona, restano in**ed**ificabili anche nel caso di frazionamento successivo. Tale vincolo è espressamente indicato nei documenti a cor**re**do della domanda di licenza ed è trasferito alla conser**v**atoria degli atti immobiliari;

- Nelle zone agricole, con le limitazioni di cui agli arti**co**li successivi, possono essere ammessi soltanto i seguen**ti** tipi di insediamenti:

- a) case di civile abitazione per diretti coltivatori della terra per operatori ed imprenditori agricoli;
- b) fabbricati rustici di servizio dell'azienda agricola quali fienili, depositi, stalle, porcili e in genere edi**fi**ci per allevamenti strettamente integrati all'attività agricola dell'azienda;
- c) stalle, porcili e, in genere, edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonchè abitazioni per il personale necessario per la sorvegli**an**za e manutenzione degli impianti.

- d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture comunque relative alla zona agraria circostante, nonché abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza e manutenzione di detti impianti;
- e) Silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessari allo svolgimento dell'attività agricola, ma non legati ad una azienda specifica;
- f) Attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.

Dalle zone agricole sono escluse le industrie insalubri di prima e seconda classe contemplate dal D.M. 12.2.71 ad eccezione degli allevamenti animali e delle industrie adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli di cui alla lettera d) del comma precedente.

Le zone destinate all'agricoltura dal P.R.G. si suddividono in:

- Zona agricola normale, definite come la generalità del territorio agricolo in cui esigenze di salvaguardia si manifestano particolarmente riguardo ad attività non connesse con l'uso del territorio agricolo;
- Zona agricola di rispetto all'abitato, definita come zona agricola dove la vicinanza dei centri abitati richiede particolari limitazioni all'uso del territorio ai fini agricoli.

Art. 32 - Zone agricole normali

In dette zone il piano si attua per intervento diretto secondo i seguenti criteri e parametri:

- 1) Aziende agricole provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione delle presenti norme.

1.1)- Fabbricati civili (art. 31 lettera a)

Per i fabbricati civili è consentito un ampliamento della superficie utile.

La superficie utile complessiva (Su esistente + Su incremento) risulterà dalla applicazione discrezionale dei seguenti indici:

$$Su = 1,20 \text{ Su esistente}$$

$$Su = \frac{Sf + 40.000}{500} \quad \left\{ \begin{array}{l} \text{ove Sf è la superficie dell'azienda in m}^2 \\ \text{la Su massima consentita è pari a 280 m}^2 \end{array} \right.$$

Anche nei casi in cui l'applicazione dei suddetti indici non lo consentisse è comunque possibile la realizzazione di una Su complessiva abitativa di mq. 140.

E' inoltre sempre consentito l'intervento di restauro e ripristino conservativo di cui all'art. 11 lettera 1/C.

Quando risultasse l'impossibilità del mantenimento e consolidamento delle strutture dell'edificio civile esistente, è pure ammessa, anzichè la demolizione, la trasformazione in fabbricati di servizio. Qualora gli edifici in questione rivestano valore storico, artistico, architettonico, tipologico ne è consentito soltanto il restauro conservativo.

Nei casi in cui sia consentita la demolizione o la trasformazione in fabbricati di servizio la nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

a) $Su = \text{superficie utile abitabile} = \frac{S.P. + 40.000}{500}$

ove S.f. è la superficie dell'azienda in mq.

La Su massima consentita è pari a 280 mq.

b) $H_{MAX} = \text{altezza massima (esclusi serbatoi, silos, ecc.)} = 9,00 \text{ ml}$

c) $V_L = \text{Visuale libera} = 0,5 \text{ ml}$

d) $d = \text{distanza minima dai confini per nuovi edifici} = 10,00 \text{ ml}$

distanza minima dai confini per ampliamento edifici esistenti = nel rispetto del vigente Codice Civile;

distanza minima dalle strade = D.M. 1.4.68 N° 1404

Saranno inoltre rispettati i parametri ed i moduli architettonici inerenti alla struttura e alla tipologia caratterizzanti

l'insediamento preesistente.

