



INTERNO DI MASSA LOMBARDA

COMUNE DI
MASSA LOMBARDA

PRG

VARIANTE GENERALE

ADOTTATA CON
DELIBERAZIONE CONSILIARE
N°185 DEL 30.9.1976



arch. P. MAZZOTTI



arch. G. VERLICCHI

collaboratore UFFICIO DI PIANO

il sindaco
FRANCESCO GENTILINI

il segretario
dott. **AMEDEO PENSERINO**

CAPO I° - PARTE GENERALE

ART. 1 - FINALITA' DELLE NORME

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

ART. 2 - NORME GENERALI

La variante al Piano Regolatore Generale si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme ed alle tavole di progetto.

Gli atti del P.R.G. sono:

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

In caso di eventuali non corrispondenze tra elaborati grafici a scala diversa valgono le indicazioni dei disegni a rapporti maggiori, cioè: le indicazioni delle planimetrie in scala 1:1000 prevalgono su quelle delle planimetrie 1:2000 e queste su quelle in scala 1:10.000, ecc.

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

CAPO II° - INTERVENTI SULL'ESISTENTE

ART. 3 - EDILIZIA ESISTENTE

Per gli edifici compresi nell'area perimetrata (Centro Storico) zona territoriale omogenea di tipo A deliberata in data 25/3/75 soggetta a Piano di Conservazione fino alla adozione del medesimo sono consentiti solo gli interventi secondo le norme transitorie (vedi art. 27) e la classificazione presente nella tavola in scala 1:1.000 allegata.

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

- A) non è ammesso l'incremento dei volumi, tranne nei casi previsti B e F, della superficie utile lorda e della superficie coperta esistente senza tenere conto delle superfetazioni. Si intendono per superfetazioni le aggiunte ad edifici residenziali non autorizzate o comunque prive di valore architettonico e cioè tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad uso garage o rimesse ed i capannoni ad uso artigianale, industriale o di deposito.
- B) Non è ammessa l'occupazione mediante costruzioni in elevazione o interrate degli spazi liberi esistenti, a meno che non si tratti di ricostituire l'unità urbanistica originaria se chiaramente documentata.
- 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 catastali costituenti storicamente o attualmente una unica unità funzionale per la presenza di parti comuni quali ingresso, scale, giardino o area cortilizia. Nel caso di intervento su unità diverse contigue vedi art. 27.
- F) E' ammesso il completamento degli immobili classificati di tipo monumentale, storico monumentale, notevole valore architettonico, valore ambientale e che risultino attualmente incompleti rispetto al progetto originario secondo quanto risulta da documentazioni grafiche o fotografiche o da analisi delle strutture, pareti esterne, ecc. Lo stesso dicasi per il recupero di antichi tracciati stradali. Il completamento deve avvenire secondo le regole del restauro. Lo stesso dicasi per la ricomposizione di unità tipologiche originali non più esistenti.

Modi di intervento

1) INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

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

- tinteggiatura e rifacimento intonaci interni;
- riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazioni infissi e pavimenti interni;
- sostituzione di rivestimenti interni;
- riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

2) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

L'intervento di manutenzione straordinaria comprende, oltre alle operazioni di cui al precedente paragrafo 1), le seguenti operazioni:

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne, con eventuale apertura o chiusura di vani di porte interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazione delle quote di intradosso delle strutture stesse;
- demolizione o costruzione di tramezzi divisorii non portanti (muri in foglio);
- la destinazione di uno o più locali, compresi nell'edificio, ai servizi igienici o agli impianti tecnologici mancanti;
- tinteggiatura e rifacimento intonaci esterni;
- rifacimento degli elementi architettonici esterni quali: inferiate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazione, ecc.

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

3) INTERVENTI DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

L'intervento di conservazione tipologica comprende, oltre alle operazioni di cui al precedente paragrafo 2) su parti di edificio, prive di valore storico, previa documentazione, le seguenti operazioni:

- a) è consentita l'utilizzazione, ad uso residenziale, delle soffitte purchè l'adattamento previsto non comporti alterazioni de:
 - 1) la copertura originale (sono ammesse solo piccole aperture e prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici)
 - 2) la tipologia distributiva (es/ spostamenti dei blocchi scala, ecc.)
 - 3) la struttura portante;
 - 4) la quota dei solai.

Non sono ammessi altri interventi che prevedano la sola utilizzazione delle soffitte senza l'intervento complessivo sul fabbricato;

- b) devono essere ripristinate le penetrazioni che mettono in comunicazione lo spazio stradale con le aree scoperte interne, quali giardini, orti, cortili;
- c) le autorimesse private sono consentite esclusivamente in locali esistenti quando non pregiudicano le caratteristiche morfologiche dell'edificio;
- d) l'occupazione, con costruzioni interrato o in elevazione, degli spazi esistenti nonché la pavimentazione di aree destinate già ad orto o giardini non è ammessa. Fatti salvi gli interventi destinati alla creazione di spazi pedonali nell'ambito di P.P., di piani di edilizia economico-popolare e di progetti comunali speciali.

4) INTERVENTI DI RESTAURO CONSERVATIVO

- L'intervento di restauro conservativo comporta, negli immobili nei quali tale intervento è prescritto dal P.R.G./V., le seguenti operazioni che possono avvenire singolarmente o congiuntamente:
 - consolidamento e risanamento dall'umidità di strutture murarie;
 - riparazione di elementi architettonici quali bancali, cornici e zoccolature;

- realizzazione dei servizi igienici e di impianti tecnici ed idrici;
- la demolizione o la costruzione di tramezzi interni non portanti;
- la sostituzione di strutture orizzontali (solai, coperture, architravi) fatiscenti o instabili senza modifica delle quote originarie dei solai, delle linee di gronda e di colmo, delle pendenze dei tetti;
- la sistemazione di parchi e giardini;
- la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni da intendersi come le aggiunte che pur se debitamente autorizzate, risultano in contrasto con la definizione delle caratteristiche tipologiche di un monumento o di un edificio;
- apertura di abbaini o lucernai, o vetrate di modeste dimensioni, che non emorgano dalla copertura esistente. La misura della proiezione orizzontale di tali aperture non deve superare complessivamente 1/10 della superficie dei sottotetti abitabili e ciascuna apertura non deve superare, in proiezione orizzontale, la superficie di mq. 1,40 tranne che per gli interventi di manutenzione ordinaria per cui è sufficiente una domanda al Sindaco.

ART. 4. - MODALITA' DI INTERVENTO

Per gli interventi di manutenzione straordinaria e conservazione tipologica e restauro conservativo è richiesta la licenza edilizia. I richiedenti debbono produrre, unitamente alla domanda di licenza edilizia, almeno i sottoindicati elaborati:

A) Manutenzione straordinaria e conservazione tipologica:

- rilievo architettonico quotato dell'immobile in tutte le sue parti in scala 1:50;
- pianta di tutti i piani, compresi interrati e sottotetti, piante delle coperture, pianta dei giardini e delle aree, con indicazioni delle essenze delle alberature;
- tutte le piante debbono contenere indicazioni degli ambienti coperti a volta o a cassettoni decorati in legno o stucco e dei tipi di pavimentazione;

- rappresentazione degli elementi emergenti dalla copertura, quali camini e abbaini;
- prospetti e sezioni, dal cantinato al sottotetto;
- documentazione fotografica dell'immobile nel suo insieme, dell'ambito che lo circonda, dei dettagli architettonici e decorativi dei locali interni;
- planimetria dell'isolato allo stato attuale con stralci del P.R.G. e estratti catastali.

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

B) Restauro conservativo:

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

terno e all'ambiente circostante, alle coperture;

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

ART. 5 - STRADE ESISTENTI

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

ART. 6 - ALBERATURE ESISTENTI

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

CAPO III° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 7 - EDIFICABILITA' E POTENZIALITA' EDIFICATORIA

- Edificabilità

Sono considerate edificabili le aree dotate di urbanizzazioni primarie, ai sensi della legge 29/9/1964 n. 847 e cioè di strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas e telefoni (quando esista la rete primaria) e nuclei elementari di verde fruibili nel raggio di 500m. Sono altresì considerate edificabili le aree per le quali la presenza delle opere di urbanizzazione primaria è garantita o dalla previsione di realizzazione delle stesse da parte del Comune nel successivo triennio dall'impegno dei privati a realizzare le opere di urbanizzazione suddette, contemporaneamente alle costruzioni oggetto delle licenze.

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

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

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

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

- Potenzialità edificatoria:

La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti norme. Gli indici di utilizzazione territoriale (Ut) e fondiaria (UF), rappresentano la massima potenzialità edificatoria dell'area o lotto di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi prescritti.

ART. 8 - PARAMETRI URBANISTICI

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

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

La superficie territoriale si misura al lordo della fascia di rispetto stradale e al netto delle zone per la viabilità esistente o di P.R.G. ad eccezione delle strade di tipo E ed F.

- b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria - U_1 =

è rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade di tipo E ed F ai sensi dell'art. 49 delle presenti norme, delle superfici destinate a parcheggi pubblici ed a spazi di sosta e di distribuzione individuati come primari dalle norme, nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche (fognature, gas, ENEL, Sip) al servizio dell'area, e delle superfici destinate agli spazi verdi primari ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.M. 2/4/1968.

- c) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria - U_2 =

è rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2/4/1968 ed art. 44 legge 22/10/1971 n. 865, e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune (commerciali, sociali, ecc.) al verde pubblico attrezzato e parco, per il gioco e per lo sport, nonché gli spazi destinati ai parcheggi aventi interesse generale.

- d) Superficie fondiaria - Sf = è rappresentata, nel caso di intervento preventivo, dall'area netta edificabile che risulta dalla superficie territoriale deducendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria, e la superficie per opere di urbanizzazione secondaria, e nel caso di intervento edilizio diretto dal lotto netto edificabile che risulta deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria.

e) Superficie minima di intervento - S_m = è rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle diverse zone del territorio comunale, ed è specificatamente richiesta dalle presenti norme tecniche di attuazione, oppure determinata graficamente nelle tavole del P.R.G.

f) Comparti urbanistici - si intendono comparti urbanistici quelle zone, individuate graficamente nelle tavole di P.R.G., la cui progettazione urbanistica deve avere carattere unitario.

Nelle zone ad intervento urbanistico preventivo il comparto individua la superficie minima di intervento, per la redazione dei piani particolareggiati, o dei piani di lottizzazione e urbanizzazione, di cui al successivo punto g).

Le delimitazioni di aree destinate a urbanizzazione secondaria, indicate dal P.R.G. nell'ambito dei comparti di espansione, hanno solo valore indicativo e sono riportate per dare un indirizzo alle previsioni dei piani particolareggiati di esecuzione.

I comparti comprendenti più zone di P.R.G. individuano aree sulle quali è richiesta una progettazione a carattere unitario.

Nelle zone ad intervento diretto il comparto individua la superficie minima di intervento sulla quale è richiesto un intervento di coordinamento.

g) Densità del comparto - D = per densità del comparto si intende il rapporto tra il numero massimo ammissibile di abitanti e la superficie dell'intero comparto.

h) Superficie utile - S_u = per gli edifici esistenti o licenziati, alla data di adozione delle presenti norme, per superficie utile si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani e loro parti che venivano computati nel calcolo della volumetria teorica ammessa.

