

p.r.g.

COMUNE DI COTIGNOLA

ORIGINALE

Approvato con deliberazione consiliare n. 164
del 31/7/1974 controllata senza rilievi
nella seduta del 5/9/1974 n. 17142

IL SINDACO

[Signature]



IL SEGRETARIO

[Signature]

NORME DI ATTUAZIONE

PROGETTO

Cooperativa Architetti e Ingegneri, c.so. Garibaldi 7 - Reggio Emilia
Dott. ing. Marcello Montanari

[Signature]

[Signature]

[Signature]

PARERE
FAVOREVOLE

COMUNE DI COTIGNOLA

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

Progetto Dott. Arch. OSVALDO PIACENTINI Coop. Arch. Reggio E.

Dott. Ing. MARCELLO MONTANARI

Indice

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I° - GENERALITÀ

Art. 1 - Applicazione del piano	pag. 3
Art. 2 - Norme generali	3

Capo II° - INDICI URBANISTICI

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

TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

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

TITOLO III°

Capo IV° - ZONIZZAZIONE

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

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

Art. 13 - Zone destinate alla viabilità	" 11
Art. 14 - Spazi di sosta e parcheggio in zone residenziali, o destinate ad attrezzature ed impianti di inte- resse generale	" 14
Art. 15 - Zone ferroviarie	" 16
Art. 16 - Zone d'acqua	" 16
Art. 17 - Zone a verde pubblico	" 16
Art. 18 - Zone per attrezzature urbane	" 17
Art. 19 - Zone per attrezzature comprensoriali	" 18

Capo III° - ZONE RESIDENZIALI

Art. 20 - Zone residenziali	pag.	19
Art. 21 - Zone storiche	"	20
Art. 22 - Modi di intervento nelle zone storiche	"	22
Art. 23 - Zone residenziali di completamento di tipo A	"	24
Art. 24 - Zone residenziali di completamento di tipo B	"	25
Art. 25 - Zone residenziali di ristrutturazione	"	26
Art. 26 - Zone residenziali di espansione (15.000 mc./Ha.)	"	27
Art. 27 - Zone a parco privato	"	28

Capo IV - ZONE PRODUTTIVE

Art. 28 - Zone agricole	"	29
Art. 29 - Zone agricole normali	"	31
Art. 30 - Zone agricole speciali	"	35
Art. 31 - Zone agricole di rispetto all'abitato	"	36
Art. 32 - Zone agricole di difficile scolo	"	37
Art. 33 - Zone soggette a piano di ristrutturazione agricolo-intensivo	"	37
Art. 34 - Zone artigianali	"	38
Art. 35 - Zone industriali	"	39
Art. 36 - Zone industriali di completamento	"	40
Art. 37 - Zone industriali di espansione	"	40
Art. 38 - Zone annonarie	"	41

Capo V° - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 39 - Zone a vincolo cimiteriale	"	42
Art. 40 - Zone verdi di rispetto di corsi d'acqua	"	42
Art. 41 - Zona di rispetto ambientale	"	42
Art. 42 - Zona di rispetto archeologico	"	42

TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 43 - Negozi	"	43
------------------	---	----

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I°

GENERALITÀ

Art. 1 - Applicazione del piano

Al sensi della Legge 17 agosto 1952 n. 1150, modificata dalla 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 piano, in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.R.G., potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

Capo II°

INDICI URBANISTICIArt. 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.R.G. (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto, afferenti alle classificazioni A - B, di cui all'articolo 13 delle presenti norme) e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade esistenti previste dal P.R.G., internamente all'area purché classificate di tipo C - D - E 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 Of) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale ST, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 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) S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria,
che comprende le aree destinate a:

- a) - strade classificate C - D - E, 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) Sz - Superficie minima di intervento
Area richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente sulle tavole di P.R.G. 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. (Mc./ha.).
- 9) It - 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) Su - Superficie utile
Per Su, si intende la superficie lorda abitabile esclusa il vano scala, le autorimesse fino alla concorrenza di mq. 5 per 100 mc. di costruzione, le cantine, i vani di servizio.
- 12) VV - Indice di visuale libera

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 edificazioni 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 pluri-volumetrico 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 inter e all'area di intervento, esistenti e di progetto, e un distacco minimo di ml. 2 dalle aree verdi di urbanizzazione secondaria misurato a partire dalla proiezione orizzontale degli eventuali oggetti dei fabbricati, o dal filo dell'edificio in mancanza di oggetti.
- 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 S_f corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico.

TITOLO II°

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 5 - Modalita' di attuazione del P.R.G.

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

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle zone di ristrutturazione; nelle zone residenziali di espansione e zone industriali di espansione.

L'intervento urbanistico preventivo è altresì richiesto nelle zone storiche quando si intervenga per demolizione e ricostruzione, o per nuova costruzione nelle aree libere, o nelle zone agricole normali quando si interviene per la ristrutturazione agricola intensiva.

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 unita' urbanistica individuata nelle tavole del P.R.G. o ad una superficie minima di intervento fissata nelle norme delle varie zone.

Art. 7 - Piani di lotificazione

Il piano di lotificazione deve rispettare le destinazioni e zone indicate nelle tavole del P.R.G., nonché gli indirizzi edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

Una delle funzioni del Piano di lotificazione è inoltre subordinata, in base alla Legge 9 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 secondaria a carico del lotificante (vedi art. 91-92 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 primario.

(Per le opere di urbanizzazione primaria vedi art. 92 del R.E.).

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzatura degli spazi pubblici per gioco e sport, attrezzature culturali, sociali, amministrative, sanitarie, religiose.

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

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lotificante, sono confermate mediante apposita delibera comunale.

Per gli oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria vedere Regolamento Edilizio.

Art. 9 - Intervento edilizio diretto

Nelle zone dove non è richiesta l'intervento urbanistico preventivo, non è previsto l'intervento edilizio diretto. L'edilizia viene di singoli lotti è consentita dietro rilascio di licenza di costruzione.

L'indice di fabbricabilità fondiaria I_f , non potrà essere mai maggiore di 3 mc./mq.