1.2)- Fabbricati di servizio (art. 31 lettera b)

Gli indici che si applicano sono:

a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria per fabbricati di servizio e per allevamenti integrativi dell'azienda agricola = 0,008 mq/mq

U_f = per allevamenti suinicoli ed avicoli integrativi dell'azienda agricola = 0,002 mq/mq.

b) V_l = visuale libera = 0,5 (per gli allevamenti suinicoli ed avicoli la distanza minima dalle abitazioni dovrà essere di ml.30,00)

c) distanza minima dai confini = ml.10,00 (per allevamenti suinicoli ed avicoli = ml.15,00)

d) distanza dalle strade = D.M. 1/4/1968 n° 1404.

Per i fabbricati di servizio esistenti all'atto dell'adozione delle presenti norme è comunque consentito un ampliamento "una tantum" del 40% della superficie utile esistente. Per gli allevamenti suinicoli ed avicoli l'ampliamento è ridotto al 20%

2) Aziende agricole sprovviste di fabbricati

Nelle zone agricole normali per le aziende totalmente o parzialmente sprovviste di fabbricati a corredo delle domande di licenza edilizia per la costruzione di edifici residenziali e di servizio dell'azienda agricola dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

- relazione illustrativa al progetto in cui si indicheranno gli indirizzi produttivi, il riparto colturale, eventuali forme di riconversione aziendale o di ristrutturazione fondiaria, il carico umano e il fabbisogno di vani e strutture di servizio conseguenti alle strutture produttive ed alla capacità zootecnica.
- elaborati cartografici in scala non inferiore ad 1:1000 che corredino 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 approvvigionamen

to idrico, ai modi di smaltimento o di depurazione degli scarichi inquinanti, alla rete elettrica, idrica ecc.

Il nulla-osta per la costruzione di edifici residenziali e di servizio dell'azienda agricola è subordinato:

- a) all'accertamento dello stato di operatore agricolo e di addetto manuale coltivatore della terra;
- b) al parere della Commissione Consultiva per gli insediamenti agricoli sulla idoneità della relazione produttiva e dei requisiti professionali dei richiedenti.

Gli indici che si applicano sono quelli del punto 1) del presente articolo. La superficie minima di intervento è di mq. 30.000-

E' in ogni caso consentito l'installazione di strutture prefabbricate di Su massima = mq. 30 da adibirsi a deposito attrezzi agricoli.

3) Allevamenti intensivi (art. 31 lettera c)

Gli allevamenti intensivi esistenti potranno essere ampliati nella misura massima del 10% della Su esistente alla data di adozione del P.R.G., semprechè siano dotati di impianti depuranti o mettano in atto accorgimenti tecnologici sanitari conformi alle disposizioni delle autorità sanitarie competenti. La superficie utile di incremento si intende comprensiva delle superfici occorrenti per eventuali fabbricati di servizio e per il personale di sorveglianza.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di una distanza minima dai confini di ml. 15 e nel rispetto delle distanze previste dal D.M. 1.4.68.

La distanza degli edifici per allevamenti dalle abitazioni non dovrà essere inferiore a ml. 30,00.

Per ampliamenti superiori e per nuovi allevamenti intensivi la licenza edilizia potrà essere rilasciata solo dopo l'approvazione di una variante specifica al P.R.G. nella quale saranno indicate la localizzazione dell'intervento e le dimensioni massime dell'allevamento. Per nuovi allevamenti intensivi è altresì richiesta una distanza minima di

ml. 300 dal perimetro dei centri abitati e dalle zone di rispetto all'abitato.

Il rilascio del nulla-osta per la costruzione di nuovi allevamenti intensivi o l'ampliamento di quelli esistenti è sempre subordinato:

a) all'approvazione del progetto particolareggiato indicante le dimensioni massime dell'allevamento e quegli accorgimenti di tipo tecnologico e sanitario atti a non alterare l'equilibrio ecologico della zona.

A tal fine è obbligatoria la messa in opera di impianti depuranti o l'adozione di particolari tecniche di tipo agronomico atti a garantire i limiti di accettabilità delle acque di scarico determinati dalla Circolare Ministeriale n° 105/1973, conformemente alle disposizioni che verranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.

b) al parere della Commissione Consultiva per gli insediamenti agricoli.

