

COMUNE DI RUBIERA
PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Allegato a delibere
Consiglio n. 96 del 30/7/73

IL SINDACO



[Handwritten signature]

REGIONE EMILIA - ROMAGNA
BOLOGNA

SEZIONE URBANISTICA REGIONALE

Visto e riferito con parere N. 1669 del 22 GEN. 1974

[Handwritten signature]
Il Capo Sezione
(Arch. Bruno Pierfederici)

NORME DI ATTUAZIONE

Per copia conforme all'originale.

10 SET 1973

Il Segretario



[Handwritten signature]

Fto. ING. VENTURI

Cooperativa Architetti e Ingegneri
Reggio Emilia

Indice

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I° - GENERALITA'

- Art. 1 - Applicazione del P.d.F. pag. 3
Art. 2 - Norme generali pag. 3

Capo II° - INDICI URBANISTICI

- Art. 3 - Descrizione degli indici urbanistici. pag. 4
Art. 4 - Applicazione degli indici urbanistici e distacchi pag. 5

TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL P.d.F.

- Art. 5 - Modalità di attuazione del P.d.F. . . pag. 7
Art. 6 - Intervento urbanistico preventivo . . pag. 7
Art. 7 - Piani di lottizzazione pag. 8
Art. 8 - Opere di urbanizzazione pag. 8
Art. 9 - Intervento edilizio diretto pag. 9
Art. 10 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo pag. 9
Art. 11 - Destinazione d'uso pag. 9

TITOLO III°

Capo I° - ZONIZZAZIONE

- Art. 12 - Divisione del territorio comunale in zone pag. 10

Capo II° - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

- Art. 13 - Zone destinate alla viabilità pag. 11
Art. 14 - Spazi di sosta e parcheggio in zone residenziali, o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale pag. 14
Art. 15 - Zone ferroviarie pag. 16
Art. 16 - Zone d'acqua pag. 16
Art. 17 - Zone a verde pubblico pag. 16
Art. 18 - Zone per attrezzature urbane pag. 17

Capo III° - ZONE RESIDENZIALI

Art. 19	- Zone residenziali	pag. 18
Art. 20	- Zona storica	pag. 19
Art. 21	- Zone residenziali di completamento	pag. 20
Art. 22	- Zone residenziali di espansione	pag. 21

Capo IV° - ZONE PRODUTTIVE

Art. 23	- Zone agricole	pag. 23
Art. 24	- Zone agricole di completamento	pag. 23
Art. 25	- Zone agricole normali	pag. 24
Art. 26	- Zone industriali	pag. 26
Art. 27	- Zone industriali di completamento	pag. 26
Art. 28	- Zone industriali di espansione	pag. 27

Capo V° - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 29	- Zone a vincolo cimiteriale	pag. 27
Art. 30	- Zone a verde privato	pag. 28
Art. 31	- Zone di rispetto all'abitato	pag. 28

TITOLO IV° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE
E FINALI

Art. 32	- Negozi	pag. 29
Art. 33	- Strade locali esistenti al momento di adozione del P.d.F. e loro modifiche	pag. 30
Art. 34	- Norme transitorie	pag. 30

TITOLO I°
DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I°
GENERALITA'

Art. 1 - Applicazione del P.d.F.

Ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificata con legge 6 agosto 1967 n. 765, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme che sono parte integrante del Regolamento Edilizio.

Art. 2 - Norme generali

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.d.F., in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.d.F., potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati 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

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima d'intervento di cui al seguente punto 5), comprendente 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.d.F. (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto, afferenti alle classificazioni B - C - D, di cui all'articolo 13 delle presenti norme) e dalle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade esistenti previste dal P.d.F., internamente all'area purchè classificate di tipo E - F - G all'articolo 13 delle presenti norme).

2) Sf = Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria If e Uf) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria SI e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S2. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento.

3) SI = Superficie per opere di urbanizzazione primaria, che comprende le aree destinate a:

- a) - strade classificate E - F - G, all'articolo 13 delle presenti norme
- b) - spazi di sosta e parcheggio
- c) - aree di verde primario.

4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria a norma del punto 2° del V° comma dell'art. 28 della

legge urbanistica vigente, comprende le aree di cui all'art. 8 delle presenti norme.