Per gli edifici costruiti in conformità alle presenti norme, qualunque sia la loro destinazione, per superficie utile si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani (comprese le scale e vani ascensori ed escluse logge, balconi e porticati) fuori ed entro terra ad esclusione delle superfici di servizio individuate come accessorie dalle presenti norme (ART. 28)

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

ART. 9 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

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

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

ART. 10 - EFFETTI DEI PARAMETRI URBANISTICI

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

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

ART. 11 - DISTANZE MINIME

1^A) Nei casi di risanamento conservativo e di conservazione tipologica le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

1^B) Per tutti gli interventi edilizi, escluse le operazioni di cui al punto precedente, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate di ml. 10,00 fatto salvo il criterio di visuale libera. Il criterio di visuale libera si applica anche quando una sola parete è finestrata.

Inoltre è prescritta una distanza dai confini del lotto o dai limiti di zona, comprese quelle per la viabilità (fatti salvi i maggiori vincoli previsti dai rispetti grafici o dai rispetti del D.M. 1/4/1968) pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti ai confini stessi, con un minimo di ml. 5,00.

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

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

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

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel paragrafo B nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici preventivi (con previsioni planovolumetriche).

CAPO. IV° - VINCOLI DI PIANO E PRESCRIZIONI PER LA

TUTELA DELL'AMBIENTE

A) VINCOLI DI PIANO

ART. 12 - VINCOLI DI PIANO

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

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

Tali vincoli sono:

- a) vincolo di rispetto alla viabilità:
E' definito nelle tavole di P.R.G.; in mancanza di tale indicazione grafica vale quanto indicato dal D.M. 1/4/68 n. 1404.
- b) Vincolo cimiteriale:
Limitazioni stabilite dal D.P.R. 21/10/1975 n.803 del testo unico delle leggi sanitarie (in tali aree è consentita unicamente la realizzazione di piccole costruzioni, da concedere in precario per la vendita di fiori o di oggetti di interesse dei dolenti).
- c) Vincolo di rispetto alle infrastrutture tecniche:
Gasdotti ed elettrodotti (si rimanda ai limiti di legge)
- d) Vincolo di rispetto delle falde idriche:
Nell'area sottoposta a vincolo di rispetto alle falde idriche, al fine di preservare da inquinamento le falde idriche, è fatto divieto:
- di costruire fabbricati destinati al ricovero animali, industrie ed in genere ad attività che comportino scarico di acqua di rifiuto putrescibile;

- di impiegare materiali nocivi per la concimazione dei terreni;
- di immettere nei fossi esistenti scarichi contenenti acque di rifiuto, tranne che i fossi stessi vengano im-
permeabilizzati a partire dal punto di immissione delle
acque di scarico fino ad un tratto a valle dell'area
stessa della lunghezza indicata preventivamente caso per
caso dall'Ut. comunale.

e) Vincolo di rispetto alle reti ferroviarie

Tali rispetti, come risultano dalle tavole di piano, sono:

- Ferrovia Lugo-Lavezzola ml. 6 dal ciglio
- Raccordi ferroviari ml. 6 dal ciglio

f) Vincolo di rispetto ai corsi d'acqua

Tali aree interessano una fascia individuata in carta a
protezione del letto di fiumi, canali e scoli.

Per gli edifici esistenti all'interno di tali fasce non
è ammessa la demolizione con ricostruzione, ferme restan-
do le altre possibilità previste dalle norme.

B) PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE

ART. 13 - AREE DI SALVAGUARDIA ALLE ALBERATURE ESISTENTI

Le aree individuate in cartografia come "aree di
salvaguardia delle alberature esistenti" ferme restando le
possibilità di computarne la superficie a fini edificatori,
secondo le previsioni e le norme del presente piano di varian-
te, sono da considerarsi non direttamente edificabili.

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

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

La realizzazione di nuovi edifici, all'interno di
tali aree secondo le previsioni e le prescrizioni delle zone

di P.R.G., potrà avvenire soltanto in sostituzione di edifici esistenti nel rispetto delle alberature e dei rapporti volumetrici ed ambientali preesistenti.

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

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

ART. 14 - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE

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

Tali edifici vengono considerati organismi unici e irripetibili e quindi i relativi lotti di pertinenza, calcolati sulla base dei parametri di zona, non sono riedificabili in caso di demolizione o di irrimediabile danneggiamento dell'edificio.

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

- a) è prescritto il mantenimento o ripristino delle tradizionali coperture a tetto con tegole a canale in cotto (coppi); non è ammesso l'uso di tegole alla marsigliese o di altri materiali o di coperture a terrazzo. Assieme alle coperture deve essere ripristinato e conservato il complesso delle parti esterne al di sopra della linea di gronda, quali camini, torriotti, abbaini, altane, ecc.;
- b) è prescritta la conservazione delle alberature e dei giardini esistenti. In essi è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio;

- c) è prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari costruiti o dipinti, lapidi, edicole, numeri civici, ecc.
- d) la realizzazione di ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici può avvenire quando la loro installazione non comprometta la tipologia dell'edificio o la struttura portante o il profilo altimetrico delle coperture. Non sono ammessi volumi tecnici che alterino le coperture a tetto trasformandole in coperture a terrazzo.

Non sono ammessi:

- intonaco in malta di cemento, colori sintetici lavabili e rivestimenti a base di resine;
- il colore deve essere riferito al recupero di tracce di tinteggiature reperibili sull'immobile, ovvero alla valutazione globale dell'ambiente edificato circostante;
- per edifici che presentino la tinteggiatura ad affresco può essere richiesta tale tipo di finitura;
- sono ammessi i telai metallici o di alluminio laccato, o di acciaio inossidabile;
- è vietata in tutti i casi la sostituzione di scuri o persiane, con avvolgibili di qualsiasi tipo o tende alla veneziana.

ART. 15 - ARREDO URBANO

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

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

Le modalità da seguire per l'esecuzione delle opere di cui al presente articolo e le procedure per la modifica-
zione o la rimozione degli arredi e delle finiture in con-
trasto con l'ambiente, verranno specificate in un "regola-
mento speciale per l'arredo urbano", riferentesi all'intero
territorio comunale, da adottarsi con delibera consiliare.

Nell'attesa di detto regolamento speciale valgono, per
le zone omogenee A e per le zone ad esse assimilate, le se-
guenti prescrizioni:

- devono essere mantenute: vetrine e insegne che costitui-
scono significativi documenti di costume e di vita locale;
- possono essere concesse insegne di esercizi solo a carat-
tere temporaneo;
- le tende esterne, destinate a proteggere botteghe e nego-
zi, devono essere progettate ed applicate in armonia con
le linee architettoniche degli edifici. Sono vietate le
tende rigide di qualsiasi materiale.

CAPO V° - STANDARDS DI PIANO

ART. 16 - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECON- DARIA

- PRIMARIA

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

La quantità minima di area per opere di urbanizzazione pri-
maria, da prevedersi negli strumenti di intervento diretto
e preventivo, è quella indicata nelle modalità di interven-
to delle singole zone alla voce U₁.

- SECONDARIA

Sono definite opere di urbanizzazione secondaria: asili ni-
do, scuole materne, scuole dell'obbligo, verde pubblico at-
trezzato a parco, per il gioco e per lo sport, attrezzatu-
re e servizi pubblici a carattere sociale, culturale, sani

tario, religioso, amministrativo e commerciale.

Conformemente a quanto previsto dal D.M. 2/4/1968, gli strumenti urbanistici devono prevedere aree per urbanizzazioni secondarie.

Gli standards adottati sono i seguenti:

- per la residenza 30mq/ab così suddivisi:

istruzione	6,00 mq.
attrezzature civiche	3,00 mq.
verde attrezzato	18,00 mq.
parcheggi pubblici	3,00 mq.
	<hr/>
	30,00 mq.
	<hr/>

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

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

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

Le attrezzature da realizzare sulle singole aree saranno stabilite nei programmi di attuazione o di settore. Tali aree dovranno essere cedute gratuitamente al momento dell'intervento.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria è a carico del privato edificante, sia nel caso di intervento diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo.

I lottizzanti, ovvero gli edificanti, nell'ambito di piani particolareggiati di esecuzione devono, inoltre, contribuire, secondo modalità da fissarsi con apposita delibera di Consiglio Comunale, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 17 - PARCHEGGI

Oltre alla dotazione di parcheggi pubblici, di urbanizzazione primaria e secondaria, prevista in base al presente articolo nelle successive norme di zona, dovranno essere garantite all'interno del lotto le seguenti quantità minime di parcheggi di pertinenza correlate al tipo di attività prevista.

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

Le dimensioni minime richieste per tali spazi sono le seguenti:

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

Tali indici non si applicano nelle zone all'interno del Centro Storico e nelle zone pedonalizzate. Per le attività non specificatamente previste nell'elenco si procede per analogia.

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

E' possibile prevedere, in accordo con gli uffici tecnici dell'Amministrazione, la complementarietà d'uso delle aree di parcheggio per attività che avvengano in diversi crani in edifici e parti di edifici contigui.

ART. 18 - AREE COMMERCIALI

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

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

- farmacie, ambulatori;
- caffè, bar, ristoranti, chioschi;
- tabaccherie;
- servizi per l'igiene e la pulizia: parrucchiere, barbiere, istituti di bellezza, lavanderie, stirerie, smacchiatorie e servizi affini;

- agenzie di informazione per la stampa, lo spettacolo ed il tempo libero;
- librerie, giornali, agenzie di distribuzione libri, giornali e riviste, copisterie;
- attività di artigianato di servizio e produttivo, che non siano classificate come insalubri o forti generatori di traffico;
- attività amministrative-direzionali con funzioni di vicinato o di quartiere: uffici postali, sedi di assicurazioni, ecc.;
- ristoranti, alberghi, pensioni;
- sedi decentrate di partiti politici, associazioni culturali, associazioni sindacali e professionali.

Le destinazioni di cui sopra sono aggiuntive alle destinazioni delle singole zone, fermi restando gli indici edilizi e le procedure di attuazione dei rispettivi articoli. L'edilizia commerciale è regolata dalle seguenti norme tecniche di P.R.G.:

- 1) il territorio comunale è suddiviso in zone commerciali così come è previsto dall'attuale Piano Commerciale.
- 2) Agli effetti della presente normativa relativa agli edifici destinati al commercio al dettaglio in sede fissa, si considerano i seguenti casi:
 - a) COSTRUZIONE O RICOSTRUZIONE di NUOVI volumi edilizi in tutto o in parte destinati al commercio al dettaglio in sede fissa.
 - b) Intervento edilizio su tutto o su parte di un fabbricato esistente al fine di destinare ad uso commerciale al dettaglio volumi edilizi già destinati ad altri usi.
 - c) Intervento edilizio su tutto o su una parte di un fabbricato esistente al fine di AMPLIARE la superficie già destinata ad uso commerciale al dettaglio.
- 3) Nei progetti di intervento di cui all'art. 2 lettera a-b, occorre prevedere la superficie di vendita per singola unità commerciale non inferiore ai minimi stabiliti dal Piano per il Commercio. E' evidente che i progetti di intervento edilizio di cui all'art. 2, devono corrispondere ai massimi di superficie di vendita stabiliti zona per zona dal Piano Commerciale.
- 4) Nei progetti di intervento edilizio di cui all'art. 2 lettera A), si devono prevedere quote di aree destinate a parcheggio nelle misure di 2 mq. per mq. di superficie di vendita.