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

L'utilizzazione totale degli indici I_f , I_{sf} , I_{sf} e I_{sf} , corrisponenti ad una determinata superficie (I_{sf} e I_{sf}), esclude ogni richiesta successiva di altre licenze di costruzione sulle superfici, salvo il caso di ricostruzioni indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minima, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, in qual caso la concessione della autorizzazione alla costruzione o della licenza di costruzione, sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trasferirsi 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, in base alla prescrizione degli articoli precedenti.

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

TITOLO III^o

Capo I^o

ZONIZZAZIONE

Art. 12 - Divisione del territorio comunale in zone

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

1) Zone pubbliche e di interesse generale

- zone destinate alla viabilità
- zone d'acqua
- zone a verde pubblico
- zone per attrezzature urbane
- zone per attrezzature comprensoriali

2) Zone residenziali:

- zone storiche
- zone residenziali di completamento A
- zone residenziali di completamento B
- zone residenziali di ristrutturazione
- zone residenziali di espansione
- zone a parco privato

3) Zone produttive

- zone agricole normali
- zone agricole speciali
- zone agricole di rispetto all'abitato
- zone agricole di difficile scolo

- zone soggette a piano di ristrutturazione
agricolo intensivo
- zone artigianali
- zone industriali di completamento
- zone industriali di espansione
- zone aereo arie

4) Zone a vincolo speciale

- zone a vincolo cimiteriale
- zone verdi di rispetto ai corsi d'acqua,
- zone di rispetto ambientale
- zone di rispetto archeologico

Capo III

ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

A. 1.3 - 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) Strade primarie, con funzione prevalentemente intercomunale; sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole del P.R.G. o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie, purché distanti non meno di 500 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G.

- B) 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.
- C) 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.R.G., e delle presenti norme.
- D) Strade interne, con funzione di distribuzione capillare. La sezione minima, per le strade residenziali a fondo cieco che servono non più di mc. 10.000 di costruzione, non potrà essere inferiore a metri 6,50 ivi compresa la cunetta e il marciapiede. Per le strade interne con a fondo cieco la sezione minima complessiva da recinzione a recinzione sarà di ml. 8,00.
- E) Ciclabili e pedonali. La sezione delle strade ciclabili deve essere multipla in 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.R.G. dovranno essere modificate o soppressate quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti, che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.R.G.
- Le caratteristiche progettuali delle 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 di P.R.G. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

CARATTERISTICHE MINIME DELLA VIABILITA'

Caratteristiche tecniche sede carrabile

Caratteristiche minime ambientali

Cat.	Denominazione	Velocita' km./h.	Sistemazione medi	Corsie marcia mt.	Sezione	Soste emergenza	Attraversamento pedonale	Accessi veicoli	Accessi pedonali
1	Primaria	70	Canalizzata	3,50	2 Carr. separate	Corsie emergenza	Regolamentato	Ogni 500 metri	Ogni 500 metri
2	Secondaria	50	Event. canaliz. zaz. o nessuna	Varia	1 Carr.	Arva regolam.	Regolamentato	Ogni 500 metri	Libero
3	Locale	50	Nessuna	Varia	1 Carr.	Libera	Libero	Continui	Libero
4	Interni	50	Nessuna	Varia	1 Carr.	Libera	Libero	Continui	Libero
5	Ciclabili e pedonali	4		0,30 1,20	2 piste			-	Libero

- 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.

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 riferimento per autoveicoli che potranno essere collocate ad una reciproca distanza non inferiore a 500 metri.

Le aree di rispetto determinate in vista della realizzazione di nuove strade, 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 Decreto Ministeriale 1/4/1968 a meno che nelle tavole del P.R.G. siano indicate a fascia di rispetto di maggiore ampiezza, o misure più restrittive previste per le varie zone.

All'interno dei centri abitati valgono le indicazioni grafiche riportate nelle tavole del P.R.G.

I fabbricati esistenti, posti lungo le strade comunali, provinciali non espressamente protette dal rispetto stradale precisato graficamente nelle tavole allegato, e che siano posti ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quella prevista dal D.M. 1/4/1968, possono ampliarsi nella misura prevista dalle relative norme di zona, purché le parti aggiunte vengano edificate in aderenza al lato opposto al fronte stradale e non eccedano la proiezione delle fronti del fabbricato sul lato stradale.

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 e 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.R.G. sono indicati graficamente nel tavolo, fermo restando che qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso implica l'adeguamento alla seguente tabella:

PARCHeggi DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

(Pubblici o di uso pubblico cioè esterni alle recinzioni e che si sotituiscono nei casi sottoelencati agli spazi di parcheggio prescritti alle varie norme di zona).

Edificio	Spazi di sosta e parcheggio	
	Mq/100 mq.	Mq/mq. Su
Cinema, teatri, grandi magazzini supermercati, impianti sportivi da spettacoli coperti	20	—
Ospedali, case di cura, ambulatori provinciali, comunali e di istitu- ti previdenziali e zone per attrez- zature collettive.....	10	—
Palazzi per uffici	8	1
Impianti sportivi scoperti		1
Edifici per le attrezzature tecniche e distributive, per l'industria in zo- ne di espansione e per l'agricoltura..	—	min.0,20
Edifici residenziali nella zona storica	1,25	—
Negozi: fino a mq. 200 Su		1
da 200 a 400 mq. Su		2
oltre 400 mq. di Su		3

Oltre a questi spazi vanno previsti altri necessari per le soste, manovra ed accesso degli autoveicoli; per tutte le nuove costruzioni o ricostruzioni nella quantità specificata all'articolo 41 sexies della legge urbanistica modificata, che potranno essere ricavati nel le costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edi-
ficio oppure promiscuamente, od anche su aree che non facciano parte

Art. 15 - Zone ferroviarie

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

Art. 16 - Zone d'acqua

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi o da specchi d'acqua e le aree, demaniali e private, sui lati dei fiumi e torrenti. Dette aree possono essere destinate alle opere di sistemazione idrogeologica, ad usi connessi con le attrezzature per il tempo libero, alle attrezzature tecnologiche che richiedono la vicinanza del corso d'acqua.

In tale zona è esclusa la destinazione residenziale.