- 5) Sm = Superficie minima di intervento
Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o pre-determinata graficamente nei grafici come unità urbanistica per gli interventi preventivi. (mq.)
- 6) Q = Rapporto massimo di copertura, misurato in percentuale (superficie coperta, misurata come Regolamento Edilizio/superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate. (%)
- 7) It = Indice di fabbricabilità territoriale. Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni ha. di superficie territoriale St. (mc./ha.).
- 8) If = Indice di fabbricabilità fondiaria. Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf (Mq./ha.).
- 9) Ut = Indice di utilizzazione territoriale. Esprime la superficie massima, in mq. costruibile per ogni ha. di superficie territoriale St. (mq./ha.)
- 10) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria. Esprime la superficie massima, in mq. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf. (mq./mq.)
- 11) Vl = Indice di visuale libera (ved. art. 32 del R.E.)

Per i parametri edilizi vedere l'art. 31 del R.E.

Art. 4 - Applicazione degli indici urbanistici e distacchi

- a) - Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale It e Ut si applicano nelle lottizzazioni, in quei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi degli art. 5 e 6 delle presenti norme, e cioè nelle zone di ristrutturazione, di espansione residenziale ed industriale.
- 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 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 utili costruibili su ciascun lotto.

Nei 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 dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione.

- c) - 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 le 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 sopradetti, lungo il perimetro della zona di intervento, tra edifici e confini di zone diversi, la distanza risulterà dall'applicazione della norma generale di regolamento edilizio.
- d) - Nel caso di intervento diretto la superficie fondiaria Sf corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico.

TITOLO II°
ATTUAZIONE DEL P.d.F.

Art. 5 - Modalità di attuazione del P.d.F.

Il P.d.F. si attua secondo due modi: l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle zone per attrezzature collettive; nelle zone residenziali di espansione e nelle zone industriali di espansione. Nella zona storica sono consentiti sia l'intervento edilizio diretto, sia l'intervento urbanistico preventivo.

In tutte le altre zone il piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto.

Art. 6 - Intervento urbanistico preventivo

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di Piani di lottizzazione (aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati di iniziativa privata), riferiti ad almeno una unità urbanistica individuata nelle

tavole del P.d.F. o ad una superficie minima di intervento fissata nelle norme delle varie zone. E' obbligatoria la costruzione dei portici ove indicato dalle tavole.

Art. 7 - Piani di lottizzazione

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.d.F., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

L'autorizzazione dei Piani di lottizzazione è inoltre subordinata, in base alla Legge 6 agosto 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 e i modi e i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzante (ved. art. 74-75 del R.E.).

Art. 8 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria 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 e il verde privato.

(Per le opere di urbanizzazione primaria ved. art. 12 del R.E.).

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature degli spazi pubblici per giuoco e sport, verde pubblico, 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 viarie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, ecc.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti, sono determinate mediante apposita delibera Comunale.

Per gli oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria ved. art. 75 del R.E.

Art. 9 - 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 dietro rilascio di licenza di costruzione.

L'indice di fabbricabilità fondiaria If, nell'intervento diretto è quello indicato dalle norme per le zone di completamento. Non potrà in ogni caso superare i 3 mc/mq.

Art. 10 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo

L'utilizzazione totale degli indici If e It corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St), esclude ogni richiesta successiva di altre licenze di costruzione sulle superfici salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tali superfici (Sf o St) debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso la concessione della autorizzazione alla lottizzazione o della licenza di costruzione, sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascriversi alla conservatoria immobiliare.

Art. 11 - 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.

Qualunque cambiamento alla destinazione di uso è subordinato all'autorizzazione da parte del Comune.

TITOLO III°

Capo I°

ZONIZZAZIONE

Art. 12 - Divisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole del P.d.F., secondo la seguente classificazione:

- 1) Zone pubbliche e di interesse generale:
 - zone destinate alla viabilità
 - zone ferroviarie
 - zone d'acqua
 - zone a verde pubblico
 - zone per attrezzature urbane
- 2) Zone residenziali:
 - zone storiche
 - zone residenziali di completamento
 - zone residenziali di espansione
- 3) Zone produttive
 - zone agricole di completamento
 - zone agricole normali
 - zone industriali di completamento
 - zone industriali di espansione

- 4) Zone a vincolo speciale:
- zone a vincolo cimiteriale
 - zone a verde privato
 - zone di rispetto all'abitato.

Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala, fa sempre testo la tavola a scala maggiore.

Capo II°

ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 13 - 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 di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera.

a) Le strade sono classificate come segue:

- A) Autostrade: sono accessibili solo attraverso le stazioni previste.
- B) Strade principali, con funzione prevalentemente regionale. Sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.d.F.
- C) Strade primarie, con funzione prevalentemente intercomunale; sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole del P.d.F. o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie, purchè distanti non meno di 500 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.d.F.
- D) Strade secondarie, con funzione prevalentemente comunale; sono accessibili mediante normali immissioni delle strade interne (per le quali sussisterà l'obbligo di dare la precedenza), che dovranno distare fra loro almeno 250 metri.