4) Costruzioni di cui all'art. 31 lettera d)

a) S_m = superficie minima d'intervento = 8.000 mq.

b) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,3 mq/mq.Sf
(comprensivo della S_u per fabbricati di servizio per l'abitazione del titolare o del personale minimo di sorveglianza, che in ogni caso non potrà superare i 240 mq. complessivi)

c) H_{max} = ml. 9,50 (esclusi particolari volumi tecnici)

d) V_l = visuale libera = 0,5

e) d = distanza minima dai confini ml. 10; dalle strade secondo le prescrizioni del D.M. 1.4.1968 n° 1404;

f) P = parcheggi pubblici o di uso pubblico = 5 mq/100 S_u ;

E' inoltre obbligatoria la messa in opera di impianti depuranti o l'adozione di particolari tecniche di tipo agronomico atti a garantire i limiti di accettabilità delle acque di scarico, determinati dalla Circolare Ministeriale n° 105/1973 conformemente alle disposizioni che verranno impartite dal le autorità sanitarie competenti.

5) Costruzioni di cui all'art. 31 lettera e)

- a) S_m = superficie minima di intervento = mq. 5.000
- b) U_f = punto 4) del presente articolo;
- c) H_{max} = ml. 5 (esclusi silos, serbatoi ed analoghe strutture tecniche);
- d) e) f) = punto 4) del presente articolo;

6) Costruzioni di cui all'art. 31 lettera f)

Non è consentita l'apertura di nuove cave e torbiere fino alla approvazione del "Piano per le attività estrattive", previsto dalla legge regionale 26.1.1976 N° 8.

In via transitoria, e per la durata massima di un anno dalla entrata in vigore della suddetta legge, le cave eventualmente operanti al momento dell'adozione delle presenti norme potranno continuare l'attività estrattiva solo se ed in quanto ottengano una apposita autorizzazione comunale; tale autorizzazione può essere rilasciata dal Sindaco, sentita la Commissione Consultiva per gli insediamenti agricoli, solo in seguito alla presentazione, da parte dell'impresa estrattiva di un piano di coltivazione e di un progetto esecutivo, il quale specifichi la perimetrazione della superficie interessata all'attività estrattiva, la profondità degli scavi, la risultanza delle perizie idrogeologiche, la sistemazione, l'inerbimento e/o il rimboschimento delle aree comunque interessate all'attività estrattiva e contenga l'impegno, da parte dell'impresa al ripristino integrale della superficie scavata mediante terreno agrario, alla sistemazione agro-geo-pedologica della cava, all'esecuzione delle opere necessarie per allacciare la cava con le strade pubbliche e di quelle che si rendono necessarie per evitare danni ad altri beni ed attività.

Contestualmente al nulla-osta per la prosecuzione dell'attività estrattiva potranno essere rilasciate licenze edilizie per l'ampliamento o la nuova costruzione di fabbricati di servizio o di strutture tecniche necessarie allo svolgimento dell'attività estrattiva.

I movimenti di terra di qualsiasi natura, i prelievi di argilla, sabbia o ghiaia, le escavazioni per la formazione di invasi artificiali, nonché le perforazioni di pozzi e gli interventi in genere che esulano dalla normale attività agricola o che modificano il regime idrogeologico del territorio, devono essere soggetti all'autorizzazione del Sindaco, il quale sentita la Commissione Consultiva per gli insediamenti agricoli, e vista la documentazione del caso, decide in merito.

7) Costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. e comunque non connesse all'attività produttiva agricola

- a) Edifici civili: potranno essere ampliati nella misura massima del 20% della Su esistente. Sono comunque consentiti, anche nei casi in cui l'incremento percentuale non lo consenta, ampliamenti nella misura sufficiente a consentire la costruzione di una unità abitativa; a tal fine è concesso "una tantum" un incremento di Su pari a mq. 80. L'altezza massima dei fabbricati non dovrà in ogni caso essere superiore a ml. 9,50. L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di una distanza minima dai confini di ml. 5 e dalle distanze previste dal D.M. 1.4.68.