- 5) Nei progetti di intervento edilizio di cui all'art. 2, lettera a), con almeno 400 mq. di superficie destinata alla vendita, senza interruzione, si devono destinare 0,5 mq. (per ogni mq. di superficie di vendita) ad uso pedonale, tale da separare i parcheggi dall'accesso di consumatori all'esercizio.
- 6) Nei progetti di intervento edilizio di cui all'art. 2, lettera a) con almeno 400 mq. di superficie destinata alla vendita, senza interruzione, si devono destinare mq. 1 (per ogni mq. di superficie di vendita) ad area verde.
- 7) L'indice di utilizzazione fondiaria per gli interventi di cui all'art. 2 lettera a), è stabilito a seconda dei casi in 0,30 mq/mq.
- 8) Gli interventi edilizi di cui all'art. 2, lettera a), proposti nelle zone definite dal P.R.G. "Zone di completamento", sono concesse fino alla saturazione delle previsioni del Piano Commerciale (mantenendo i minimi di superficie da questo stabiliti).
- 9) Gli interventi di cui all'art. 2 lettera b), dovranno avere l'autorizzazione preventiva di cui all'art. 24 capo 3°, della legge 11 giugno 1971 n. 426, fatte salve tutte le altre prescrizioni della presente normativa.
- 10) Le richieste di autorizzazioni pervenute entro il 30 settembre 1976 saranno esaminate dal Sindaco, sentito il parere dell'apposita commissione, alla luce dei principi del Piano Commerciale e tenuto conto del particolare periodo di transizione in atto.

CAPO VI° - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

ART. 19 - PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PIANO

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

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

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

ART. 20 - MODALITA' DI INTERVENTO

Il P.R.G. si attua attraverso 'interventi edilizi diretti' oppure 'interventi urbanistici preventivi' come definiti agli articoli seguenti con l'osservanza delle prescrizioni e degli indici relativi a ciascuna zona.

ART. 21 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

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

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

Qualora ne ravvisi la necessità l'Amministrazione Comunale può richiedere la preventiva redazione di un piano di intervento coordinato, al fine di garantire l'armonico sviluppo degli insediamenti.

ART. 22 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

- a) Nelle zone ove tale intervento è richiesto dalle norme di attuazione, la presentazione di progetti edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato di esecuzione, secondo la procedura prevista dalla legge urbanistica.
Le previsioni del P.P. e delle lottizzazioni convenzionate devono essere estese alla totalità dei singoli comparti stabiliti nelle planimetrie del piano.
L'Amministrazione, sulla base di uno studio planovolumetrico dell'intero complesso potrà individuare dei sub-comparti di attuazione costituenti le unità fabbricabili a condizione che si tratti di complessi organici e che al-

l'interno di tale comparto siano rispettate le prescrizioni e le indicazioni previste dalle norme con particolare riferimento alle percentuali di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.

La redazione dei P.P. di esecuzione avverrà secondo la procedura prevista dalle leggi urbanistiche vigenti. Per piani particolareggiati di restauro e conservazione tipologica sono richiesti i seguenti elaborati aggiuntivi:

- analisi della struttura urbanistica e della struttura degli isolati in scala 1:500 con definizione dei sistemi di aggregazione strutturali dei moduli;
- raggruppamento degli organismi tipi e relative associazioni in scala 1:500 e 1:200;
- individuazione delle principali regole dimensionali comparative in esame comparato di impianti tipologici nella scala 1:100 - 1:200;
- elaborati di cui all'art. 4 punto B, delle presenti norme;
- progetto del piano terra, con indicati gli spazi riservati a servizi collettivi o impianti di interesse pubblico; le aree destinate a verde pubblico e a verde residenziale di vicinato, le aree cortilive interne, ecc.
- progetto di restauro e ripristino conservativo delle singole unità abitative o gruppi omogenei, con piante, prospetti, sezioni nella scala 1:50 e 1:100;

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

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

Di conseguenza ogni zona avrà un massimo valore di utilizzazione complessivo che il piano particolareggiato provvederà a distribuire convenientemente nella zona tenendo conto delle esigenze di una corretta composizione urbanistica e corrispondente a quanto indicato dalle norme di P.R.G.. Nel computo della Ut. si considerano anche gli edifici esistenti alla data di redazione del P.P. e confermati.

Nei casi in cui il piano particolareggiato sia formato su comparti comprendenti due o più zone di P.R.G., il valore massimo di UT è dato come somma dei valori delle singole zone.

c) Lottizzazioni convenzionate.

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

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

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

La convenzione deve prevedere:

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

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

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

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

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

E' facoltà dell'Amministrazione di non accettare un piano di iniziativa privata qualora, pur essendo conforme alle altre prescrizioni, non sia rispondente a tale ultimo requisito.

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

ART. 24 - DURATA DEI PIANI DI INIZIATIVA PRIVATA

I piani di iniziativa privata approvati hanno validità coincidente con i termini fissati per la convenzione.

CAPO VII° - ZONIZZAZIONE

ART. 25 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE
OMOGENEE

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee, ai sensi di quanto previsto dal D.M. 2/4/1968.

Tali zone territoriali omogenee sono:

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

ART. 26 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE
FUNZIONALI

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

Zone residenziali:

- zone residenziali storiche R₁ R₂
- zone residenziali urbanizzate R₃ R₄ R₅ R₆
- zone residenziali di espansione R₇
- zone residenziali a verde privato R₈
- zone residenziali in area agricola R₉

Zone produttive:

- zone produttive urbanizzate I₁ I₂
- zone produttive di espansione I₃ I₄
- zone per infrastrutture tecniche urbanizzate IT₁ IT₂
- zone per infrastrutture tecniche di espansione IT₃ IT₄
- zone agricole normali F₁
- zone agricole di interesse paesistico e rispetto ambientale F₂

- zone agricole vincolate F_3
- zone per industrie agricole F_4
-

Zone di uso pubblico e di interesse generale:

- asilo nido, scuola materna e scuola elementare S_1
- servizi civici S_2
- verde attrezzato S_3
- parcheggi a scala di vicinato S_4
- attrezzature sanitarie S_5
- " " assistenziali S_6
- scuola media S_7
- sport S_8
- attrezzature culturali S_9
- attrezzature commerciali S_{10}
- attrezzature e servizi speciali S_{11}
- verde a scala urbana S_{12}
- parcheggi a scala urbana S_{13}
- rispetto cimiteriale S_{14}

Zone di uso pubblico e di interesse generale:

- asilo nido, scuola materna e scuola elementare S_1
- servizi civici S_2
- verde attrezzato S_3

CAPO VIII. - ZONE RESIDENZIALI

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

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

- uffici ed esercizi commerciali, con esclusione di depositi o magazzini e centri commerciali di dimensioni superiori alle necessità di quartiere;
-

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

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

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

Per le zone di espansione dovrà essere prevista, dagli strumenti di attuazione del P.R.G., sia di iniziativa pubblica che privata, una dotazione per abitante di aree pubbliche.

ART. 27 - ZONE RESIDENZIALI STORICHE: R₁ R₂: NORME TRANSITORIE

Le norme transitorie sono state introdotte per consentire la continuità dell'attività edilizia nella città di Massa Lombarda e, nel contempo, per non avere nel periodo di gestazione del Piano Particolareggiato stesso un'attività edificatoria stravolgente e deturpante il patrimonio culturale edilizio esistente.

Tali zone ricadono nell'ambito di aree omogenee "A" ai sensi del D.M. 2/4/68, o in aree ad esse assimilate, aventi carattere storico, artistico, e di particolare pregio ambientale.

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

Attività commerciali e para-commerciali, nonché magazzini al diretto servizio degli esercizi commerciali sono consentite, nell'ambito delle "aree commerciali" suddette, al piano ter-

ra ed eventualmente al 1° piano degli edifici.

Attività artigianali possono inoltre essere previste nei casi di intervento per restauro conservativo e con servazione tipologica.

Attività incompatibili:

Non sono ammesse le attività che implicano grossa affluenza di pubblico, necessità di spostamenti rapidi e frequenti dei mezzi di servizio o che necessitano di grossi impianti tecnologici incompatibili con le tipologie storiche degli edifici. A seconda delle tipologie storiche esistenti, tali zone si suddividono in due sottozone:

- R₁ Residenza minore (per la quale valgono le destinazioni dei paragrafi precedenti) comprendente:
 - edifici classificati di valore ambien tale;
 - edifici classificati di nessun valore
 - nuove costruzioni.
- R₂ Palazzi ed edifici assimilabili: comprendente:
 - edifici classificati monumentali
 - edifici classificati storico-monumen tali
 - edifici classificati di valore archi tettonico.

Per questi, oltre alle destinazioni precedenti, sono consen tite le seguenti attività:

- attività terziarie, quali uffici sia pubblici che privati, enti culturali, ricreativi, associativi, sedi di organizza zioni sindacali, professionali, politiche, eventuali sedi universitarie o istituti superiori speciali.

Modalità di intervento:

Nelle zone "A" il piano si attua per "intervento edilizio di retto" o "intervento urbanistico preventivo", come appresso specificato.

Intervento edilizio diretto:

avviene su superfici minime di intervento. Tali superfici minime, qualora non individuate graficamente nelle tavole di P.R.G., coincidono con le singole unità ca tastali.

Intervento urbanistico preventivo:

lo strumento urbanistico preventivo si applica ai comparti di intervento, individuati nelle tavole di piano. Tali comparti sono destinati alla riqualificazione residenziale e soggetti a piani particolareggiati di iniziativa pubblica ed a piani di intervento privati regolamentati da apposite convenzioni giuste le norme del Piano Particolareggiato di conservazione Centro Storico.

Gli edifici di valore monumentale (vedi tav. n. 24 del P.R.G.) (in campitura nera) e quelli di valore storico-monumentale (in campitura a tratteggio fine incrociato) saranno o continueranno ad essere soggetti alla tutela della Sovrintendenza.

Gli edifici di notevole valore architettonico (in campitura puntinata grossa incrociata) qualora siano oggetto di richiesta di trasformazione, da parte di enti pubblici o privati, dovranno essere direttamente esaminati da una commissione aggiuntiva alla commissione edilizia e composta da uno o più responsabili della stesura del Piano Particolareggiato stesso, da uno o più esperti nominati dall'Amministrazione Comunale con la eventuale partecipazione del tecnico rappresentante la ditta committente del progetto o programma edilizio interessato.

Tale commissione deve indicare gli elementi architettonici decorativi e funzionali che dovranno essere rispettati nella stesura del progetto di trasformazione o restauro o riedificazione che dovrà di nuovo essere sottoposto alla medesima commissione.

Il Sindaco, se lo riterrà opportuno, farà esaminare di nuovo ed esclusivamente alla commissione edilizia il progetto definitivo che avrà o meno licenza edilizia.

E' da rilevare che questa laboriosa procedura:

- 1) è transitoria;
- 2) non è prevalente come classificazione (Tav. 24);
- 3) non è possibile anticipare quali sono gli elementi architettonici e decorativi di valore prima del piano particolareggiato;
- 4) si presume che la domanda si verificherà in pochi casi.

Gli edifici a valore ambientale (con campitura rigata fine), gli edifici a demolizione e sostituzione (con campitura a quadretti grandi), fuorchè a pura e semplice demo-

lizzazione (segnati a puntini finissimi) potranno essere ricostruiti nel volume e nell'altezza attuale con rispetto degli allineamenti stradali e delle norme esposte di seguito.

PARAMETRI DI INTERVENTO SECONDO LE VARIE CLASSIFICAZIONI

Per gli interventi in edifici di valore monumentale (in campitura nera) viene proposto il restauro conservativo ed una utilizzazione funzionale compatibile e che non squalifichi il monumento a funzioni di puro servizio tecnologico, quali magazzini, autocrimesse, ecc.