E) Strade locali, con funzione prevalentemente urbana o agricola; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni con l'obbligo di dare la precedenza; le costruzioni all'interno dei centri abitati osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di metri 7,50, salvo diversa indicazione delle tavole del P.d.F.

F) Strade interne, con funzione di distribuzione capillare.

La sezione minima, per le strade residenziali a fondo cieco che servono non più di mc. 5.000 di costruzione, non potrà essere inferiore a metri 7,00 ivi compresa la cunetta e il marciapiede.

Per le strade locali non a fondo cieco la sezione minima complessiva da recinzione a recinzione sarà di ml. 9,00.

G) Ciclabili e pedonali. La sezione delle strade ciclabili deve essere multipla di m. 0,80 con un minimo di ml. 1,60.

La sezione minima dei pedonali, ivi compresi i marciapiedi, di ml. 1,20.

Nell'attuazione del P.d.F. dovranno essere modificati o sopresse quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti, che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.d.F.

Le caratteristiche progettuali delle strade e le distanze delle costruzioni dalle strade sono riportate nella tabella allegata a pag. 13.

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

c) - I parcheggi pubblici, sono riportati nelle tavole del P.d.F.

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

d) - Le aree di rispetto stradale, relative alle strade esistenti, sono determinate dalla distanza minima da osservarsi nella edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada.

CARATTERISTICHE MINIME DELLA VIABILITA'

Caratteristiche tecniche sede carrabile

Caratteristiche ambientali

Cat.	Denominazione	Velocità progetto Km./h.	Sistemazione nodi	Corsie marcia mt.	Sezione	Soste emergen.	Attraversamento pedonale	Accessi veicol.	Accessi pedonali
B	Principale	80	Attrezzati	3,50	2 carregg.	Corsie emergen.	Attrezzato	Attrav. i nodi	No
C	Primaria	70	Canalizzati	3,50	2 carregg.	Corsie emergen.	Regolamentato	Ogni 500 metri	No
D	Secondaria	50	Event. canalizzazioni o nessuna	Varia	1 carregg.	Area regolam.	Regolamentato	Ogni 500 metri	Liberi
E	Locale	50	Nessuna	Varia	1 carregg.	Libera	Libero	Continui	Liberi
F	Interna	50	Nessuna	Varia	1 carregg.	Libera	Libero	Continui	Liberi
G	Ciclabili e pedonali	-	-	0,80 1,20	.2 piste -	-	-	-	Liberi

Gli edifici esistenti in tali aree non possono essere ampliati.

Vi è consentito a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che potranno essere collocate ad una reciproca distanza non inferiore a 500 metri.

Le aree di rispetto, destinate alla realizzazione delle strade di progetto, stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta.

Le distanze minime da osservarsi nella edificazione fuori dei centri abitati a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono quelle stabilite dal D.M. 1 aprile 1968 agli art. 3-4-5 a meno che nelle tavole del P.d.F. siano indicate fasce di rispetto di maggiore ampiezza. All'interno dei centri abitati valgono le indicazioni grafiche riportate nelle tavole del P.d.F.

Art. 14 - 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 secondo la destinazione d'uso degli edifici, nella quantità specificata nella seguente tabella, come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui la % va riferita alla superficie di intervento.

Le aree di parcheggio relative agli insediamenti esistenti alla data di adozione del P.d.F. sono indicati graficamente nelle tavole, fermo restando che qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso implica l'adeguamento alla seguente tabella:

PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Edificio	Spazi di sosta e parcheggio	
	Mq./100 mc.	Mq./mq. Su
Edifici di abitazione in zone residenziali di ristrutturazione, completamento, espansione	2,5	-
Cinema, teatri, grandi magazzini, supermercati, impianti sportivi da spettacolo coperti	20	-
Ospedali, case di cura, ambulatori provinciali, comunali e di istituti previdenziali e zone per attrezzature collettive	10	-
Palazzi per uffici e negozi	8 (°)	-
Altri edifici	2,5	-
Impianti sportivi scoperti	-	1
Edifici per le attrezzature tecniche e distributive, per l'industria in zone di espansione e per l'agricoltura	-	min. 0,20
Edifici residenziali nella zona storica	1,25	-

(°) All'esterno degli edifici o in aree coperte poste alla quota delle strade di accesso.