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 gioco dei bambini e chioschi.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto, su di una superficie minima di intervento $S_m = 10.000$ mq. applicando i seguenti indici:

- a) U_f - indice di utilizzazione fondiaria = $0,02$ mq./mq.
- b) Parcheggi di urbanizzazione primaria = $2,5$ mq./100 mq. di S.T.
- c) H = Altezza massima = ml. 4,00

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria (ved. art. 3 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 attrezzature comuni, zone sportive, zone per attrezzature tecnico distributive.

1) - Zone per attrezzature comuni

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

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

- a) U_f - Indice di utilizzazione fondiaria = $0,6 \text{ mq.}/\text{mq.}$
- b) Parcheggi inerenti alla costruzione = $5 \text{ mq.}/100 \text{ mc.}$
Parcheggi di urbanizzazione primaria (ved. art. 14)
- c) H - Altezza massima = $14,50$
- d) V_L - Indice di visuale libera = $0,5$.

2) - Zone sportive di iniziativa pubblica

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

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

- a) U_f - Indice di utilizzazione fondiaria (comprendente gli impianti coperti o scoperti) = $0,30 \text{ mq.}/\text{mq.}$ (football $0,60 \text{ mq.}/\text{mq.}$)
- b) Parcheggi inerenti le costruzioni = $5 \text{ mq.}/100 \text{ mc.}$
Parcheggi di urbanizzazione primaria (ved. art. 14)
- c) H - Altezza massima = 10 ml.
- d) V_L - Indice di visuale libera = $0,5$.

3) - Zone per attrezzature tecnico distributive

Sono destinate alla costruzione di mercati, macelli, mostre, officine del gas, impianti di depurazione acquedotti, caserme, carceri.

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

- a) U_f - Indice di utilizzazione fondiaria = $0,5 \text{ mq.}/\text{mq.}$

b) Parcheggi inerenti alla costruzione = 5 mq./100 mc.
Parcheggi di urbanizzazione primaria (ved. art. 14)

c) H - Altezza massima = 14,50

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

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

Le zone per attrezzature urbane comprese nella delimitazione di un Piano Particolareggiato, hanno valore prescrittivo per quanto riguarda la superficie, e valore indicativo per la posizione.

4) - Zone sportive e ricreative di iniziativa privata

Sono destinate alle attività di cui al punto 2) precedenti.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo soggetto a convenzione.

Le aree di cessione di superficie pari a quella investita dall'intervento debbono essere sistemate a parco e cedute alla Amministrazione Comunale la quale può cederle in uso ai proprietari ricevendone come corrispettivo la manutenzione.

Le aree private investite dall'intervento urbanistico preventivo dovranno sottostare agli indici di utilizzazione di cui al precedente punto 2).

Art. 19 - Zone per attrezzature comprensoriali

Tali zone, la cui destinazione precisa verrà individuata nell'ambito dei piani intercomunali, rappresentano aree di riserva per i grandi servizi territoriali.

CAPO III - ZONE RESIDENZIALI

Art. 20 - Zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. Da tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso; industrie, laboratori di artigiano con macchinario che produca rumore e 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, 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.

Per tutti gli interventi edilizi nelle zone residenziali, e, escluse le opere di restauro o di risanamento conservativo, è prescritta la distanza minima tra pareti-finestre pari all'altezza del fabbricato più alto nelle zone di ristrutturazione e di espansione, di m. 10 nelle zone di completamento. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Inoltre è prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà della altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di m. 5,00. Le prescrizioni suddette si applicano solo nel caso di prospicenze dirette tra edifici.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (non 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.

possono essere oggetto del tipo di intervento di cui al comma seguente:

I tipi di interventi sono:

- Manutenzione ordinaria
- Restauro conservativo
- Conservazione tipologica
- Ristrutturazione.

All'interno del perimetro suddetto valgono in ogni caso le seguenti disposizioni:

- A) - Non è ammesso l'incremento dei volumi, della superficie utile lorda e della superficie coperta esistente senza tener conto delle superfetazioni. Si intendono per superfetazioni le aggiunte ad edifici residenziali non autorizzate o comunque prive di valore architettonico e cioè tettoie, depositi, attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad uso garage o rimessa e i capannoni ad uso artigianale, industriale o di deposito.
- B) - Non è ammessa l'occupazione mediante costruzioni in elevazione o l'occupazione degli spazi liberi esistenti.
- C) - Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto o giardino e l'asfaltatura di pavimentazioni attualmente esistenti in ciottoli o pietra o cotto. E' prescritta inoltre la conservazione delle alberature esistenti.

Gli interventi sono inoltre soggetti alle seguenti disposizioni:

- D) - Non sono ammesse demolizioni anche parziali aventi lo scopo di variare o rettificare gli esistenti tracciati stradali.
- E) - L'intervento edilizio diretto può avere per oggetto una singola unità immobiliare composta da una o più proprietà catasta-

li costituenti storicamente o attualmente una unica unita' funzionale per la presenza di parti comuni quali ingresso, scale, giardino o area cortilizia.

- F) - Ai fini dell'applicazione dell'art. 10 della Legge 22/10/1971, n° 865 le aree incluse nel perimetro a tratto e punto e comprese nel perimetro dei centri edificati definiti ai sensi della succitata legge, costituiscono il "Centro Storico".
- G) - Gli immobili attualmente destinati a depositi di merci, a magazzini, all'ingresso, ad attivita' produttive che occupano una superficie lorda utile superiore a 100 mq., possono essere soggetti ad interventi di sola manutenzione ordinaria. Non e' comunque ammessa la destinazione ex novo di locali ed edifici alle attivita' di cui sopra.

ART. 22 - Modi di intervento nelle zone storiche

Descrizione dei modi di rilievo e di intervento nelle zone del Centro Storico.

1) Rilievo e' costituito dai seguenti elaborati:

- a) - Rilievo architettonico dell'immobile in tutte le sue parti: piante di tutti i piani e annessati e coperture, piante dei giardini e delle aree verdi, prospetti e sezioni della cantina e sottotetto.
- b) - Documentazione fotografica dell'immobile nel suo insieme, dello ambito che lo circonda, dei dettagli architettonici e decorativi.
- c) - Prospetto, planimetria e piante delle aperture dell'isolato e comunque degli immobili contigui.