Generalmente questi edifici di carattere monumentale appartengono ad Amministrazioni varie, enti morali e simili. Pertanto le norme di intervento si demandano alla "Carta Italiana del Restauro".

Gli edifici di valore storico-monumentale (in campitura a tratteggio fine incrociato) sono soggetti a restauro conservativo e sono equiparati alla normativa per edifici a carattere monumentale, ma essendo essi generalmente di proprietà privata, si prevede una gamma di utilizzazioni funzionali più estesa (residence, banche, locali notturni).

Per gli edifici a restauro conservativo che risulteranno inutilizzati verrà indicata una vocazione che terrà conto degli effettivi fabbisogni della zona (attraverso indagine statistica) e dell'ambito nel quale potrà avvenire la relativa utilizzazione alle condizioni esposte nella Carta del Restauro.

Eventuali altre proposte di uso e di funzioni integranti e sostitutive verranno esaminate dall'Amministrazione Comunale attraverso i suoi organi tecnici.

Gli edifici a notevole valore architettonico, (in campitura puntinata grosso incrociata) potranno essere trasformati alle condizioni che siano rispettati gli elementi caratterizzanti il notevole valore. Essi sono di carattere essenzialmente decorativo ma anche funzionale (riteniamo che anche un'attività, per lo più artistica o decorativa, contribuisca a qualificare l'ambiente umano).

Il Piano definitivo porterà per ogni edificio di notevole valore architettonico gli elementi da conservare. Nel caso che l'edificio fosse in condizioni estremamente criti-

che per la sua stabilità, sarà consentita la ricostruzione di questi elementi decorativi previo ricalco o recupero degli elementi indicati nel Piano Particolareggiato.

Sarà consentita la ricostruzione a livello superiore rispetto a quella stradale.

Non sarà ammessa la distorsione delle tipologie o dei valori funzionali. Anche in questo caso negli edifici inutilizzati il Piano indicherà una vocazione.

Gli edifici a valore ambientale potranno essere utilizzati purchè si rispetti la conservazione tipologica. Sarà possibile l'utilizzazione al piano terra degli ambienti che anche anticamente erano usati come stalle e ricoveri per autorimesse (in ottemperanza al D.M. 1/4/68 che prevede un totale di parcheggi per abitante).

I fabbricati indicati in campitura a quadretti pieni grandi possono essere demoliti e sostituiti nelle seguenti classi di casi:

- Edifici di recente costruzione e totalmente privi di qualsiasi riferimento culturale e stilistico all'ambiente circostante.

Qualora si presentasse l'eventualità di una richiesta per modifiche anche interne di tinteggiature, di detti edifici verrà imposto: la ripulitura della facciata da tutte le sovrapposizioni mistificanti le tinte e le forme di intonaco confacenti al carattere della strada.

- Edifici in cui gli interventi di alterazioni interessano la sola facciata.

Idem come sopra.

- Gli edifici di cui si presume la possibile integrale sostituzione vengono divisi in due gruppi:

- 1) edifici di piccola entità mono o bi-familiari interessanti una unica unità edilizia;
- 2) edifici di grande entità (tutti gli altri).

Quelli di piccola entità sono da considerarsi reintegrabili nel tessuto urbano esistente nel rispetto delle tipologie del luogo, dei valori ambientali circostanti e delle costruzioni adiacenti.

Per le aree scoperte costruite di rilevanti dimensioni dove la ricostruzione del tessuto urbano, se tessuto urbano ci fu mai, costituirebbe un falso integrale, si propone un progetto di utilizzazione dietro indicazioni vocazionali di iniziativa pubblica.

In mancanza di tali piani e nelle more della loro elaborazione è consentito l'intervento all'interno di tali zone mediante piano planivolumetrico preventivo di iniziativa privata previa autorizzazione del Sindaco.

Tali interventi pubblici o privati non devono necessariamente avvenire per mimesi, ma interpretando, anche con l'uso di materiali e tecnologie contemporanee, i caratteri morfologici dell'ambiente.

I volumi non confermabili, contrassegnati dai puntini finissimi, non possono essere ricostruiti, nella giacitura planimetrica attuale ma, dove la classificazione lo consente, potranno essere inglobati nel progetto finale di ricostruzione.

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

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

Tale quantità è da considerarsi aggiuntiva riguardo a quella max. ammessa dalle norme. Vengono comunque esclusi dal computo della Su i locali destinati a impianti tecnologici (C.T., Cabina elettrica, ecc) e i sottotetti.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali devono essere sistemate a verde od a parcheggi, nella misura minima di un posto macchina per alloggio, per le attività residenziali, e secondo le quantità indicate all'art. 9 per le altre attività.

Le autorimesse ed i parcheggi di pertinenza devono essere previsti nella quantità minima di 1 per alloggio. Il 30% della superficie coperta degli edifici aventi più di 8 alloggi, disposti su più piani, ad eccezione di quelli interessati dal piano dell'urbanistica commerciale e fatte salve diverse prescrizioni di P.P. di intervento pubblico,

dovrà essere sistemato a portici (e al gioco aperto dei ragazzi) o a portici e ad attività condominiali, quali sala riunioni o locali per il gioco dei bambini e ragazzi. In tal caso questa superficie utile deve considerarsi aggiuntiva rispetto alla Su_{max} consentita per i servizi.

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

ART. 29 - ZONE RESIDENZIALI URBANIZZATE R_3 R_4 R_5 R_6

Tali zone comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate di tipo "B" ai sensi del D.M. 2/4/1968 e sono destinate al mantenimento, all'adeguamento ed al completamento degli insediamenti residenziali urbani esistenti.

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

- R_3 = zone di completamento o di sostituzione edilizia normale;
- R_4 = zone di completamento o di sostituzione edilizia coordinata;
- R_5 = zone di completamento o di sostituzione edilizia speciale;
- R_6 = aree con edilizia economica e popolare.

Modalità di intervento:

Nelle zone R_3 R_4 R_5 R_6 il piano si attua per "intervento edilizio diretto" o per "intervento urbanistico preventivo" come appresso specificato.

Parametri di intervento:

Zone R_3

- intervento edilizio diretto
- opere di urbanizzazione primaria

- superficie minima di intervento = mq. 600, salvo i casi in cui la proprietà al 30/9/76 risulti essere inferiore a tale misura;
- parcheggi di U_1 = min. il 10% della superficie del lotto nei casi indicati nei grafici di Piano;
- $U_f = 0,6 \text{ mq} \times \text{mq Sf.}$
- $V_l = 0,5$
- $H \text{ max} = \text{ml. } 8,50$ elevabile ad un max di ml. 13 nel caso sia compatibile con la tipologia esistente e le caratteristiche della zona
- parcheggi di pertinenza e garages: secondo le norme.

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

Zone R₄

In tali zone si interviene per intervento urbanistico preventivo; su comparti la cui dimensione minima è individuata nelle tavole di piano:

- intervento preventivo
 - opere di urbanizzazione primaria
 - S_m = individuata nelle tavole di piano
 - $U_f = 0,6 \text{ mq} \times \text{mq Sl.}$
 - Parcheggi di $U_1 = 10 \text{ mq} \times 100 \text{ mq Su}$
 - Verde condominiale = $10 \text{ mq} \times 30 \text{ mq Su}$
 - $H \text{ max} = 8,50$ elevabile a 13 ml. nel caso sia compatibile con la tipologia esistente e le caratteristiche della zona
 - $V_{l.} = 0,5$
 - parcheggi fondiari e garages: secondo le norme.
- Nelle aree commerciali sono consentite le destinazioni di cui all'art. 18 sino ad un max del 20% della Su ammissibile.

Zone R₅

In queste zone il piano si attua per intervento edilizio diretto secondo le modalità fissate per le zone R₃ così modificate:

- $UP = 0,05 \text{ mq} \times \text{mq SF}$

Zone R₆

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

In tali zone il piano si attua:

- a) mediante "interventi edilizi diretti" allorchè si tratti di eseguire opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) mediante "interventi urbanistici preventivi" negli altri casi e su superfici minime d'intervento individuate nelle tavole di piano applicando i seguenti indici:

- intervento preventivo
- opere di urbanizzazione primaria
- $U_t = 0,7 \text{ mq} \times \text{mq} = St$
- Parcheggi di $U_p = 10 \text{ mq Su}$
- Verde condominiale = minimo 30% di St.
- H max = 21 ml.
- $V_l = 0,5$
- parcheggi fondiari e autorimessa: come previsto nelle norme generali.

ART. 30 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE R_7

Tali zone sono destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e dei relativi servizi. Tali zone sono di tipo "C" ai sensi del D.M. 2/4/1968

Modalità di intervento:

In tali zone il P.R.G. si attua per piano urbanistico preventivo esteso all'intera superficie dei comparti individuati. Per tali zone è prevista la seguente densità territoriale:

- R_7 = densità territoriale 100 ab/ha

Parametri di intervento:

- intervento preventivo;
- S_m = superficie minima di intervento: individuata nelle tavole di P.R.G.;
- opere di urbanizzazione primaria;
- $H_{max} = 13$;
- autorimesse e parcheggi fondiari: come da norme generali;
- verde condominiale = minimo 10 mq x 30 mq Su;
- U_t = per le zone $R_7 = 3.000$ mq/ha
- Aree per U_1 = strade: come da progetto
parcheggi: 10 mq x 100 mq Su
- Aree per U_2 = per le zone $R_7 = 3.000$ mq/ha

ART. 31 - ZONE RESIDENZIALI A VERDE PRIVATO: R_8

Trattasi di zone residenziali a volumetria definita, nelle quali deve essere conservata l'attuale consistenza e dilizia e la sistemazione del verde. Su tali zone, nelle quali sono ammesse le attività di cui al capo VIII - parte generale - si interviene, conformemente alle indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G. per restauro conservativo, conservazione tipologica o demolizione e ricostruzione con conservazione del volume.

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

ART. 32 - ZONE R₃ RESIDENZIALI SPARSE IN AREA AGRICOLA

Edifici esistenti:

Nel caso trattasi di edifici segnalati di valore architettonico o ambientale (vedi tav. 19 P.R.G.) si rimanda alle disposizioni dell'art. 39.

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

- a) sopraelevazione fino ad un massimo di ml. 6,50 indipendentemente dalla distanza dei confini o sul confine stesso fatte salve le norme del codice civile, purchè rientri, se c'è aumento in altezza di superficie utile, nell'indice previsto nel seguente capoverso c)
- b) variazione dell'andamento planivolumetrico indipendente dalle dimensioni del lotto e nel rispetto delle distanze preesistenti, per tutti i volumi tecnici, ovvero bagni, cucine, centrali termiche purchè rientranti nell'indice previsto in c)
- c) aumento una tantum del 25% della superficie utile.

Nuovi edifici:

La possibilità di costruire nuovi edifici in queste zone è limitata ai lotti esistenti al 30/9/1976 e segnalati nelle tavole di piano.

Il piano si attua per intervento edilizio diretto secondo le modalità fissate per le zone R₃ così modificate:

H max = ml. 6,50

CAPO IX - ZONE PRODUTTIVE

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

ART. 33 - ZONE INDUSTRIALI "I"

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

a) industriali normali

Sono destinate ad edifici, attrezzature per l'industria manifatturiera, le industrie delle costruzioni e della installazione di impianti.

b) Industriali bianche

Sono destinate ad edifici per attività industriali che non producono fumi, rumori, liquami inquinanti e che comunque non arrecano molestia alla quiete pubblica come ad es. la produzione di vestiario, abbigliamento, accessori e lavorazione tessili in genere, produzione di articoli di cuoio, pelletteria e materiali affini, produzione di tappezzeria in genere, la costruzione di strumenti elettrici ed affini.