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'articolo 41 sexies della legge urbanistica modificata, che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio oppure promiscuamente, od anche su aree che non facciano parte del lotto purchè siano as-

servite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario.

Art. 15 - Zone ferroviarie

Le zone ferroviarie sono destinate ad impianti e costruzioni ferroviarie con i relativi fabbricati e servizi e alle aree di rispetto attinenti.

Art. 16 - Zone d'acqua

Le zone d'acqua comprendono corsi o specchi d'acqua e le aree, demaniali o private, sui lati.

Dette aree possono essere destinate **esclusivamente** alle opere di sistemazione idrogeologica

Ufficio Studi e Progetti
del PIANO INTERCOMUNALE
di REGGIO EMILIA

Art. 17 - Zone a verde pubblico

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

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il giuoco dei bambini, chioschi, ritrovi, ristoranti.

Tali costruzioni possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemare a parco, conservando il verde eventualmente esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno però essere di uso pubblico.

In tali zone il P.d.F. si attua per intervento diretto, su di una superficie minima di intervento $S_m = 5.000$ mq. applicando i seguenti indici:

- a) U_f - Indice di utilizzazione fondiaria = $0,04$ mq/mq.
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq./100 mc.
parcheggi di urbanizzazione primaria = $2,5$ mq./100 mq.
- c) H - Altezza massima = ml. $6,50$
- d) V_L - Indice di visuale libera = 1
- e) Q - Rapporto massimo di copertura = $2,5\%$.

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria (ved. art. 8 delle presenti norme).

Art. 18 - Zone per attrezzature urbane

Le zone per attrezzature urbane sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale.

Tali zone si suddividono in zone per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, zone sportive, zone per attrezzature tecnico distributive.

1) - Zone per l'istruzione e per attrezzature d'interesse comuni

Sono destinate all'istruzione, alle chiese, ai centri civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi ed altri pubblici servizi.

In tali zone il P.d.F. si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) U_f - Indice di utilizzazione fondiaria = $0,6$ mq/mq.
- b) Parcheggi inerenti alla costruzione = 5 mq/100 mc.
parcheggi di urbanizzaz. primaria (ved. art. 14)
- c) H - Altezza massima = $14,50$ (sono ammesse eccezioni per torri campanarie)
- d) V_L - Indice di visuale libera = $0,5$.

2) - Zone sportive

Sono destinate al giuoco, allo sport e al tempo libero e cioè agli impianti ricreativi e sportivi e culturali.

In tali zone il P.d.F. si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a) U_f - Indice di utilizzazione fondiaria (comprendente gli impianti coperti e scoperti) = $0,30$ mq./mq. (foot-ball $0,60$ mq./mq.)

- b) Parcheggi inerenti le costruzioni = 5 mq./100 mc. parcheggi di urbanizzazione primaria (ved.art.14)
- c) H - Altezza massima = 10 ml.
- d) VI - Indice di visuale libera = 0,5.

Art. 18/bis- Zone per attrezzature tecnico distributive sono destinate alla costruzione di mercati, depositi e magazzini di merce all'ingrosso, mostre, impianti di depurazione, acquedotto, ecc.

In tali zone il P.d.F. si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) Uf - Indice di utilizzazione fondiaria = 0,5 mq/mq. (comprensivo di alloggio di civile abitazione)
- b) Parcheggi inerenti alla costruzione = 5 mq/100 mc. parcheggi di urbanizzaz. primaria (ved. art. 14)
- c) H - Altezza massima 9,50 ml.

- d) VI - Indice di visuale libera = 0,5.

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria (ved. art. 8 delle presenti norme), e secondaria.

Capo III°

ZONE RESIDENZIALI

Art. 19 - Zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. Da tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, e grandi magazzini, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, ed ogni 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 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.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazioni per autoveicoli purchè sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e purchè siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti, e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60÷70 d.b.

Nelle zone di completamento fuori del capoluogo con $I_f = 2 \text{ mc./mq.}$, sono ammessi laboratori artigianali che non producano rumori od odori molesti.

Le zone residenziali si dividono in zone storiche, di completamento, di ristrutturazione, di espansione.

Art. 20 - Zona storica

I fabbricati compresi nella zona storica si dividono in due categorie alle quali corrispondono due diversi tipi di interventi:

1) - Fabbricati di valore monumentale

I fabbricati di valore monumentale sono soggetti a restauro conservativo nel quadro delle indicazioni della legge 1° giugno 1939 n. 1089 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico.