2) Intervento di manutenzione ordinaria si intende limitato alle sole operazioni di:

- tinteggiatura o pulitura esterne
- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne
- riparazione di infissi e pavimenti interni
- tinteggiature esterne
- sostituzione di rivestimenti interni
- riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comporti la creazione o destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

3) Intervento di restauro conservativo comporta oltre alle operazioni di cui al precedente punto 2) le operazioni di:

- rifacimento e riprese diintonaci
- consolidamento e risanamento della massa di strutture murarie
- riparazione di elementi architettonici quali balconi, cornici, stucchi ecc.
- realizzazione di servizi igienici e di impianti tecnici
- la demolizione o la costruzione di tramezzi interni non portanti
- la sostituzione di strutture orizzontali (solai, coperture, archi, travi) fatiscenti o instabili senza modifiche delle quote originarie dei solai, delle linee di gronda e di colmo, e delle pendenze dei tetti
- l'apertura di abbaini o lucernari a giorno che non sporgono dalla copertura. La superficie di tali aperture non deve superare 1/10 della superficie del vano illuminato e ognuna mq. 1,40.
- la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni
- la sistemazione di parchi e giardini

4) Interventi di conversione tipologica comprendono oltre alle operazioni di cui ai punti 2) e 3) i seguenti interventi:

- sostituzione parziale o totale mediante demolizione e ricostruzione delle strutture verticali portanti interne ed esterne.

- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (archi, travi, solai, coperture) con eventuale variazione della quota dei solai nella misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime interne di cui al Titolo II° Capo I° del Regolamento Edilizio Comunale.
- Sostituzione parziale o totale degli elementi architettonici esterni e interni quali intonaci, inferriate, balconi, cornici, stuccature, infissi, pavimenti, ecc.

5) Interventi di ristrutturazione consistono nella sostituzione dell'edificio esistente con un nuovo edificio il cui volume, la cui superficie utile lorda e superficie coperta, non superino quelle relative all'edificio esistente.

Art. 23 - Zone residenziali di completamento di tipo A -

(Attualmente occupate da fabbricati)

(If. = 1,5 mc./mq.)

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'articolo 20 delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento pari alla dimensione del lotto al momento della adozione del P. R. G., applicando i seguenti indici:

- a) II-Indice di fabbricabilità fondiaria 1,50 mc./mq.
- b) Parcheggi - 2,5mq./100 mc. (esterni alla recinzione)
- 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 = 10 ml.

f) Distanza minima dai confini ml. 5,00

Distacco minimo fra i fabbricati ml. 10.

(E' consentita la costruzione in aderenza previa convenzione coi confinanti)

g) Aree private di uso condominiale (aree attrezzate con verde di vicinato).

Per i fabbricati esistenti nella zona di completamento di tipo A che già raggiungono l'indice di fabbricabilità fondiaria di 1,5 mc/mq è concesso, "una tantum", un incremento di cubatura pari al 20% del volume attuale. Il volume complessivo risultante non dovrà comunque mai superare l'indice fondiario di 2 mc./mq.

ART. 24 - Zone residenziali di completamento di tipo B

(Insistenti sui lotti interclusi delle aree edificate)

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo 20 delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico diretto su una superficie minima di intervento non inferiore alla dimensione del lotto al momento della adozione del P.R.G., applicando i seguenti indici:

a) H = Indice di fabbricabilità fondiario = 1,5 mc./mq.

b) Parcheggi = 2,5 mq./100 mc. (Esterni alla recinzione)

c) Aree private ad uso condominiale 10 mq./100 mc.

d) Opere di urbanizzazione primaria e cioè: strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione rete elettrica e del gas, pubblica illuminazione.

e) H = Altezza massima 10 ml.

f) Distanza minima dai confini ml. 5

Distacco minimo tra fabbricati ml. 10

(E' consentita la costruzione in aderenza previa convenzione coi confinanti)

ART. 25 - Zone residenziali di ristrutturazione

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo 20 delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di intervento individuata nelle tavole di P.R.C. da apposita simbologia, applicando i seguenti indici:

- | | |
|---|-----------------------|
| a) Itr - Indice di fabbricabilità territoriale | 10.000 mq./Ha. |
| b) Aree private di uso condominiale (verde di vicinato) | 10 mq./100 mq. |
| c) Parcheggi di uso residenziale
(art. 41 Sexies - Legge N° 765) | 2,5 mq./100 mq. |
| d) SL - Aree di urbanizzazione primaria: | |
| - strade | come da lottezzazione |
| - parcheggi | 2,5 mq./100 mq. |
| e) S2 - Aree di urbanizzazione secondaria
(attrezzature) | 18 mq./100 mq. |
| f) Onere di urbanizzazione primaria e cioè
strade, parcheggi, fognatura, rete idrica,
distribuzione energia elettrica e gas,
pubblica illuminazione. | |
| g) Opere di urbanizzazione secondaria
e cioè: quota parte di asili nido,
scuola materna, scuola elementare,
scuola media, attrezzature per gioco
dei bambini. | |
| h) H - Altezza massima | 14 ml. |
| i) VI - Indice di Visuale libera | 0,5 ml. |

Per gli edifici fatiscenti già esistenti in queste zone alla data di adozione del piano sono consentiti solo interventi di risanamento conservativo, intendendosi per risanamento conservativo solo le opere atte a beneficiare e risanare edifici sia sotto il profilo igienico che strutturale, con esclusione di qualsiasi alterazione del volume (esclusione fatta per le superforazioni), delle altezze e degli allineamenti prospicienti gli spazi pubblici.