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

Non sono ammessi scarichi nelle fognature pubbliche di acque di rifiuto che superino i limiti di accettabilità indicati dalla circolare ministeriale n. 105 del 2/7/1973.

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

Qualora sia necessario ricorrere all'utilizzo di acqua di pozzi, è facoltà dell'Amministrazione imporre obbligo alle aziende di effettuare il riciclaggio dell'acqua utilizzata: è comune

que sempre necessaria una perizia idrogeologica.

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

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

E' richiesta un'autorimessa per ogni alloggio.
E' consentito il commercio e mostra della merce prodotta dalla azienda stessa.

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

ART. 34 - ZONE INDUSTRIALI URBANIZZATE - I_1 ed I_2

Tali zone comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, di tipo "B" ai sensi del D.M. 2/4/1968 e sono destinate al mantenimento e all'adeguamento degli insediamenti industriali e artigianali esistenti.

A seconda delle densità medie edilizie esistenti tali zone si suddividono in:

1. industriali I_1 = completamento e sostituzione edilizia normale
2. industriali I_2 = completamento e sostituzione edilizia coordinata.

Modalità di intervento

Nelle zone I_1 il piano si attua per intervento edilizio diretto, nelle zone I_2 per intervento urbanistico preventivo.

Parametri di intervento - Zone I₁

- intervento diretto;
- opere di urbanizzazione primaria;
- parcheggi di pertinenza: 10% della sup. del lotto;
- $U_f = 0,8 \text{ mq/mq Sf}$;
- $H =$ altezza massima = ml. 10,00 (salvo che per particolari volumi tecnici);
- $S_m =$ superficie del lotto minimo: mq. 1.000 di Sf ad eccezione dei lotti esistenti alla data del 30/9/1976 per i quali si assume la sup. esistente a quella data;
- alloggi: è consentito un alloggio per lotto.

Zone I₂

- intervento urbanistico preventivo;
- S_m - individuata nelle tavole di P.R.G.;
- opere di urbanizzazione primaria;
- $U_t = 5.000 \text{ mq/ha}$;
- $H =$ altezza massima = ml. 10,00 (salvo che per particolari volumi tecnici);
- parcheggi di $U_1 = \text{min. } 5 \% St$;
- verde condominiale minimo: 15% St;
- parcheggi di pertinenza: 10% Sf;
- lotto minimo: mq. 1.500;
- alloggi: è consentito un alloggio di custodia per ogni lotto.

ART. 35 - ZONE INDUSTRIALI DI ESPANSIONE I₃

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

Tali zone sono di tipo "D" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2/4/1968. Tali zone si suddividono, a seconda della destinazione e delle densità, in:

I₃ - industrie normali

Modalità di intervento

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

Parametri di intervento

- intervento preventivo;
- $U_t - I_3 = 5.000 \text{ mq/ha}$
- opere di urbanizzazione primaria;
- parcheggi di U_1 - minimo 5% St;
- parcheggi fondiari = min. 10% di Sf;
- verde = nelle zone I_3 - min. 10% St;
- aree di urbanizzazione secondaria $U_2 = 1.000 \text{ mq} \times \text{Ha}$;
- H = Altezza massima = 10 ml. (salvo che per particolari volumi tecnici);
- Sm = superficie minima di intervento = comparti di attuazione individuati dal P.R.G;
- lotto minimo = mq. 2.000
- alloggi - 1 alloggio per lotto nelle zone I_3
2 alloggi per lotto nelle zone I_4

ART. 36 - ZONE PER INFRASTRUTTURE TECNICHE IT

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

- servizi ed impianti tecnologici urbani;
- attrezzature annonarie;
- " connesse ai trasporti;
- " per lo stoccaggio, ed il commercio all'ingrosso
- negozi per la vendita al minuto di macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'industria, l'agricoltura, il commercio e l'artigianato;
- attività artigianali di servizio come ad esempio: officine riparazione veicoli, servizi di pulizia e disinfezione loca-

li, lavanderie, ecc.;

- laboratori scientifici, uffici, mostre, attrezzature sociali ed impianti direttamente connessi con le attività di cui sopra e con attività industriali delle zone limitrofe.

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

ART. 37 - ZONE PER INFRASTRUTTURE URBANIZZATE - IT₁ IT₂

Tali zone comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, di tipo "B" ai sensi del D. M. 2/4/1968 e sono destinate al mantenimento e all'adeguamento degli insediamenti esistenti.

A seconda delle densità medie edilizie esistenti tali zone si suddividono in:

Infrastrutture IT₁ - completamento e sostituzione edilizia normale;

Infrastrutture IT₂ - completamento e sostituzione edilizia coordinata.

Modalità di intervento:

Nelle zone IT₁ si interviene per intervento edilizio diretto, nelle zone IT₂ per intervento urbanistico preventivo.

Parametri di intervento:

Nelle zone IT₁ si interviene con i parametri delle zone industriali I₁

Nelle zone IT₂ si interviene con i parametri delle zone industriali I₂

ART. 38 - ZONE PER INFRASTRUTTURE TECNICHE DI ESPANSIONE

IT₃ IT₄

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

Tali zone sono di tipo "D" ai sensi dell'art. 2 D.M. 2/4/68, si suddividono a seconda della destinazione e della densità in:

- infrastrutture IT₃ = infrastrutture tecniche di espansione;
- infrastrutture IT₄ = infrastrutture tecniche di espansione speciali.

Modalità di intervento

In tali zone si interviene per intervento urbanistico preventivo.

Parametri di intervento

Zone IT₃ = si interviene con i parametri delle zone industriali I₃

Zone IT₄ = si interviene con i parametri della zona industriale IT_c così modificati:

- Ut = 3.000 mq/ha
- parcheggi di U₁ = min. 10% St;
- aree di U₂ = 2.500 mq/ha per verde e servizi di uso pubblico;
- H max = 10,00 ml;
- parcheggi di pertinenza: 15% Sf.

ART. 39 - ZONE AGRICOLE F

Le zone agricole sono tutte le zone destinate all'esercizio dell'attività agricola, e comunque all'esercizio dell'attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

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

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

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

Per le zone di espansione dovrà essere prevista, dagli strumenti di attuazione del P.R.G., sia di iniziativa pubblica che privata, una dotazione per abitante di aree pubbliche.

ART. 27 - ZONE RESIDENZIALI STORICHE: R₁ R₂: NORME TRANSITORIE

Le norme transitorie sono state introdotte per consentire la continuità dell'attività edilizia nella città di Massa Lombarda e, nel contempo, per non avere nel periodo di gestazione del Piano Particolareggiato stesso un'attività edificatoria stravolgente e deturpante il patrimonio culturale edilizio esistente.

Tali zone ricadono nell'ambito di aree omogenee "A" ai sensi del D.M. 2/4/68, o in aree ad esse assimilate, aventi carattere storico, artistico, e di particolare pregio ambientale.

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

Attività commerciali e para-commerciali, nonché magazzini al diretto servizio degli esercizi commerciali sono consentite, nell'ambito delle "aree commerciali" suddette, al piano ter-

ra ed eventualmente al 1° piano degli edifici.

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

Attività incompatibili:

Non sono ammesse le attività che implicano grossa affluenza di pubblico, necessità di spostamenti rapidi e frequenti dei mezzi di servizio o che necessitano di grossi impianti tecnologici incompatibili con le tipologie storiche degli edifici. A seconda delle tipologie storiche esistenti, tali zone si suddividono in due sottozone:

- R₁ Residenza minore (per la quale valgono le destinazioni dei paragrafi precedenti) comprendente:
 - edifici classificati di valore ambientale;
 - edifici classificati di nessun valore
 - nuove costruzioni.
- R₂ Palazzi ed edifici assimilabili: comprendente:
 - edifici classificati monumentali
 - edifici classificati storico-monumentali
 - edifici classificati di valore architettonico.

Per questi, oltre alle destinazioni precedenti, sono consentite le seguenti attività:

- attività terziarie, quali uffici sia pubblici che privati, enti culturali, ricreativi, associativi, sedi di organizzazioni sindacali, professionali, politiche, eventuali sedi universitarie o istituti superiori speciali.

Modalità di intervento:

Nelle zone "A" il piano si attua per "intervento edilizio diretto" o "intervento urbanistico preventivo", come appresso specificato.

Intervento edilizio diretto:

avviene su superfici minime di intervento.

Tali superfici minime, qualora non individuate graficamente nelle tavole di P.R.G., coincidono con le singole unità catastali.

Intervento urbanistico preventivo:

lo strumento urbanistico preventivo si applica ai comparti di intervento, individuati nelle tavole di piano. Tali comparti sono destinati alla riqualificazione residenziale e soggetti a piani particolareggiati di iniziativa pubblica ed a piani di intervento privati regolamentati da apposite convenzioni giuste le norme del Piano Particolareggiato di conservazione Centro Storico.

Gli edifici di valore monumentale (vedi tav. n. 24 del P.R.G.) (in campitura nera) e quelli di valore storico-monumentale (in campitura a tratteggio fine incrociato) saranno o continueranno ad essere soggetti alla tutela della Sovrintendenza.

Gli edifici di notevole valore architettonico (in campitura puntinata grossa incrociata) qualora siano oggetto di richiesta di trasformazione, da parte di enti pubblici o privati, dovranno essere direttamente esaminati da una commissione aggiuntiva alla commissione edilizia e composta da uno o più responsabili della stesura del Piano Particolareggiato stesso, da uno o più esperti nominati dall'Amministrazione Comunale con la eventuale partecipazione del tecnico rappresentante la ditta committente del progetto o programma edilizio interessato.

Tale commissione deve indicare gli elementi architettonici decorativi e funzionali che dovranno essere rispettati nella stesura del progetto di trasformazione o restauro o riedificazione che dovrà di nuovo essere sottoposto alla medesima commissione.

Il Sindaco, se lo riterrà opportuno, farà esaminare di nuovo ed esclusivamente alla commissione edilizia il progetto definitivo che avrà o meno licenza edilizia.

E' da rilevare che questa laboriosa procedura:

- 1) è transitoria;
- 2) non è prevalente come classificazione (Tav. 24);
- 3) non è possibile anticipare quali sono gli elementi architettonici e decorativi di valore prima del piano particolareggiato;
- 4) si presume che la domanda si verificherà in pochi casi.

Gli edifici a valore ambientale (con campitura rigata fine), gli edifici a demolizione e sostituzione (con campitura a quadretti grandi), fuorchè a pura e semplice demo-

lizzazione (segnati a puntini finissimi) potranno essere ricostruiti nel volume e nell'altezza attuale con rispetto degli allineamenti stradali e delle norme esposte di seguito.

PARAMETRI DI INTERVENTO SECONDO LE VARIE CLASSIFICAZIONI

Per gli interventi in edifici di valore monumentale (in campitura nera) viene proposto il restauro conservativo ed una utilizzazione funzionale compatibile e che non squalifichi il monumento a funzioni di puro servizio tecnologico, quali magazzini, autocrimesse, ecc.

Generalmente questi edifici di carattere monumentale appartengono ad Amministrazioni varie, enti morali e simili. Pertanto le norme di intervento si demandano alla "Carta Italiana del Restauro".