2) - Fabbricati privi di valore storico

I fabbricati privi di valore storico possono essere demoliti e ricostruiti conservando gli allineamenti preesistenti sul fronte strada e l'altezza preesistente è suscettibile di una variazione in più o in meno non superiore al 5%. Nel caso in cui gli edifici preesistenti siano inferiori a 7 m., sarà possibile raggiungere tale altezza qualunque sia la larghezza della strada su cui prospettano. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in cotto con inclinazione del 40%. E' ammesso l'intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

a) $I_f = 3 \text{ mc./mq.}$

b) H - massima altezza (verso gli spazi privati) = 14,00

c) Q = 50%

d) $V_l = 0,50$ per le fronti interne.

L'utilizzazione di un indice I_f di fabbricabilità fondiaria, superiore a 3 mc./mq. , ma sempre inferiore a 5 mc./mq. , sarà possibile solo previa ap-

provazione di intervento urbanistico preventivo esteso all'intero isolato o alla parte di esso classificata come zona storica (nel caso che nell'isolato esistano differenti destinazioni di zona); consistente in una lottizzazione convenzionata contenente la disposizione planivolumetrica degli edifici.

Fatti salvi i vincoli per gli edifici di cui al n° 1 del presente articolo (per i quali non si computano nè aree nè cubature nella determinazione dell'If) e fatti salvi gli allineamenti stradali preesistenti, si applicano i seguenti indici:

- a) If = 1/2 dell'indice fondiario medio della zona
- b) Parcheggi - inerenti alle costruzioni = 5 mq/100 mc.
- c) Aree verdi = 3 mq./100 mc.
- d) H - Altezza massima = ml. 14,00.
- e) Vl - Indice di visuale libera = 0,50 per le fronti interne.

Art. 21 - Zone residenziali di completamento

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'art. 19 delle presenti norme. In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento $S_m = \text{mq. } 600$ salvo il caso in cui il lotto, alla data di adozione delle presenti norme, risulti essere inferiore a tale misura.

In tali zone il P.d.F. si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) If - Indice di fabbricabilità fondiaria = 2,5 mc./mq.
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq./100 mc.;
inerenti alle opere di urbanizzazione (come art. 14)
- c) Aree di verde privato 3 mq. ogni 100 mc.
- d) H - Altezza massima = 12 ml.
- e) Vl - Indice di visuale libera = 0,5; salvo allineamento prevalente preesistente su strada.

La distanza minima dai confini sarà di 5 metri dai cigli stradali per strade non superiori a ml. 7 di larghezza.

In ogni caso la distanza minima tra le pareti di edifici finestrati e pareti di edifici antistanti non deve essere minore di 10 metri e quella tra le pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a quella dell'altezza dell'edificio più alto.

f) Q - Rapporto massimo di copertura = 35%.

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria (ved. art. 8 dalle presenti norme).

E' facoltativo l'intervento urbanistico preventivo consistente in una lottizzazione convenzionata contenente la disposizione planovolumetrica degli edifici con una superficie minima di intervento di 5.000 mq. con i seguenti indici:

- a) If - Indice di fabbricabilità territoriale = 30.000 mc/ha.
- b) Aree per urbanizzazione secondaria = 10 mq/100 mc.
- c) Parcheggi inerenti alle costruzioni 2,5 mc/100 mc. inerenti alle opere di urbanizzazione primaria come art. 14
- d) Aree private di uso condominiale 3 mq./100 mc.
- e) H - Altezza massima = 14 m.
- f) VI - Indice di visuale libera = 0,5 con un minimo di 5 m.

In entrambi i casi i proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e quelle relative alla urbanizzazione secondaria. La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e degli allacciamenti ai pubblici servizi sono determinati come all'art. 8.

Art. 22 - Zone residenziali di espansione

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'articolo 18 delle presenti norme.

E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di 10.000 mq., oppure già individuata nelle tavole del P.d.F. applicando i seguenti indici:

- a) It - Indice di fabbricabilità territoriale = 18.000 mc./ha.
- b) Aree per urbanizzazione secondaria = 10 mq./100 mc.
- c) Parcheggi, inerenti alla costruzione = 5 mq./100 mc.; inerenti alle opere di urbanizzazione primaria (come art. 14)
- d) Aree private di uso condominiale (verde di vicinato = 10 mq./100 mc.

e) H - Altezza massima = 12

f) VI - Indice di visuale libera = 0,5 con un minimo di 5 metri.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e le aree relative alla urbanizzazione secondaria nella quantità prevista al paragrafo b), oppure dovranno versare una somma corrispondente (vedi art. 75 del R.E.).