ART. 26 - Zone residenziali di espansione (15.000 mc./Ha)

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

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di intervento individuata nelle tavole di P.R.G. da apposita simbologia, applicando i seguenti indici:

a) It - Indice di fabbricabilità territoriale - 15.000 mc./Ha.

b) Area private a verde di uso condominiale - 10mq./100 mc.

c) Parcheggi di uso residenziale - 2,5mq./100 mc.
(art. 41 Sexies - Legge n° 765)

d) S1 - Area di urbanizzazione primaria:

- Strade - come da dottrina

- Parcheggi - 2,5 mq./100 mc.

e) S2 - Area di urbanizzazione secondaria

(dottrina residenziale) - 18 mq./100 mc.

f) Opere di urbanizzazione primaria e cioè:

strade, parcheggi, fognature, rete idrica,

distribuzione energia elettrica e gas, pub

blica illuminazione, percorsi pedonali e

piste ciclabili separate dalla viabilità

veicolare.

g) Opere di urbanizzazione secondaria e cioè:
quota parte di asilo nido, scuola materna,
scuola elementare, scuola media, aree ver-
di.

h) H = Altezza massima

14 m.

i) V_l = Indice di visuale libera

0,5

Art. 27 Zone a parco private

In tali zone il piano si attua per intervento diretto.

Le zone a parco private sono vincolate all'obbligo di rispet-
tare, e di mantenere, il verde esistente.

E' consentito per gli edifici esistenti, sempre che non ab-
biano valore monumentale o particolare pregio architettonico,
per i quali valgono le modalita' di intervento delle zone ster-
che, la demolizione e la ricostruzione a parita' di volume, ov-
vero un incremento "una tantum" del 10% della superficie utile
esistente alla data di adozione del P.R.C. :

CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE

In attesa dei piani zonali comprensoriali si adottano le norme di cui ai seguenti artt. 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33.

Art. 28 - Zona agricole

Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette, o connesse a tali attività.

In tali zone si possono insediare esclusivamente edifici o attrezzature necessarie alle attività di cui sopra.

Le relative licenze di costruzione possono essere ottenute, ai sensi delle presenti norme, dai proprietari coltivatori diretti, conduttori e conduttori di licenza; dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi della legge 11/2/1971, n° 11 e della legge 15/9/1964, n° 965 rispettivamente, hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della richiesta di licenza di cui sopra.

Il richiedente è tenuto a presentare, unitamente alla domanda di licenza, dichiarazione della Sezione Comunale del Consiglio Zonale dei lavoratori e dei produttori agricoli, attestante la opportunità dell'intervento richiesto per la miglior conduzione dell'azienda agricola. (Tale dichiarazione sarà richiesta dal momento in cui saranno istituiti tali Consigli).

La domanda di licenza dovrà essere indirizzata al Sindaco.

Nelle zone agricole sono esclusivamente consentite:

- a) - case rurali per diretti manuali coltivatori della terra;
- b) - stalle, porcili, e, in genere, edifici per allevamenti;
- c) - silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole;
- d) - costruzioni adibite alla prima vera formazione, manipolazione

e conservazione dei prodotti agricoli, abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza o manutenzione di detti impianti, costruzioni adibite all'esercizio di macchine aeree.

- ed) 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 arrecano danni alle colture vicostanti, alle risorse idriche di superficie e sotterranee e non pongano problemi di traffico né alterino zone di interesse paesaggistico ed ecologico.

Pertanto i movimenti di terra di qualsiasi natura, i muoimenti di sabbia, ghiaia ed argilla, le escavazioni per la formazione di invasi artificiali nonché la perforazione di pozzi devono essere soggetti ad autorizzazione della autorità comunale (licenza comunale) e alla presentazione di una perizia idrogeologica.

Nelle zone agricole sono escluse le industrie nocive di pri-

Nelle zone d), el. f) le licenze di costruzione sono autorizzate previa presentazione di un piano di ristrutturazione agricola di norma presentato dall'iniziativa privata.

L'Amministrazione comunale può comunque, qualora lo ritenga necessario, intervenire in ogni parte del territorio agricolo con piani di ristrutturazione agricola e con piani particolareggiati.

Art. 29 - Zone agricole normali.

Nelle zone agricole normali il P.R.G. si attua per intervento diretto o mediante intervento urbanistico preventivo secondo le prescrizioni di cui all'art. 34 e 35.

In dette zone sono consentite le costruzioni di cui all'art. 28 lettere a), b), c), d).

L'intervento diretto si attua secondo la seguente normativa:

A) Costruzione di case rurali di cui all'art. 28 lettere a), b), c).

B) Aziende formatesi prima della data di adozione delle presenti norme e provviste di fabbricati.

a) Su = superficie minima di intervento. E' data dall'intera estensione aziendale individuabile attraverso il certificato catastale riferito alla data del 29 Luglio 1974. 10.000 mq.

b) Su⁽¹⁾ = superficie utile abitabile $\frac{S_i + 350.000}{2.000}$ ove S_i è

la superficie dell'azienda in mq.

c) Su = massima consentita = 240 mq.

d) h = altezza massima (esclusi seratoi, silos, ecc.) = 5,50 ml.

e) V = indice di visuale libera = 1

(1) Per Su si intende la superficie lorda abitabile escluso il vano scala, lo autorimessa fino alla concorrenza di mq. 5 per 100 mq. di costruzione, le cantine i vani di servizio.

f) U_f = Indice di utilizzazione fondiaria per fabbricati rustici ed edifici per allevamenti integrativi della azienda agricola esclusi quelli suinicoli = 0,015 mq./mq.

g) Distanza dai confini = 10,00 ml.:

2) Per i fabbricati destinati agli allevamenti integrativi dell'azienda agricola:

h) U_f = indice di utilizzazione fondiaria 100 mq./Ha. per una superficie massima complessiva non superiore a mq. 400 per azienda ivi comprese le stabulazioni esistenti. L'indice U_f va applicato sulla superficie fondiaria depurata dalle eventuali superfici utilizzate da colture boschive specializzate.

i) Distanze dei fabbricati destinati alla stabulazione:

- dai confini di proprietà = ml. 30,00
 - dagli edifici residenziali della stessa azienda = ml. 30,00
 - dagli edifici residenziali di altre aziende = ml. 60,00
- (salvo convenzione trascritta col confinante interessato e comunque non inferiore a ml. 30,00)

E' prescritta, a completamento dell'impianto, la separazione della materia solida dai liquami in conformita' a quanto prescritto dal regolamento di igiene o, in mancanza di disposizioni precise, dall'ufficiale sanitario.