Gli edifici di valore storico-monumentale (in campitura a tratteggio fine incrociato) sono soggetti a restauro conservativo e sono equiparati alla normativa per edifici a carattere monumentale, ma essendo essi generalmente di proprietà privata, si prevede una gamma di utilizzazioni funzionali più estesa (residence, banche, locali notturni).

Per gli edifici a restauro conservativo che risulteranno inutilizzati verrà indicata una vocazione che terrà conto degli effettivi fabbisogni della zona (attraverso indagine statistica) e dell'ambito nel quale potrà avvenire la relativa utilizzazione alle condizioni esposte nella Carta del Restauro.

Eventuali altre proposte di uso e di funzioni integranti e sostitutive verranno esaminate dall'Amministrazione Comunale attraverso i suoi organi tecnici.

Gli edifici a notevole valore architettonico, (in campitura puntinata grosso incrociata) potranno essere trasformati alle condizioni che siano rispettati gli elementi caratterizzanti il notevole valore. Essi sono di carattere essenzialmente decorativo ma anche funzionale (riteniamo che anche un'attività, per lo più artistica o decorativa, contribuisca a qualificare l'ambiente umano).

Il Piano definitivo porterà per ogni edificio di notevole valore architettonico gli elementi da conservare. Nel caso che l'edificio fosse in condizioni estremamente criti-

che per la sua stabilità, sarà consentita la ricostruzione di questi elementi decorativi previo ricalco o recupero degli elementi indicati nel Piano Particolareggiato. Sarà consentita la ricostruzione a livello superiore rispetto a quella stradale.

Non sarà ammessa la distorsione delle tipologie o dei valori funzionali. Anche in questo caso negli edifici inutilizzati il Piano indicherà una vocazione.

Gli edifici a valore ambientale potranno essere utilizzati purché si rispetti la conservazione tipologica. Sarà possibile l'utilizzazione al piano terra degli ambienti che anche anticamente erano usati come stalle e ricoveri per autorimesse (in ottemperanza al D.M. 1/4/68 che prevede un tale di parcheggi per abitante).

I fabbricati indicati in campitura a quadretti pieni grandi possono essere demoliti e sostituiti nelle seguenti classi di casi:

- Edifici di recente costruzione e totalmente privi di qualsiasi riferimento culturale e stilistico all'ambiente circostante.

Qualora si presentasse l'eventualità di una richiesta per modifiche anche interne di tinteggiature, di detti edifici verrà imposto: la ripulitura della facciata da tutte le sovrapposizioni mistificanti le tinte e le forme di intonaco confacenti al carattere della strada.

- Edifici in cui gli interventi di alterazioni interessano la sola facciata.

Idem come sopra.

- Gli edifici di cui si presume la possibile integrale sostituzione vengono divisi in due gruppi:

- 1) edifici di piccola entità mono o bi-familiari interessanti una unica unità edilizia;
- 2) edifici di grande entità (tutti gli altri).

Quelli di piccola entità sono da considerarsi reintegrabili nel tessuto urbano esistente nel rispetto delle tipologie del luogo, dei valori ambientali circostanti e delle costruzioni adiacenti.

Per le aree scoperte costruite di rilevanti dimensioni dove la ricostruzione del tessuto urbano, se tessuto urbano ci fu mai, costituirebbe un falso integrale, si propone un progetto di utilizzazione dietro indicazioni vocazionali di iniziativa pubblica.

In mancanza di tali piani e nelle more della loro elaborazione è consentito l'intervento all'interno di tali zone mediante piano planivolumetrico preventivo di iniziativa privata previa autorizzazione del Sindaco.

Tali interventi pubblici o privati non devono necessariamente avvenire per mimesi, ma interpretando, anche con l'uso di materiali e tecnologie contemporanee, i caratteri morfologici dell'ambiente.

I volumi non confermabili, contrassegnati dai puntini finissimi, non possono essere ricostruiti, nella giacitura planimetrica attuale ma, dove la classificazione lo consente, potranno essere inglobati nel progetto finale di ricostruzione.

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

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

Tale quantità è da considerarsi aggiuntiva riguardo a quella max. ammessa dalle norme. Vengono comunque esclusi dal computo della Su i locali destinati a impianti tecnologici (C.T., Cabina elettrica, ecc) e i sottotetti.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali devono essere sistemate a verde ed a parcheggi, nella misura minima di un posto macchina per alloggio, per le attività residenziali, e secondo le quantità indicate all'art. 9 per le altre attività.

Le autorimesse ed i parcheggi di pertinenza devono essere previsti nella quantità minima di 1 per alloggio. Il 30% della superficie coperta degli edifici aventi più di 8 alloggi, disposti su più piani, ad eccezione di quelli interessati dal piano dell'urbanistica commerciale e fatte salve diverse prescrizioni di P.P. di intervento pubblico,

dovrà essere sistemato a portici (e al gioco aperto dei ragazzi) o a portici e ad attività condominiali, quali sala riunioni o locali per il gioco dei bambini e ragazzi. In tal caso questa superficie utile deve considerarsi aggiuntiva rispetto alla Su_{max} consentita per i servizi.

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

ART. 29 - ZONE RESIDENZIALI URBANIZZATE R_3 R_4 R_5 R_6

Tali zone comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate di tipo "B" ai sensi del D.M. 2/4/1968 e sono destinate al mantenimento, all'adeguamento ed al completamento degli insediamenti residenziali urbani esistenti.

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

- R_3 = zone di completamento o di sostituzione edilizia normale;
- R_4 = zone di completamento o di sostituzione edilizia coordinata;
- R_5 = zone di completamento o di sostituzione edilizia speciale;
- R_6 = aree con edilizia economica e popolare.

Modalità di intervento:

Nelle zone R_3 R_4 R_5 R_6 il piano si attua per "intervento edilizio diretto" o per "intervento urbanistico preventivo" come appresso specificato.

Parametri di intervento:

Zone R_3

- intervento edilizio diretto
- opere di urbanizzazione primaria

- superficie minima di intervento = mq. 600, salvo i casi in cui la proprietà al 30/9/76 risulti essere inferiore a tale misura;
- parcheggi di U_1 = min. il 10% della superficie del lotto nei casi indicati nei grafici di Piano;
- $U_f = 0,6 \text{ mq} \times \text{mq Sf.}$
- $V_l = 0,5$
- $H \text{ max} = \text{ml. } 8,50$ elevabile ad un max di $\text{ml. } 13$ nel caso sia compatibile con la tipologia esistente e le caratteristiche della zona
- parcheggi di pertinenza e garages: secondo le norme.

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

Zone R₄

In tali zone si interviene per intervento urbanistico preventivo; su comparti la cui dimensione minima è individuata nelle tavole di piano:

- intervento preventivo
 - opere di urbanizzazione primaria
 - S_m = individuata nelle tavole di piano
 - $U_f = 0,6 \text{ mq} \times \text{mq St.}$
 - Parcheggi di $U_1 = 10 \text{ mq} \times 100 \text{ mq Su}$
 - Verde condominiale = $10 \text{ mq} \times 30 \text{ mq Su}$
 - $H \text{ max} = 8,50$ elevabile a 13 ml. nel caso sia compatibile con la tipologia esistente e le caratteristiche della zona
 - $V_l = 0,5$
 - parcheggi fondiari e garages: secondo le norme.
- Nelle aree commerciali sono consentite le destinazioni di cui all'art. 18 sino ad un max del 20% della Su ammissibile.

ART. 30 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE R_7

Tali zone sono destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e dei relativi servizi. Tali zone sono di tipo "C" ai sensi del D.M. 2/4/1968

Modalità di intervento:

In tali zone il P.R.G. si attua per piano urbanistico preventivo esteso all'intera superficie dei comparti individuati. Per tali zone è prevista la seguente densità territoriale:

- R_7 = densità territoriale 100 ab/ha

Parametri di intervento:

- intervento preventivo;
- S_m = superficie minima di intervento: individuata nelle tavole di P.R.G.;
- opere di urbanizzazione primaria;
- $H_{max} = 13$;
- autorimesse e parcheggi fondiari: come da norme generali;
- verde condominiale = minimo 10 mq x 30 mq Su;
- U_t = per le zone $R_7 = 3.000$ mq/ha
- Arre per U_1 = strade: come da progetto
parcheggi: 10 mq x 100 mq Su
- Arec per U_2 = per le zone $R_7 = 3.000$ mq/ha

ART. 31 - ZONE RESIDENZIALI A VERDE PRIVATO: R_8

Trattasi di zone residenziali a volumetria definita, nelle quali deve essere conservata l'attuale consistenza e dilizia e la sistemazione del verde. Su tali zone, nelle quali sono ammesse le attività di cui al capo VIII - parte generale - si interviene, conformemente alle indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G. per restauro conservativo, conservazione tipologica o demolizione e ricostruzione con conservazione del volume.

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

ART. 32 - ZONE R₉ RESIDENZIALI SPARSE IN AREA AGRICOLA

Edifici esistenti:

Nel caso trattasi di edifici segnalati di valore architettonico o ambientale (vedi tav. 19 P.R.G.) si rimanda alle disposizioni dell'art. 39.

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

- a) sopraelevazione fino ad un massimo di ml. 6,50 indipendentemente dalla distanza dei confini o sul confine stesso fatte salve le norme del codice civile, purchè rientri, se c'è aumento in altezza di superficie utile, nell'indice previsto nel seguente capoverso c)
- b) variazione dell'andamento planivolumetrico indipendente dalle dimensioni del lotto e nel rispetto delle distanze preesistenti, per tutti i volumi tecnici, ovvero bagni, cucine, centrali termiche purchè rientranti nell'indice previsto in c)
- e) aumento una tantum del 25% della superficie utile.

Nuovi edifici:

La possibilità di costruire nuovi edifici in questa zona è limitata ai lotti esistenti al 30/9/1976 e segnalati nelle tavole di piano.

Il piano si attua per intervento edilizio diretto secondo le modalità fissate per le zone R₃ così modificate:

H max = ml. 6,50

CAPO IX - ZONE PRODUTTIVE

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

ART. 33 - ZONE INDUSTRIALI "I"

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

a) industriali normali

Sono destinate ad edifici, attrezzature per l'industria manifatturiera, le industrie delle costruzioni e della installazione di impianti.

b) Industriali bianche

Sono destinate ad edifici per attività industriali che non producono fumi, rumori, liquami inquinanti e che comunque non arrecano molestia alla quiete pubblica come ad es. la produzione di vestiario, abbigliamento, accessori e lavorazione tessuti in genere, produzione di articoli di cuoio, pelletteria e materiali affini, produzione di tappezzeria in genere, la costruzione di strumenti elettrici ed affini.

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

Non sono ammessi scarichi nelle fognature pubbliche di acque di rifiuto che superino i limiti di accettabilità indicati dalla circolare ministeriale n. 105 del 2/7/1973.

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

Qualora sia necessario ricorrere all'utilizzo di acqua di pozzi, è facoltà dell'Amministrazione imporre obbligo alle aziende di effettuare il riciclaggio dell'acqua utilizzata: è comu-

que sempre necessaria una perizia idrogeologica.

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

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

E' richiesta un'autorimessa per ogni alloggio.
E' consentito il commercio e mostra della merce prodotta dall'azienda stessa.

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

ART. 34 - ZONE INDUSTRIALI URBANIZZATE - I₁ ed I₂

Tali zone comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, di tipo "B" ai sensi del D.M. 2/4/1968 e sono destinate al mantenimento e all'adeguamento degli insediamenti industriali e artigianali esistenti.