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria (ved. art. 8 delle presenti norme).

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o degli allacciamenti ai pubblici servizi sono determinati come all'art. 8.

Capo IV°

ZONE PRODUTTIVE

Art. 23 - Zone agricole

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

In tali zone sono consentite:

- a) - costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.;
- b) - costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri, ovvero svolte in forma sociale ed all'esercizio di macchine agricole;
- c) - allevamenti industriali
- d) - costruzioni per industrie estrattive e cave nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo; sempre che tali costruzioni ed attività non provochino particolari problemi di traffico, nè alterino zone di interesse panoramico;
- e) - costruzioni per industrie nocive di prima e seconda classe che non possono essere installate nelle zone industriali, ai sensi dell'articolo 24 delle presenti norme.

Art. 24 - Zone agricole di completamento

Queste zone sono destinate alla residenza e completamento dei gruppi di abitazioni nei centri secondari del Comune.

In tali zone è possibile costruire case isolate, abbinata o a schiera, con altezza massima di ml. 9.

Gli edifici dovranno sorgere ad almeno 30 m. dal ciglio delle strade statali, a 20 m. dal ciglio delle strade provinciali e comunali e a m. 5 dal ciglio delle strade vicinali e consortili.

La distanza minima dai confini di proprietà sarà di m. 5.

Oltre gli edifici per abitazione sono ammesse costruzioni per negozi di prima necessità, attrezzature pubbliche e sociali. E' pure ammessa la costruzione di ricoveri per animali, con esclusione degli allevamenti industriali, a distanza minima di ml. 5 dai confini di proprietà e di ml. 20 dalle abitazioni.

Le concimaie dovranno distare minimo ml. 25 dalle abitazioni.

In queste zone il P.d.F. si attua per intervento edilizio diretto su un lotto minimo di mq. 400 con i seguenti indici:

- a) If - Indice di densità fondiaria = 1,5 mc./mq.
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq./100 mc.
- c) H - Altezza massima = 9 ml.
- d) Vl - Indice di visuale libera = 0,4.

La presente norma è applicata entro le delimitazioni indicate nei grafici.

Art. 25 - Zone agricole normali

Nelle zone agricole normali sono consentite soltanto le costruzioni di cui ai commi a) - b) - c) - d) - e) di cui all'art. 24 delle presenti norme.

Gli indici che si applicano in queste zone sono:

- 1) - Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui all'art. 24 lettera a):
 - a) Indice di utilizzazione fondiaria, If = 0,05 mc./mq. di cui un massimo di 0,03 mc./mq. può essere utilizzato per abitazioni;
 - b) Altezza massima, in relazione alle esigenze;
 - c) Area minima di intervento Sm = 10.000 mq.;
 - d) Indice di visuale libera Vl = 1,00

- 2) - Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e all'esercizio di macchine agricole, di cui all'art. 24 lett. b):
- a) Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,30$ mq/mq
 - b) Area minima di intervento $S_m = 10.000$ mq. ad eccezione delle aree per l'esercizio di macchine agricole dove $S_m = 3.000$ mq.;
 - c) Indice di visuale libera $V_l = 1,00$ min. ml. 10 dai confini
- 3) - Per gli allevamenti industriali di cui all'art. 24 lett. c):
- a) $U_f = 0,25$ mq./mq.
 - b) $S_m = 5.000$ mq.
 - c) $V_l = 5,00$ (minimo ml. 5 dai confini)
- Allevamento di suini e polli:
- $U_f = 0,10$
 $S_m = 10.000$
 $V_l = 10$ (minimo 20 ml. dai confini)
- 4) - Per le costruzioni destinate alle industrie estrattive di cui all'art. 24 lett. d):
- a) $U_f = 0,10$
 - b) $S_m = 10.000$
 - c) $V_l = 1,00$ (minimo ml. 10 dai confini)
- 5) - Per le costruzioni destinate alle industrie nocive di cui all'art. 24 lett. e):
- a) $U_f = 0,45$ mq./mq.
 - b) $S_m = 10.000$ mq.
 - c) $V_l = 5$ (minimo 25 ml.)

Per tutte le costruzioni di cui ai punti 1 - 2 - 3 - 4, la distanza dai cigli delle strade previste dal P.d.F. e delle strade esistenti, è fissata in ml. 25 salvo maggiori distanze fissate dal piano o dall'art. 13 d) delle presenti norme.

Gli edifici destinati ad attività industriali nocive devono essere ubicati nelle zone agricole normali a non meno di 1.000 metri dal limite del più vicino centro abitato sotto vento dominante, a non meno di ml. 300 dagli edifici esistenti aventi diversa destinazione e di ml. 100 dalle strade di progetto od esistenti.