Ogni impianto dovra' essere dotato di un pezzetto della capacita' di 1 mc. per ogni 5 mq. di stabulazione.

II) Aziende formatesi dopo la data di adozione delle presenti norme e sprovviste di fabbricati.

Gli indici che si applicano sono i seguenti:

- a) S_m = superficie minima di intervento 30.000 mq.
- b) Valgono inoltre gli indici di cui al precedente comma.

I), lettere b - c - d - e - f - g - h - i . . .

- c) Nel caso di colture specializzate intensive la superficie minima di intervento (S_m) è di 30.000 mq.

III) Aziende già previste di fabbricati alla data di adozione delle presenti norme.

- In tali aziende è consentito il restauro, il risanamento e l'ampliamento, "una tantum", fino al 40% della Su (superficie utile) dei fabbricati residenziali esistenti, in rapporto alle necessità di conduzione dell'azienda.
In ogni caso, però, la Su. in aumento non sarà superiore al 50% di quella che spetterebbe al fondo secondo i criteri di cui ai punti b) e c) del paragrafo I° dell'art. 29.
- Qualora risultasse da specifica indagine tecnica l'impossibilità operativa del mantenimento e consolidamento delle strutture dell'edificio, sarà consentita la demolizione o la trasformazione di tali edifici in fabbricati di servizio.
In tal caso si potranno costruire nuovi edifici residenziali applicando gli indici di cui al comma I del presente articolo purchè costruiti in aderenza o con distacchi non superiori a ml. 10 dai fabbricati esistenti.
- Qualora gli edifici esistenti rivestano caratteri di valore storico, artistico, architettonico e tipologico ne è consentito solamente il ripristino conservativo o restauro.
Le indicazioni per gli edifici di pregio ed i relativi interventi consentiti saranno dati dalle risultanze di indagini specifiche da effettuarsi da parte dell'Amministrazione Comunale.
- Per i fabbricati rustici vale la norma di cui all'art. letter d) - e) - f) - g) - h) - i).

B) Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri, ad eccezione delle trasformazioni classificate come industrie nocive, ovvero svolte in sociale e costruzioni adibite all'esercizio di macchine agricole di cui all'art. 28 comma d)

gli indici che si applicano sono:

- a) If = indice di utilizzazione fondiaria = $0,20 \text{ mq./mq.}$
di cui un max. di 150 mq. può essere utilizzata per l'alloggio di custodia;
- b) Sm = superficie minima di intervento = 10.000 mq.
nello aree relative all'esercizio delle macchine agricole Sm = 3.000 mq.
- c) V1 = indice di visuale libera = 1
Distanza minima dai confini = 10 mt.

C) Costruzioni per industrie estrattive e cave nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo; di cui all'art. 28 comma e)
sempre che tali costruzioni ed attività non investano zone

Art. 30 Zone agricole speciali

Nelle zone agricole speciali il P.R.G. si attua esclusivamente attraverso piani particolareggiati o piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 Ottobre 1971 n° 685.

Le aree corrispondenti alle zone agricole speciali indicate nelle tavole di P.R.G. rappresentano ambiti all'interno dei quali è possibile controllare gli inquinamenti atmosferici ed eliminare gli inquinamenti delle acque superficiali e sotterranee.

Nelle zone agricole speciali sono consentiti gli allevamenti industriali di cui all'art. 28 comma b) delle presenti norme.

Sono considerati allevamenti industriali tutti quelli che ne necessitano di locali e strutture tali da superare gli indici di cui all'art. 29 capo 1 (residenze e annessi) e che per il loro funzionamento non necessitano, quale condizione fondamentale, dell'annessione e contiguità al fondo produttore delle materie primarie atte allo svolgimento dell'attività.

E' ammesso l'ampliamento degli impianti esistenti fatti salvi i vincoli e gli indici delle presenti norme.

Il rilascio del nulla-osta per la costruzione di edifici per l'allevamento intensivo è subordinato alla costruzione di un impianto di depurazione atto a servire l'intero complesso zootecnico e tale da garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico previsti dal regolamento comunale di igiene.

I processi tecnologici atti a raggiungere tali standards di accettabilità per le acque di scarico, dovranno essere appro-

Per allevamenti intensivi di altri animali dovranno essere rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie opportunamente fissate dalle autorità comunali preposte.

Si applicano per tali impianti i seguenti indici:

- a) Uf - indice di utilizzazione fondiaria - 0,15 mq./mq. di cui un max di 150 mq. può essere utilizzato per l'alloggio di custodia.
- b) Sm - superficie minima di intervento - 10.000 mq.
- c) Vl - indice di visuale libera - 10 (distanza minima del confine e da altre costruzioni a diversa destinazione - 30 mt.)
- d) Distanze dai fabbricati:
 - dalle strade di P.R.G. ed esistenti statali e provinciali - 50 mt.
 - dalle strade comunali - 20 mt.
 - dal perimetro dei centri abitati -
vedi tav. n° 4.3. Zonizzazione del territorio agricolo

Art. 31 Zone agricole di rispetto all'abitato.

Nelle zone agricole di rispetto all'abitato il piano si agita per intervento diretto e mediante intervento urbanistico preventivo secondo le prescrizioni di cui ai successivi artt. 34 - 35

Nelle zone di rispetto dell'abitato sono consentite le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui all'art. 28 lettera a) delle presenti norme, escluse stalle, porcili e conie maie, applicando gli indici previsti ai commi I - II - III dello art. 29 purchè in ogni caso venga rispettato l'ambiente naturale esistente.

Le stalle per bovini e le rimesse per attrezzi agricoli possono essere ampliate "una tantum" di una superficie utile

Art. 32 - Zone agricole di difficile scolo

Nelle zone agricole con pendenza inferiore allo 0,1% è inhabita, per ragioni legate alla morfologia del terreno, al rispetto idrogeologico, al coefficiente udometrico, qualsiasi edificazione fatta eccezione delle opere destinate al consolidamento ed alla bonifica di tali terreni.

L'assetto di tali aree per quanto attiene le abitazioni dei conduttori e gli annessi fabbricati destinati alla stabulazione ed ai depositi di prodotti o di attrezzi dovrà essere definito sulla base di un piano di ristrutturazione agricola di cui ai successivi articoli.