A seconda delle densità medie edilizie esistenti tali zone si suddividono in:

1. industriali I₁ = completamento e sostituzione edilizia normale
2. industriali I₂ = completamento e sostituzione edilizia coordinata.

Modalità di intervento

Nelle zone I₁ il piano si attua per intervento edilizio diretto, nelle zone I₂ per intervento urbanistico preventivo.

Parametri di intervento - Zone I₁

- intervento diretto;
- opere di urbanizzazione primaria;
- parcheggi di pertinenza: 10% della superficie del lotto;
- $U_f = 0,8 \text{ mq/mq Sf}$;
- $H =$ altezza massima = ml. 10,00 (salvo che per particolari volumi tecnici);
- $S_m =$ superficie del lotto minimo: mq. 1.000 di Sf ad eccezione dei lotti esistenti alla data del 30/9/76 per i quali si assume la sup. esistente a quella data;
- alloggi: è consentito un alloggio per lotto.

Zone I₂

- intervento urbanistico preventivo;
- S_m - individuata nelle tavole di P.R.G.;
- opere di urbanizzazione primaria;
- $U_t = 5.000 \text{ mq/ha.}$;
- $H =$ altezza massima = ml. 10,00 (salvo che per particolari volumi tecnici);
- parcheggi di $U_1 = \text{min. } 5 \% St$;
- verde condominiale minimo: 15.% St ;
- parcheggi di pertinenza: 10 % Sf ;
- lotto minimo: mq. 1.500;
- alloggi: è consentito un alloggio di custodia per ogni lotto.

ART. 35 - ZONE INDUSTRIALI DI ESPANSIONE I₃ - I₄

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

Tali zone sono di tipo "D" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2/4/1968. Tali zone si suddividono, a seconda della destinazione e delle densità, in:

- I₃ - industrie normali
- I₄ - industrie bianche.

Modalità di intervento

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

Parametri di intervento

- intervento preventivo;
- $U_t - I_3 = 5.000 \text{ mq/ha}$
- opere di urbanizzazione primaria;
- parcheggi di $U_1 = \text{minimo } 5\% \text{ St}$;
- parcheggi fondiari = min. 10% di Sf;
- verde = nelle zone I_3 - min. 10% St;
- aree di urbanizzazione secondaria $U_2 = 1.000 \text{ mq} \times \text{Ha}$;
- H = Altezza massima = 10 ml. (salvo che per particolari volumi tecnici);
- S_m = superficie minima di intervento = comparti di attuazione individuati dal P.R.G.;
- lotto minimo = mq. 2.000
- alloggi - 1 alloggio per lotto nelle zone I_3
2 alloggi per lotto nelle zone I_4

ART. 36 - ZONE PER INFRASTRUTTURE TECNICHE IT

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

- servizi ed impianti tecnologici urbani;
- attrezzature annonarie;
- " connesse ai trasporti;
- " per lo stoccaggio, ed il commercio all'ingrosso
- negozi per la vendita al minuto di macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'industria, l'agricoltura, il commercio e l'artigianato;
- attività artigianali di servizio come ad esempio: officine riparazione veicoli, servizi di pulizia e disinfezione loca-

li, lavanderie, ecc.;

- laboratori scientifici, uffici, mostre, attrezzature sociali ed impianti direttamente connessi con le attività di cui sopra e con attività industriali delle zone limitrofe.

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

ART. 37 - ZONE PER INFRASTRUTTURE URBANIZZATE - IT₁ IT₂

Tali zone comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, di tipo "B" ai sensi del D. M. 2/4/1968 e sono destinate al mantenimento e all'adeguamento degli insediamenti esistenti.

A seconda delle densità medie edilizie esistenti tali zone si suddividono in:

Infrastrutture IT₁ - completamento e sostituzione edilizia normale;

Infrastrutture IT₂ - completamento e sostituzione edilizia coordinata.

Modalità di intervento:

Nelle zone IT₁ si interviene per intervento edilizio diretto, nelle zone IT₂ per intervento urbanistico preventivo.

Parametri di intervento:

Nelle zone IT₁ si interviene con i parametri delle zone industriali I₁

Nelle zone IT₂ si interviene con i parametri delle zone industriali I₂

ART. 38 - ZONE PER INFRASTRUTTURE TECNICHE DI ESPANSIONE

IT₃ IT₄

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

Tali zone sono di tipo "D" ai sensi dell'art. 2 D.M. 2/4/68, si suddividono a seconda della destinazione e della densità in:

- infrastrutture IT₃ = infrastrutture tecniche di espansione;
- infrastrutture IT₄ = infrastrutture tecniche di espansione speciali

Modalità di intervento

In tali zone si interviene per intervento urbanistico preventivo.

Parametri di intervento

Zone IT₃ = si interviene con i parametri delle zone industriali I₃

Zone IT₄ = si interviene con i parametri della zona industriale I₃ così modificati:

- Ut = 3.000 mq/ha
- parcheggi di U₁ = min. 10% St;
- aree di U₂ = 2.500 mq/ha per verde e servizi di uso pubblico;
- H max = 10,00 ml;
- parcheggi di pertinenza: 15% Sf.

ART. 39 - ZONE AGRICOLE F

Le zone agricole sono tutte le zone destinate all'esercizio dell'attività agricola, e comunque all'esercizio dell'attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Le presenti norme si applicano per ogni tipo di zona agricola, secondo la classificazione di cui agli articoli successivi e le indicazioni grafiche della tav. n. 19 del P.R.G.

Le relative licenze di costruzione nelle zone agricole possono essere ottenute soltanto ai fini della produzione agricola, ed esclusivamente dagli operatori agricoli e cioè dai proprietari coltivatori diretti, concedenti, o conduttori in economia, dalle cooperative agricole, nonché dagli affittuari e dai mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle licenze di cui sopra, ai sensi rispettivamente delle leggi n. 11/1971 e n. 965/1954; fanno eccezione gli insediamenti di cui ai punti b), c), d) ed e) per i quali possono essere richieste licenze da altri soggetti operanti nel campo delle produzioni e dei servizi agricoli.

Per l'accertamento dell'opportunità dell'intervento richiesto ai fini della migliore conduzione dell'azienda agricola, nonché dei sopra indicati requisiti del richiedente, il Sindaco si avvale - prima di rilasciare la licenza di costruzione - del parere di una apposita "Commissione per le zone agricole".

Tale Commissione è costituita con delibera del Consiglio Comunale entro un mese dall'entrata in vigore delle presenti norme ed è formata da un rappresentante designato da ognuna delle Organizzazioni Sindacali, Professionali e Cooperative del settore agricolo, nonché da rappresentanti del Consiglio Comunale.

La presente Commissione, integra ma non sostituisce la Commissione Edilizia Comunale.

Nelle zone agricole sono esclusivamente consentite:

- a) case rurali per diretti manuali coltivatori della terra;
- b) rustico, serbatoi idrici, serre, ricoveri per macchine agricole, edifici per allevamenti integrativi dell'azienda ad eccezione di quelli suinicoli, avicoli, ovicoli e cunicoli;
- c) edifici per allevamenti suinicoli, avicoli, ovicoli e cunicoli integrativi dell'azienda agricola;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli o derivanti dall'agricoltura, abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza e manutenzione di detti impianti;

- e) costruzioni per industrie estrattive e cave, nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo;
- f) edifici per allevamenti industriali.

Gli edifici esistenti sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme; il frazionamento riguardante un podere con sovrastante fabbricato sarà valido ai fini del rilascio di licenze edilizie su entrambi i fondi formatisi, soltanto se in entrambe le due unità poderali siano rispettati i rapporti e le dimensioni minime di seguito precisate.

In caso di frazionamento sul nuovo podere sprovvisto di fabbricato potrà essere concessa al massimo la residua volumetria ulteriormente ammissibile sulla originaria proprietà.

Solo per quanto attiene gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Normativa e censiti dalla ricerca sul Patrimonio Storico, Artistico e Ambientale è concessa la destinazione ad uso residenziale anche per i soggetti non inclusi nella precedente classificazione, purché il frazionamento sia limitato all'area cortiliva di pertinenza del fabbricato esistente, come individuabile dalle planimetrie catastali.

I movimenti di terra di qualsiasi natura, i prelievi di sabbia, ghiaia od argilla, le escavazioni per la formazione di vasi artificiali nonché la perforazione di pozzi artesiani devono essere soggetti ad autorizzazione dell'Autorità Comunale, previa presentazione di perizia idrogeologica, ciò allo scopo di consentire un equo utilizzo delle risorse idriche e un corretto uso del suolo sotto il profilo idrogeologico.

ART. 40 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

Le zone agricole si dividono in:

- a) ZONE AGRICOLE NORMALI (F_1)
- b) ZONE AGRICOLE SPECIALI (F_4) AGRO-INDUSTRIALI
- c) ZONE AGRICOLE VINCOLATE (F_2) - (F_3)

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. 41 - ATTUAZIONE DEL PIANO

Il piano si attua mediante intervento edilizio diretto oppure mediante intervento urbanistico preventivo, nel rispetto degli indici e delle modalità indicati agli articoli successivi.

Nei casi in cui è richiesto dalle seguenti norme, il piano si attua mediante "Piano di ristrutturazione agricola", presentato di norma dal privato, ed approvato con la stessa procedura prevista per relative licenze edilizio.

Il piano di ristrutturazione agricola dell'azienda è costituito dai seguenti elementi:

- qualifica del richiedente e relativa documentazione;
- documentazione sulla proprietà e sulle forme di conduzione dell'azienda;
- clenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda e relativi certificati ipotecari;
- planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda, con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;
- fabbricati esistenti, loro dimensioni e loro destinazioni d'uso;
- fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazioni d'uso;
- consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
- relazione dettagliata sull'attività dell'azienda con indicazione delle produzioni e quindi del P.V.L. (Prodotto Vendibile Lordo) totale e con la indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede la licenza;

- programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede la licenza.

In sede di esame istruttorio del progetto, la Commissione Consultiva per le zone agricole valuta la possibilità e la coerenza del progetto stesso anche in rapporto alle indicazioni del Piano Zonale Agricolo.

Il progetto di ristrutturazione è obbligatorio ogni qualvolta l'intervento avvenga su aziende costituite da più appezzamenti di terreno non accorpati o adiacenti fra di loro, e si intende concentrare su uno o più di tali appezzamenti le possibilità edificatorie derivanti dalla applicazione delle norme presenti, sull'intera estensione aziendale o comunque su appezzamenti diversi da quello su cui si intende edificare.

I fondi e gli appezzamenti anche inodificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico-edilizio di zona, restano inodificabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo è espressamente indicato, ove previsto, nel progetto di ristrutturazione, ed è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari, e da riprodurre sulle tavole di piano.

Sulla base del piano di ristrutturazione e quindi delle esigenze aziendali e della sua produttività verrà valutata la richiesta di costruzioni residenziali e per servizi, nel rispetto dei limiti massimi fissati dall'art. 17 - legge 765 del 1967 (0,10 complessivamente) e dal D.M. 2/4/1968 per quanto riguarda l'abitazione (0,03).

- Per quanto riguarda la distanza dalle strade si fa riferimento al D.M. 1/4/1968 n. 1404.

Il progetto di ristrutturazione agricola ha validità di cinque anni dalla data di approvazione, ed è vincolante per l'azienda. Per tutta la durata della validità del progetto, l'azienda agricola potrà richiedere la licenza edilizia solo in conformità del progetto approvato. Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione, il progetto perde ogni efficacia per le parti non realizzate e qualunque richiesta di licenza edilizia è subordinata all'approvazione di un nuovo progetto di ristrutturazione o al rinnovo del precedente da parte dell'Amministrazione Comunale.