Per i fabbricati non residenziali esistenti in queste zone alla data di approvazione del piano, di cui ai punti 1 - 2 - 3 - 4, è consentito, una tantum, un incremento di superficie utile del 20%.

Art. 26 - Zone industriali

Le zone industriali sono destinate ad edifici e attrezzature per l'attività industriale. E' consentita inoltre la installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alla industria, uffici e mostre connessi alla attività di produzione industriale, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura ed industrie ceramiche e non sono consentiti impianti per lo scarico di fognature o pozzi di acque e rifiuti che siano nocivi per la salute dei cittadini o per l'agricoltura.

Le zone industriali si dividono in zone industriali di completamento e zone industriali di espansione.

Art. 27 - Zone industriali di completamento

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'art. 27 delle presenti norme.

In tali zone il P.d.F. si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento $S_m = \text{mq. } 1.500$, applicando i seguenti indici:

- a) U_f - Indice di utilizzazione fondiaria = $0,50 \text{ mq./mq.}$
- b) Parcheggi: inerenti alle costruzioni = $7,5 \text{ mq./100 mq.}$ ($0,15 \text{ mq./mq. } U_f$); inerenti alle opere di urbanizzazione primaria 5% di S_f .
- c) V_l - Distanza minima dai confini = ml. 5,00.

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria (ved. art. 8 delle presenti norme).

Art. 28 - Zone industriali di espansione

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'art. 27 delle presenti norme.

In tali zone il P.d.F. si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di intervento $S_m = \text{mq. } 30.000$ oppure individuata sulla tavola di P.d.F. applicando i seguenti indici:

- a) Ut - Indice di utilizzazione territoriale = 4.500 mq/ha.
- b) U2 - Aree destinate a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio = 10% St
- c) Parcheggi: inerenti alle costruzioni = 7,5 mq./100 mq. (0,15 mq./mq. Uf): inerenti alle opere di urbanizzazione primaria come art. 14
- d) V1 - Indice di visuale libera = 0,4, tranne che lungo il ciglio delle strade per le quali sono fissate distanze minime come all'art. 13 d).
L'area relativa al piano urbanistico particolareggiato può essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore a mq. 2.000.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e le aree relative alla urbanizzazione secondaria nella quantità prevista al paragrafo b), oppure dovranno versare una somma corrispondente (ved. art. 75 del R.E.).

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria (ved. art. 8 delle presenti norme).

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o degli allacciamenti ai pubblici servizi sono determinate come all'articolo 8.

Capo V°

ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 29 - Zone a vincolo cimiteriale

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate ai cimiteri e alle relative aree di rispetto nelle qua-

li sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

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

Art. 30 - Zone a verde privato

Tali zone sono vincolate all'obbligo di rispettare e di mantenere il verde esistente. E' consentito soltanto per gli edifici residenziali esistenti, che non siano vincolati come edifici di valore storico, ampliamenti in ragione di un incremento del 10% della superficie utile esistente alla data di adozione del P.d.F.

E' consentita la demolizione e ricostruzione, a sola destinazione residenziale. La cubatura originaria è aumentabile per un massimo del 15% e l'altezza originaria del 10%.

Art. 31 - Zone di rispetto all'abitato

Sono comprese fra il limite di rispetto all'abitato e le zonizzazioni dei centri urbani.

In tali zone è vietata la costruzione di qualsiasi tipo di fabbricato mentre deve essere mantenuto l'ambiente naturale esistente.

Le costruzioni esistenti in questa zona alla data di adozione del P.d.F. possono essere ampliate, una tantum, nella misura del 15% della superficie utile a quella data esistente.

TITOLO IV°

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 32. - Negozi

La costruzione di nuovi negozi, e la trasformazione di quelli esistenti è disciplinata dalle seguenti norme:

- a) - Nelle zone storiche non esistono limitazioni riguardanti il numero e il genere dei negozi a condizione che la superficie di ogni unità non sia inferiore a mq. 40 per i nuovi e mq. 30 per quelli che verranno trasformati
- b) - Nelle zone di completamento e di espansione residenziale ed industriale del centro urbano, la costruzione dei negozi è soggetta alle seguenti prescrizioni:
 - il rapporto tra il volume destinato a negozi e il volume totale costruito non può superare il 10% e la superficie di ogni unità negozio non deve essere inferiore a mq. 30;
 - i negozi vanno raggruppati per un minimo di 100 mq. di superficie totale in una unica soluzione architettonica;

- i negozi di cui ai commi precedenti debbono essere destinati alla vendita di beni di consumo correnti o all'artigianato di servizio.

c) - Nelle zone residenziali di espansione delle frazioni, la costruzione dei negozi è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- i negozi vanno raggruppati per un minimo di 100 mq. di superficie totale in una unica soluzione architettonica;

- la superficie minima di ogni unità negozio non può essere inferiore a mq. 30.