Qualora gli edifici siano individuati come avente valore monumentale, di pregio architettonico o di valore ambientale ne è consentito solo il restauro o il risanamento conservativo senza alterazione dei volumi e senza possibilità di demolizione e ricostruzione ad esclusione delle superfetazioni che potranno essere demolite ma non ricostruite.

- b) Altri edifici: potranno essere ampliati nella misura massima del 40% della Su esistente nel rispetto di una distanza minima dai confini di ml. 10 e delle distanze previste dal D.M. 1.4.68.

Per gli edifici in cui si esercitano attività nocive o comunque in contrasto evidente con le esigenze di tutela

del settore produttivo agricolo, le possibilità di ampliamento di cui sopra potranno essere licenziate nel rispetto delle presenti norme ad insindacabile giudizio del Sindaco (sentita la commissione edilizia comunale e la commissione consultiva per gli insediamenti agricoli) solo nel caso in cui esistano o sia prevista la messa in opera di impianti depurativi o di accorgimenti di tipo tecnologico e sanitario conformi alle disposizioni che verranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.

Art. 33 - Zone agricole di rispetto all'abitato

Nelle zone di rispetto all'abitato è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente. Non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi tipo. Sono consentiti gli interventi previsti all'art.32 punto 1 con le seguenti limitazioni: non è consentita la costruzione di nuovi allevamenti animali; per i fabbricati esistenti destinati a tale scopo è concesso un ampliamento "una tantum" del 20% ad eccezione dei fabbricati per allevamenti sui nicoli ed avicoli.

Art. 33/bis - Zone per allevamenti intensivi

Tali zone sono destinate all'insediamento di edifici ed attrezzature per allevamenti animali. Tali zone sono edificabili per intervento diretto su di una superficie minima indicata nelle tavole di P.R.G. dal contorno di comparto applicando i seguenti indici:

- a) - Uf_1 = indice di utilizzazione fondiaria per edifici destinati all'allevamento animale = 15 mq/100 mq.Sf.
- Uf_2 = indice di utilizzazione fondiaria per edifici destinati ad attività di servizio = 10 mq./100 Sf.

Gli indici Uf_1 e Uf_2 si intendono applicabili separatamente all'intera Sf, le superfici utili conseguenti sono pertanto sommabili. E' consentita la costruzione di alloggi per il custode e per il personale di servizio per una Su. massima abitabile di mq.250. E' consentita altresì la costruzione di attrezzature ed impianti (silos, impianti depurativi, ecc.) non computabili ai fini degli indici di utilizzazione fondiaria e nella misura ne

cessaria al funzionamento dell'azienda.

b) - Parcheggi di urbanizzazione primaria = mq. 5/100 mq. Sf.

c) - Opere di urbanizzazione primaria e cioè: strade, parcheggi interni, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica e gas, illuminazione pubblica, impianti di depurazione -

A tal fine è obbligatoria la presentazione di un prospetto particolareggiato e di una relazione dettagliata (da allegarsi al prospetto per il rilascio della licenza edilizia) che precisino le caratteristiche degli impianti depuranti, di particolari tecniche di tipo agronomico atti a garantire i limiti di accettabilità delle acque di scarico determinati dalla Circolare Ministeriale n° 105/1973, in conformità alle disposizioni che verranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.

d) - D_1 = distanza minima dai confini = ml.15,00

D_2 = distanza minima fra edifici destinati ad allevamenti ed altri edifici destinati ad abitazione civile o rurale = ml.30,00

D_3 = distanza minima dalle strade = D.M. 1/4/1968 n° 1404.

Art. 34 - Zone produttive nel settore secondario

Tali zone industriali sono destinate all'insediamento di edifici ed attrezzature per l'industria manifatturiera, industria delle costruzioni e impianti ed artigianato produttivo. Oltre tali opere è consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre, connessi all'attività di produzione industriale, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, la cui S.u. abitabile non sia superiore all'80% della S.u. industriale e comunque non superiore a mq. utili 240.