Art. 33 - Zone soggette a piano di ristrutturazione agricolo-intensivo

Le zone agricole normali, le zone agricole di rispetto all'abitato e le aree di difficile scolo potranno essere oggetto di intervento urbanistico preventivo mediante un piano urbanistico di ristrutturazione agricolo intensivo su di una superficie minima di 50 Ha. formati da una sola o da più proprietà contigue.

Tale piano dovrà individuare le forme di riconversione aziendale, le strutture produttive e di trasformazione dei prodotti, il carico umano conseguente, la capacità zootecnica, le quan-

tita' di prodotti previste e di conseguenza il fabbisogno di vani di abitazione, di servizi e di fabbricati per le attività produttive, la loro dislocazione; dovrà, per quanto possibile, proporre una specializzazione del territorio nel rispetto delle destinazioni individuate nelle diverse zone del P.R.G. e dovrà specificare l'utilizzazione dei fabbricati esistenti e il loro rapporto con quelli da costruire.

Le zone agricole di ristrutturazione possono comprendere tutti gli interventi di cui ai commi a), b), c), d), e) dello art. 28 delle presenti norme.

Art. 34 - Zone artigianali

Tali zone sono destinate ad edifici ed attrezzature per le attività di artigianato produttivo.

E' consentita inoltre l'installazione di magazzini, depositi, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli utenti delle zone stesse, uffici e mostre connessi all'attività della zona, nonché l'edificazione per ogni lotto di una abitazione per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti di superficie utile su non superiore a mq. 160 per ogni lotto.

In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura.

Non sono consentiti gli scarichi nelle fognature e pozzi di acque e rifiuti che siano comunque nocivi per la salute dei cittadini o per l'agricoltura.

Art. 30. Zone agricole speciali

Nelle zone agricole speciali di P.R.G. si attua esclusivamente attraverso piani particolareggiati o piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 Ottobre 1971 n° 465.

Le aree corrispondenti alle zone agricole speciali individuate nelle tavole di P.R.G. rappresentano ambiti all'interno dei quali è possibile controllare gli inquinamenti atmosferici ed eliminare gli inquinamenti delle acque superficiali e sotterranee.

Nelle zone agricole speciali sono consentiti gli allevamenti industriali di cui all'art. 28 comma b) delle presenti norme.

Sono considerati allevamenti industriali tutti quelli che ne necessitano di locali e strutture tali da superare gli indici di cui all'art. 29 capo I (residenze e annessi) e che per il loro funzionamento non necessitano, quale condizione fondamentale, dell'annessione e contiguità al fondo produttore delle materie primarie atte allo svolgimento dell'attività.

È ammesso l'ampliamento degli impianti esistenti fatti salvi i vincoli e gli indici delle presenti norme.

Il rilascio del nulla-osta per la costruzione di edifici per l'allevamento intensivo è subordinato alla costruzione di un impianto di depurazione atto a servire l'intero complesso zootecnico e tale da garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico previsti dal regolamento comunale di igiene.

I processi tecnologici atti a raggiungere tali standards di accettabilità per le acque di scarico, dovranno essere approvati dalle autorità sanitarie comunali.

Per allevamenti intensivi di altri animali dovranno essere rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie opportunamente fissate dalle autorità comunali preposte.

Si applicano per tali impianti i seguenti indici:

- a) Uf - indice di utilizzazione fondiaria 0,35 mq./mq. di cui un max di 150 mq. non essere utilizzato per l'alloggio di custodia.
- b) Sm - superficie massima di intervento 10.000 mq.
- c) Vt - indice di visuale libera > 10 (distanza minima dei confini e da altre costruzioni a diversa destinazione > 30 mt.)
- d) Distanze dai fabbricati:
 - dalle strade di P.R.G. ed esistenti statali e provinciali - 50 mt.
 - dalle strade comunali - 20 mt.
 - dal perimetro dei centri abitati -
vedi tav. n° 4.3. Zonizzazione del territorio agricolo

Art. 31 Zone agricole di rispetto all'abitato

Nelle zone agricole di rispetto all'abitato il piano si attua per intervento diretto e mediante intervento urbanistico preventivo secondo le prescrizioni di cui ai successivi artt. 34 - 35

Nelle zone di rispetto dell'abitato sono consentite le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui all'art. 28 lettera a) delle presenti norme, escluse stalle, porcili e conigli, applicando gli indici previsti ai commi I - II - III dello art. 29 purchè in ogni caso venga rispettato l'ambiente naturale esistente.

Le stalle per bovini e le rimesse per attrezzi agricoli possono essere ampliate "una tantum" di una superficie utile (Sulpari al 10% della superficie preesistente.

Art. 32 - Zone agricole di difficile scolo

Nelle zone agricole con pendenza inferiore allo 0,1% è inibita, per ragioni legate alla morfologia del terreno, al rispetto idrogeologico, al coefficiente idrometrico qualsiasi edificazione fatta eccezione delle opere destinate al consolidamento ed alla bonifica di tali terreni.

L'assetto di tali aree per quanto attiene le abitazioni dei conduttori e gli annessi fabbricati destinati alla stabulazione ed ai depositi di prodotti e di attrezzi dovrà essere definito sulla base di un piano di ristrutturazione agricola di cui ai successivi articoli.

Art. 33 - Zone soggette a piano di ristrutturazione agricola intensiva

Le zone agricole normali, le zone agricole di rispetto all'abitato e le aree di difficile scolo potranno essere oggetto di intervento urbanistico preventivo mediante un piano urbanistico di ristrutturazione agricola intensiva su di una superficie minima di 50 Ha. formati da una sola o da più proprietà contigue.

Tale piano dovrà individuare le forme di riconversione aziendale, le strutture produttive e di trasformazione dei prodotti, il carico umano conseguente, la capacità zootecnica, le quan-

tita' di prodotti previste e di conseguenza il fabbisogno di vani di abitazione, di servizi e di fabbricati per le attività produttive, la loro dislocazione; dovrà, per quanto possibile, proporre una specializzazione del territorio nel rispetto delle destinazioni individuate nelle diverse zone del P.R.C. e dovrà specificare l'utilizzazione dei fabbricati esistenti e il loro rapporto con quelli da costruire.