Art. 33 - Strade locali esistenti al momento di adozione del P.d.F. e loro modifiche

Le strade esistenti nelle zone di completamento al momento di adozione del P.d.F., siano esse pubbliche, di uso pubblico o privato, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale o concordato fra privati o fra il Comune ed i privati.

Soltanto nel caso di piano particolareggiato di esecuzione, redatto per iniziativa pubblica, si possono attuare quelle modifiche di tracciato, di sezione e di destinazione che risultino legate al nuovo assetto viario previsto dal P.d.F.

Art. 34 - Norme transitorie

E' ammesso per i fabbricati esistenti all'atto della adozione del piano, la costruzione, in muratura, di autorimesse private per un numero di macchine pari a quello degli alloggi, in confine e con una altezza massima di metri 2,50 fuori terra.

Alla scadenza del termine di cinque anni, i proprietari dei fabbricati muniti di autorimesse private abusive o provvisorie (prefabbricati in lamiera) dovranno rimuovere le installazioni stesse.

COMUNE DI Rubiera - Reggio E.

ZONE	ART.	DESTINAZIONE DI USO	SIMBOLOGIA ZONE	INTERVENTO URBANISTICO	I _t	U _t	I _f	U _f	VERDE DI VICINATO		PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		S ₁ (STRADE)		S ₂ (URBANIZZAZIONE SECONDARIA)		H	S _m	V _l	Q	
									mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq					
									100mq	100mq	100mq	100mq	100mq	100mq	100mq	100mq					
ZONE DI USO PUBBLICO	6	DELIMITAZIONE DELLE SUPERFICI MINIME DI INTERVENTO																		
	13	ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' PEDONALI	-----																		
	1	ZONE FERROVIARIE	////																		
	16	ZONE D'ACQUA					0.10		*					10.0			0.5			
	17	ZONE A VERDE PUBBLICO	DIRETTO				0.04		2.5					650	10000	1	2.5			
	18	ZONE PER ATTREZZATURE URBANE.	PER L'ISTRUZIONE E DI INTERESSE COMUNE	DIRETTO				0.60		*				14.50			0.5			
			SPORTIVE	DIRETTO				0.30		*				10			0.5			
18 _{bis}	ZONE PER ATTREZZATURE TECNICHE E DISTRIBUTIVE	.....	DIRETTO				0.5		*				9.50			0.5				
ZONE RESIDENZIALI	20	ZONA STORICA	FABBR. DI VAL. MONUM.	.....	RESTAURO CONS.															
			FABBRICATI PRIVI DI VALORE STORICO	DIRETTO			3							13.50			0.50	50		
			PREVENTIVO	5	3									13.50			0.50	50		
	21	ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO.	PORTICATO DI PROGETTO																	
			CONSERVAZIONE DI PORTICATO																	
22	ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	A	.....	DIRETTO			2.5		3	*			12.00	600	0.5	35				
22	ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	A	.....	PREVENTIVO	18000				10				10	12	10000	0.5				
ZONE PRODUTTIVE	24	ZONE AGRICOLE DI COMPLETAMENTO	.....	DIRETTO			1.5							9	400	0.4				
	25	ZONE AGRICOLE NORMALI	COSTRUZ. A SERV. AGRIC.	.....			0.03								10000	1				
			COSTRUZ. CONS. E TRASF.	.....			0.30								10000	1				
			COSTR. ALLEV. INDUST.	.....			0.25								5000	5				
			COSTR. IND. ESTRATIVE	.....			0.10								10000	1				
			COSTR. IND. NOCIVE.	.....			0.45								10000	5				
27	ZONE INDUSTRIALI	COMPLETAMENTO	.....	DIRETTO			0.50		S ₁ 5%				1500							
		ESPANSIONE	.....	PREVENTIVO	4500					*				30000	0.4					
29	ZONE A VINCOLO CIMITERIALE	+++++																			
30	ZONE A VERDE PRIVATO.	.....																		
31	ZONE DI RISPETTO ALL'ABITATO.	.....																		

*VEDI ART. 14 DELLE NORME

NE A VINCOLO SPECIALE