Art. 35 - Zone produttive per industria vinicola di ristrutturazione

Tali zone coincidono con aree sulle quali insistono edifici destinati ad industrie vinicole. Tali zone sono edificabili per intervento diretto su di una Sm (superficie minima) in dicata nella tavola di P.R.G. dal contorno di comparto con i seguenti indici:

- a) Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,45 mq/mq
- b) Parcheggi di urbanizzazione primaria = 0,05 mq/mq di S.T.
- c) Opere di urbanizzazione primaria e cioè:
strade, parcheggi, fognature, rete idrica,
distribuzione energia elettrica e gas,
illuminazione pubblica
- d) Vl = indice di visuale libera = 0,4
Distanza minima dal ciglio stradale ml. 10 e dagli altri confini ml. 6.

Art. 36 - Zone produttive esistenti nel settore secondario soggette a piano particolareggiato di iniziativa pubblica di ristrutturazione

Tali zone sono destinate prevalentemente all'ampliamento e alla ristrutturazione delle attività produttive insediate in tali aree.

In dette zone il P.R.G. si attua mediante piano particolar reggiato di iniziativa pubblica redatto ai sensi dell'art. 13 e seguenti della Legge 17.8.1942 n. 1150 con le modificazioni ed integrazioni di cui alla Legge 6.8.67 n. 765.

Tali zone sono correlate all'applicazione dell'art. 5 delle presenti norme di attuazione.

- a) Sm = La superficie delimitata dal perimetro del comparto edificatorio indicato nelle tavole di piano.

- b) Ut = indice di utilizzazione territoriale = 4.500 mq/Ha
- c) Vl = indice di visuale libera = 0,5
- d) H max = in funzione delle attività (P.P.)
- e) S1 = aree di urbanizzazione primaria:
 - strade: (P.P.)
 - parcheggi: art. 14 bis delle presenti norme - tab. B
- f) S 2 = aree minime di urbanizzazione secondaria = P.P.
- g) Opere di urbanizzazione secondaria (attrezzature collettive a servizio delle aree industriali quali: ambulatorio, mensa interaziendale, scuola di apprendistato, locali per riunioni; locali per attività ricreative, campi da gioco, verde attrezzato, ecc.). In assenza di tale piano particolareggiato sono esclusivamente consentiti quegli interventi di razionalizzazione dei servizi aziendali, atteso che gli ampliamenti riguardino solo la realizzazione degli impianti depuranti e di quei servizi che a giudizio dell'Amministrazione comunale (sentito il Consiglio di fabbrica) sono riconosciuti strettamente necessari all'attuale struttura aziendale; e comunque tutti quegli interventi che non alterino sostanzialmente il carico di forza lavoro esistente alla data di approvazione del P.R.G..

Gli interventi non consistenti in opere di razionalizzazione dei servizi aziendali o impianti depuranti saranno comunque subordinati alla adozione da parte del Consiglio Comunale di una deliberazione in cui saranno indicate le dimensioni massime dell'intervento e quegli accorgimenti di tipo tecnologico e sanitario atti a garantire le condizioni di lavoro all'interno delle aziende insediate.

Art. 37 - Zone artigianali

Le zone artigianali ammettono soltanto l'edificazione per:

- laboratori e fabbriche in genere a carattere artigianale;
- depositi, magazzini, rimesse, servizi di trasporto;
- uffici e mostre connessi con le attività insediate;
- alloggi per il titolare ed il personale di sorveglianza,

purchè inseriti nello stesso corpo di fabbrica, o se isolati, realizzati sullo stesso lotto; purchè la S.u. abitabile non sia superiore all'80% della S.u. artigianale e inferiore a mq. 240

- attrezzature sociali e ricreative per gli addetti all'artigianato.

Sono vietati insediamenti di fabbriche nocive o altri impianti dannosi alla pubblica salute.

Art. 38 - Zone artigianali soggette a P.P. di Iniziativa Pubblica

Tali zone sono destinate prevalentemente al trasferimento delle attività artigianali esistenti nell'ambito del territorio comunale alla data di adozione del P.R.G. con assoluta esclusione di ogni attività nociva ai sensi del D.M. 12.2.1971.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante piano particolareggiato di iniziativa pubblica redatto ai sensi dell'art. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n. 1150, con le modifiche ed integrazioni di cui alla legge 6.8.1967 n. 765.