Le zone agricole di ristrutturazione possono comprendere tutti gli interventi di cui ai commi a), b), c), d), e) dello art. 28 delle presenti norme.

Art. 34 - Zone artigianali

Tali zone sono destinate ad edifici ed attrezzature per le attività di artigianato produttivo.

E' consentita inoltre l'installazione di magazzini, depositi, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli utenti delle zone stesse, uffici e mostre connessi all'attività della zona, nonché l'edificazione per ogni lotto di una abitazione per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti di superficie utile su non superiore a mq. 160 per ogni lotto.

In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie o di qualsiasi genere e natura.

Non sono consentiti gli scarichi nelle fognature o pozzi di acque e rifiuti che siano comunque nocivi per la salute dei cittadini e per l'agricoltura.

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

- a) Sm - Superficie minima di intervento = 1.500 mq.
 - b) Uf - Indice di utilizzazione fondiaria = 0,45 mq./mq.
 - c) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 17 mq./100 mq. Su
Parcheggi inerenti alle opere di urbanizzazione primaria
10 mq./100 mq. S.
 - d) Vi - Indice di viabilità libera = 0,5 (distanza minima dai confini = 5,00 mt.)
 - e) H - Altezza massima degli edifici = mt. 12,00
- Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria

Art. 35 - Zone industriali

Le zone industriali sono destinate all'insediamento di edifici ed attrezzature per l'industria manifatturiera, industria delle costruzioni e impianti e attrezzature produttive.

Oltre tali opere è consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, cimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre, nonché 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 oggettive di qualsiasi genere e natura.

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

Art. 36 - Zone di sviluppo di completamento

In tale zona il Piano di attuazione è quello previsto all'art. 33 delle presenti norme.

In tale zona il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento S_{int} mq. 2.000, applicando le seguenti norme:

a) U.I. - Indice di utilizzazione territoriale = 0,45 mq./mq.

b) Aree di parcheggio = 5 mq./100 mq.

c) Norme di urbanizzazione primaria e cioè: strade, parcheggi, fognature, reti idriche, distribuzione energia elettrica e servizi pubblici di vario genere.

d) Aree di verde libero = 0,4

e) Norme di urbanizzazione secondaria, 10 e dagli art. 30 e 31 delle presenti norme.

Art. 37 - Zone interdipendenti al completamento

In tale categoria il Piano di attuazione è quello previsto all'art. 33 delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di intervento S_{int} mq.

50.000, tenuto conto delle zone aventi superficie minore, adoperando le norme valide di P.R.C., applicando i seguenti indici:

a) U.I. - Indice di utilizzazione territoriale = 1,50 mq./mq.

b) Aree di verde per urbanizzazione primaria:

strade = come da P.P.

parcheggi = 5 mq./100 mq.

c) Norme per urbanizzazione secondaria, dall'art. 30 e 31

d) Aree di verde = 10 mq./100 mq.

d) Opere di urbanizzazione primaria e cioè: strade, parcheggi,

fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica e gas,
pubblica illuminazione.

e) Opere di urbanizzazione secondaria e cioè: quella parte di
servizi collettivi e di verde all'interno.

FI VI - Indice di visuale libera = 0,4 Distanza minima dai cigli
stradali m. 10 e dagli altri confini m. 10

L'area relativa al piano urbanistico è particolareggiata può
essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore a mq. 2.000.

Art. 38 - Zona annunaria

Le zone annunarie sono destinate alla installazione di azien-
de del gas e dell'acqua, impianti di depurazione, centrali termiche,
aziende elettriche, aziende tranviarie, edifici per esposizioni,
edifici annunari, macelli, mercati, industrie di trasformazione a-
gricole, stazioni stoccaggio merci, grandi magazzini all'ingrosso,
stazioni di deposito merci e automezzi, corrieri, spedizionieri.
Oltre tali opere è consentita l'installazione dei laboratori scien-
tifici, rimesse, attrezzature e impianti di natura ricreativa e so-
ciale al servizio degli addetti alle attività di cui sopra, uffici
e connessi con le destinazioni ammesse in tali zone, nonché abita-
zioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su una
superficie minima di intervento S_m = mq. 1.000, applicando i seguen-
ti indici:

a) UF - Indice di utilizzazione fondiaria = 0,45 mq./mq.

b) Parcheggio

- 5 mq./100 mq. *MAC*

c) Opere di urbanizzazione primaria e cioè: strade, parcheggi, fo-
gnature, rete idrica, distribuzione energia elettrica, pubblica
illuminazione, gas.

d) VI - Indice di visuale libera = 0,4

Distanze minime dai cigli stradali e dai confini m. 10

Capo V°

ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 39 - Zona a vincolo cimiteriale

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate ai cimiteri e alle relative aree di rispetto nelle quali sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

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

Art. 40 - Zona verdi di rispetto ai corsi d'acqua

Nelle zone verdi di rispetto ai corsi d'acqua sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione e al potenziamento delle alberature e del verde esistente e alla sistemazione idrogeologica dei terreni.

Art. 41 - Zona di rispetto ambientale

In tali zone è istituito il vincolo "non edificandi" ed è inibita la costruzione di edifici nuovi di qualunque tipo e lo ampliamento degli edifici esistenti.

Art. 42 - Zona di rispetto archeologico

In tali zone è istituito il vincolo "non edificandi" ed è inibita la costruzione di edifici nuovi di qualunque tipo e l'ampliamento degli edifici esistenti.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 43 - Negozi

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

Nelle zone 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 l'1% e la superficie di ogni unità negozio non deve essere inferiore a mq. 40;
- i negozi vanno raggruppati per un minimo di 100 mq. di superficie totale di una unica soluzione architettonica;
- i negozi di cui ai commi precedenti debbono essere destinati alla vendita di beni di consumo correnti e all'artigianato di servizio.

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. 40.

Nelle zone storiche, di completamento residenziale, industriale sono consentiti soltanto i trasferimenti della superficie di vendita preesistente nell'ambito delle rispettive zone.