Il P.P. dovrà stabilire la destinazione d'uso dei nuovi insediamenti per ogni lotto d'intervento. Tali zone sono correlate alla applicazione dell'art. 5 delle norme di Attuazione:

- a) S_m = superficie minima di intervento è data dalla delimitazione grafica nelle tavole di piano del comparto edificatorio.
- b) U_t = indice di utilizzazione territoriale = 4.500 mq/Ha
- c) V_l = indice di visuale libera = 0,5
- d) H_{max} = in funzione delle attività (P.P.)
- e) S_1 = aree di urbanizzazione primaria
 - strade: P.P.
 - Parcheggi: art. 14/a - tab. B
- f) S_2 = aree minime di urbanizzazione secondaria = 10 mq/100 mq. Sf.
- g) opere di urbanizzazione secondaria (attrezzature collettive

a servizio delle aree artigianali, quali: ambulatorio, mensa, scuola di apprendistato, locali per riunioni ed attività ricreative, campi da gioco, verde attrezzato, ecc.

CAPO V - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 39 - Zone a vincolo cimiteriale

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori od oggetti per il culto e la onoranza dei defunti.

La concessione o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario.

Art. 40 - Zone a parco privato

Tali zone sono vincolate al rispetto ed al mantenimento del verde esistente. E' consentito soltanto per gli edifici esistenti sempre che non siano indicati come aventi valore monumentale o pregio architettonico o valore ambientale, ampliamenti in ragione di un incremento del 10% della superficie utile residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G. purchè non si superino gli indici della zona residenziale di completamento tipo A di cui all'art. 24 delle presenti N. A.

Art. 41 - Zone di valore panoramico e ambientale

In tali zone è istituito il vincolo "non aedificandi" ed è inibita la costruzione di edifici nuovi di qualunque tipo. Sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 11 commi 1/a, 1/b, 1/c, delle presenti norme, senza possibilità di demolizione e ricostruzione.

Art. 42 - Zone a parco fluviale

Tali zone coincidono con i sistemi golenali del Fiume Secchia e torrente Tresinaro. Esse sono riservate a quelle funzioni tese a salvaguardare gli aspetti idrogeologici e naturalistici di queste parti territoriali.

In tali zone, individuate nelle apposite tavole di P.R.G., si interviene mediante Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica redatto ai sensi dell'art. 13 e seguenti della

Legge 17.8.1942 n. 1150 con le successive modificazioni ed integrazioni di cui alla legge 6.8.1967 numero 765.

Detto Piano dovrà individuare quelle aree le cui caratteristiche morfologiche, naturalistiche, estetiche, presentino rilevanza di interesse generale, da renderne necessarie la conservazione ai fini delle scienze naturali, della conservazione degli ambienti e delle bellezze naturali, della educazione e ricreazione dei cittadini.

Il Piano Urbanistico del parco dovrà pertanto individuare le sub-zone:

- Zone di riserva integrale: nelle quali l'ambiente naturale è conservato in senso assoluto integro con vincolo floristico e faunistico.
- Zone di protezione: in cui sono ammesse costruzioni di stretta pertinenza del parco quali chioschi, verdi attrezzati ecc. e comunque infrastrutture e servizi che non alterino l'ambiente esistente.
- Zone controllate: nelle quali opera una tutela volta al mantenimento della funzione "Parco" dove è consentita la costruzione di infrastrutture ricettive di interesse collettivo ed attrezzature per il tempo libero.

Inoltre nel P.P. del Parco dovranno essere precisate quelle attività agricole compatibili con la natura pedologica, idrogeologica e morfologica della zona.

In assenza di tale piano particolareggiato si interviene esclusivamente secondo i criteri dell'art. 17 e dell'art. 32 punto 1 (Aziende provviste di fabbricati residenziali).

TITOLO VI - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 43 - Negozi

La costruzione di negozi e la trasformazione di quelli esistenti sono disciplinate dalle seguenti norme:

- a) - nelle zone ad intervento diretto i negozi dovranno essere accorpati per un minimo di mq.100 di superficie utile totale in un'unica soluzione architettonica -
- b) - nelle zone a P.P. le dimensioni dell'accorpamento saranno definite dal progetto di P.P. -
- c) - i negozi di cui ai commi precedenti debbono essere destinati alla vendita di beni di consumo correnti o all'artigianato di servizio, in conformità con le prescrizioni del Piano Regolatore Commerciale.

Art. 44 - Strade locali esistenti al momento di adozione del P.R.G. e loro modifiche

Le strade locali, esistenti nelle zone di completamento al momento di adozione del P.R.G., siano esse pubbliche o private di uso pubblico, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale o concordato fra i privati e fra Comune e i privati.

Soltanto nel caso di Piano Particolareggiato di Esecuzione, si possono attuare quelle modifiche di tracciato, di sezione o di destinazione che risultino legate al nuovo assetto viario previsto dal P.R.G.

Art. 45 - Fabbricati di valore monumentale

I fabbricati di valore monumentale sono soggetti alla legge 1/6/39 n° 1089 e sui quali si applica il restauro con vincolo assoluto di cui all'art.11 (punto 1 a) delle presenti norme di attuazione.

Art. 46 - Zona storica

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 23 delle N.A.

In tali zone si interverrà mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica redatto ai sensi dell'art. 13 e seguenti della legge urbanistica n. 1150 del 17.8.1942 con le modifiche ed integrazioni di cui alla legge n. 765 del 6.8.67, individuando i seguenti temi:

a) Piani Particolareggiati di risanamento conservativo

Tali piani dovranno contenere tutte le indicazioni grafiche e normative atte a definire i criteri igienici, costruttivi, architettonici ai quali dovranno uniformarsi i successivi interventi edilizi al fine primario della conservazione delle caratteristiche tipologiche ed ambientali. In subordine, potranno essere previsti accorpamenti di più alloggi anche interessanti unità edilizie diverse, demolizioni e ricostruzioni di unità edilizie che da specifica indagine tecnica risultassero non risanabili, demolizione e ricostruzione di solai e gruppi scale anche a quote diverse, inserimento di servizi igienici ed impianti tecnologici e quanto altro, possa costituire miglioramento degli standards abitativi.

b) Piani Particolareggiati di ristrutturazione

Tali piani dovranno contenere tutte le indicazioni grafiche e normative tipiche di un progetto planovolumetrico atte a definire i criteri igienici, costruttivi, architettonici ai quali dovranno uniformarsi i nuovi edifici di progetto. A tal fine il P.P. dovrà stabilire quali tra gli edifici non classificati di valore ambientale dovranno essere demoliti. Le nuove volumetrie saranno previste nel rispetto delle proiezioni planimetriche e delle altezze massime previste dalle tavole di P.P.

Analogamente dicasi per le aree a suolo pubblico e per le zone pedonali che dovranno essere cedute al demanio comunale

nelle quantità previste negli elaborati grafici di P.P.. Qualora nei comparti di ristrutturazione siano compresi edifici di valore monumentale o ambientale si applicheranno i criteri previsti al comma a) del presente articolo. In assenza dei Piani Particolareggiati di risanamento conservativo e di ristrutturazione sono esclusivamente consentiti gli interventi previsti ai commi seguenti e concernenti gli edifici di valore monumentale, e gli altri edifici; per quanto concerne le aree libere, sono inedificabili fino al la approvazione dei piani particolareggiati.

1) Edifici di valore monumentale

Gli edifici di valore monumentale sono soggetti a restauro conservativo nel quadro delle indicazioni della legge 1/6/39 n°1089 sulla tutela delle case di interesse artistico e storico. Gli interventi consentiti sono quelli previsti all'art. 11 commi 1/a e 1/b).

2) Altri edifici

Detti edifici sono soggetti esclusivamente a risanamento e ripristino conservativo. Gli interventi consentiti sono quelli previsti all'art. 11 comma 1/c però con un ampliamento massimo consentito della Su pari al 10%.