Eventuali varianti al progetto di ristrutturazione possono essere approvate, con la medesima procedura prevista per la approvazione del progetto, in base alle risultanze di una adeguata documentazione sui motivi per i quali la variante è richiesta.

ART. 42 - MODALITA' E PARAMETRI EDILIZI DI INTERVENTO

- 1.- I tipi di intervento ammessi (ampliamento o nuova costruzione) e le procedure (intervento diretto o piano di ristrutturazione agricola), differenziati per le varie zone, sono indicati nell'allegata tabella A.
- 2.- Edifici di cui alla lettera a) dell'art. 39 (case rurali per diretti manuali coltivatori della terra): nuove costruzioni.

Superficie utile abitabile (Su)* = 150 mq. incrementabili di 10 mq/ha fino ad un massimo di 300 mq. di S.U.
(da computare secondo il vigente regolamento edilizio)

* Per S.U. si intende quella definita dal paragrafo h) art. 8 della presente normativa.

H max = 8,50 ml. dal pavimento del piano terra alla gronda.

- distanza dai confini = 10,00 ml.
- distanza da edifici confinanti di altra azienda = 20,00ml.
- distanza da altri edifici dell'azienda = 10 ml.
- distanza minima dagli scolli consorziali = 10 ml.

3.- Edifici di cui alla lettera a) dell'art. 39 (case rurali per diretti manuali coltivatori della terra): ampliamenti.

Su = max mq. 200 per aziende fino a 3 ha., compresa la superficie esistente.

Per le aziende superiori ai 3 ha. è consentito l'ampliamento nella misura di 10 mq. per ha., oltre al 3°, fino ad un massimo di 300 mq. di S.U.

Gli ampliamenti dovranno essere uniformati alle modalità tipologiche e costruttive di cui al successivo capoverso 9.-

4.- Edifici di cui alla lettera b) dell'art. 39 (rustico, silos, serbatoi idrici, serre, ricoveri per macchine agricole, edifici per allevamenti non suinicoli, ovicoli, avicoli o cunicoli, ecc.): Nuove costruzioni ed ampliamenti

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 150 mq. per ha
- H max = 8,50 ml. (esclusi serbatoi e silos)
- distanza dai confini = 10,00 ml.
- distanza da edifici confinanti di altra azienda = 20ml.
- distanza da altri edifici dell'azienda = 10 ml.
- distanza minima dagli scolli consorziali = 10 ml.
- nel caso di ampliamenti l'indice va conteggiato cumulando l'esistente al nuovo.

5.- Edifici di cui alla lettera c) dell'art. 39 (edifici per allevamenti suinicoli, avicoli, ovicoli, cunicoli, ecc. integrativi dell'azienda agricola): nuove costruzioni e ampliamenti.

Uf. = da conteggiare insieme a quella di tutti i servizi dell'azienda, deve essere tale che complessivamente la cubatura risultante non superi gli indici di densità fondiaria proposti dalla Legge 765 del 1967 art. 17 complessivamente.

- H max = 5 ml.

Distanze dei fabbricati destinati alla stabulazione:

- dai confini = 30,00 ml.

- da edifici confinanti di altra azienda = 100,00 ml.

- da altri edifici dell'azienda = 20,00 ml.

- dagli scoli consorziali = 10,00 ml.

E' prescritto per ottenere approvazione e conseguente licenza edilizia la presentazione di una relazione tecnica da cui risulti:

- 1) l'inquadramento economico dell'allevamento nell'azienda (vedi il Piano di ristrutturazione agricolo);
- 2) tutti i dati relativi al tipo di produzione;
- 3) i modi, i tempi ed i tipi delle opere di raccolta e smaltimento delle deiezioni solide e liquide con disegni dettagliati e dati tecnici dei manufatti necessari nonché l'indicazione della destinazione successiva di tali residui;

La relazione prevederà anche l'inquadramento di tali opere col testo della legge sanitaria, nonché col regolamento comunale d'igiene.

In generale, si prescrive che la posizione della costruzione deve essere tale rispetto ai venti dominanti che eventuali cattivi odori non risultino percepibili all'abitato.

Tutti gli interventi edificatori risultanti in questo settore devono essere sottoposti all'esame dell'Ufficio di Piano.

6.- Edifici di cui alla lettera d) dell'art. 39 (costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli): nuove costruzioni ed ampliamenti.

a) Manufatti all'interno dell'azienda agricola

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 50mq per ha. incrementabili di mq. 0,005/mq. oltre i 3 ha. fino ad un massimo di 500 mq.

H max = 8,50 ml.

Nel caso si tratti di nuove costruzioni devono essere osservate:

- distanza dai confini = 10,00 ml.
- distanza da edifici confinanti di altra azienda = 20 ml.
- distanza da altri edifici dell'azienda = 10 ml.
- distanza minima dagli scolli consorziali = 10 ml.

b) Manufatti all'interno delle zone agro-industriali

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,25 mq/mq
di cui può essere utilizzato per alloggio di custodia una quantità pari al 15% della superficie effettivamente utilizzata e comunque non superiore a 150 mq.

Sm = Superficie minima del lotto = 5.000 mq.

Parcheggi pubblici = 15%

- distanza dai confini = 10,00 ml.
- distanza da edifici confinanti di altra azienda = 20,00 ml.
- distanza da altri edifici dell'azienda = 10,00 ml.
- distanza minima dagli scolli consorziali = 10,00 ml.

Tutti gli interventi edificatori rientranti in questo settore dovranno essere sottoposti all'esame dell'Ufficio di Piano.

7.- Edifici di cui alla lettera e) dell'art. 39: nuove costruzioni ed ampliamenti.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,05
di cui un massimo di 150 mq. può essere utilizzato per l'alloggio di custodia.

Sm = superficie minima di intervento = mq. 30.000

- Distanza minima dai confini = 10 ml.

8.- Edifici per allevamenti industriali (lettera f art. 39)

Per tali impianti si applicano i seguenti indici:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,10 mq/mq di cui il 15% della superficie effettivamente utilizzata fino ad un massimo di 150 mq, può essere utilizzata per l'alloggio di custodia.
- Sm = superficie minima di intervento = 10.000 mq.
- Distanza dai confini o da altre costruzioni della medesima proprietà a diversa destinazione = 30 ml.
- Distanze dei fabbricati:
 - da scolî consorziali = 10 ml.
 - da abitazioni di altre proprietà = 150 ml.
 - dal perimetro del capoluogo = 1.000 ml.
 - dal perimetro di altri nuclei abitati (intesi secondo definizione ISTAT) = 500 ml.

9.- Modalità tipologiche

Progettisti e membri della Commissione Edilizia nel momento di elaborazione ed esame di progetti di nuove costruzioni o ampliamenti in zona agricola, specialmente se segnalati di valore ambientale, sono tenuti a rispettare gli orientamenti di seguito riportati.

a) Giacitura topografica delle nuove costruzioni

L'orientamento della costruzione dovrà essere parallelo o perpendicolare all'edificio preesistente; in caso di mancanza di questo alla strada così come risulta ormai codificato da secoli nella nostra campagna.

E' indicata come quota media del piano terra del fabbricato la quota più 30 cm. rispetto al livello medio del terreno circostante intendendo con ciò evitare nel modo più assoluto la costruzione di scantinati interrati e l'eccessivo riporto di terreno.

La costruzione nuova non deve intaccare l'area coltivata (così come essa risulta definita dalla mappa catastale) ma deve porsi appena all'esterno di tale area.

Nel caso di area cortiliva superiore ai 2.000 mq. la costruzione nuova può essere inserita nell'area cortiliva stessa, fatta salva la visuale libera del fronte principale della costruzione preesistente.

b) Vincoli planivolumetrici

Nel caso di nuove costruzioni da adibire parzialmente o totalmente ad abitazione la pianta deve avere forma rettangolare o quadrata.

Il corpo principale dovrà essere coperto a quattro falde regolari o meglio a due falde con unico colmo, nel qual caso potrà essere articolato con varie sezioni ad altezza diversa purchè sempre a due falde e con direzione del colmo costante.

E' possibile l'aggancio di corpi secondari purchè in proporzione tale da non alterare l'aspetto complessivo della costruzione, in questi casi l'eventuale corpo giustapposto ai fronti principali dovrà essere coperto dal proseguimento della falda del corpo principale oppure da una falda parallela alla falda principale ed impostata sotto il filo di gronda almeno a 50 cm. da questa.

L'eventuale corpo giustapposto ai fronti laterali dovrà avere almeno un lato con direzione coincidente con un fronte principale e potrà essere coperto o con unica falda impostata, alla quota più alta, sotto il filo della gronda principale, oppure a due falde con linea di colmo parallela a quella del corpo principale.

c) Scale esterne

Sono totalmente da escludersi scale esterne nelle ristrutturazioni o risanamenti di fabbricati esistenti, nonché nelle nuove costruzioni.

d) Logge e portici

Sono ammessi purchè realizzati, quando sporgono rispetto al fronte principale, in pilastri, in muratura normale di dimensione minima di cm. 30 x 45 ovvero cm. 30 x 30; il soffitto interno deve mantenere l'inclinazione del tetto ed essere realizzato con struttura lignea oppure in laterizio o cemento intonacato; il manto di copertura in cotto.

e) Tetti e coperture

Sono ammessi solo tetti a quattro o a due acque con pendenza massima del 30 - 35% e con materiale di copertura in coppi o altro materiale in cotto.

E' ammessa l'utilizzazione del sottotetto a mansarda solo se ricavato da un andamento regolare delle falde di copertura.

E' prescritta la conservazione e il riutilizzo dei cornicioni esistenti, per quelli nuovi si prescrive la realizzazione in cotto o in travicelli di legno o in laterizio intonacato conforme alla tradizione.

f) Finestre

Sono ammessi i seguenti rapporti dimensionali.

Rettangolare: il modulo dimensionale è vincolato ad un rapporto lato lungo verticale/lato corto orizzontale = 2 - 1,75 - 1,50.

Quadrata : con dimensione massima di cm. 90 x 90

A lunetta : inseribile in un rettangolo delle dimensioni massime di cm. 120 x 60.

Davanzali

I materiali ammessi sono costituiti dal cotto, dalla arenaria o dal cemento negli spessori usuali.

g) Apertura di ingresso

Essa dovrà attenersi alle seguenti forme;

- a figura rettangolare con o senza lunetta sopra luce;
- ad arco a pieno sesto;
- ad arco ribassato.

Per le porte unico materiale consentito è il legno con superficie continua verniciata oppure a doghe con esclusione di tagli e aperture.

h) Materiale di finitura delle facciate e dello zoccolo

E' consentita solo la finitura con mattoni a faccia vista oppure ad intonaco.

i) Camini

Sono ammessi sia il tipo tradizionale in cotto sia quello industriale standard ad aspiratore statico.

e) Recinzioni

Sono ammesse la rete metallica e/o la siepe.

10. Edifici di valore architettonico

Tali edifici sono indicati nelle planimetrie allegate in scala 1:10.000

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

Gli interventi dovranno essere uniformati ai metodi del restauro conservativo e prevedere l'eliminazione di superfezioni di epoca recente quando risultino deformanti la configurazione originaria dell'edificio.

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

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

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

11. Edifici di valore ambientale

Tali edifici sono indicati nelle allegate planimetrie in scala 1:10.000

L'intervento dovr  essere fondamentalmente informato al restauro conservativo nei modi indicati al punto precedente.

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

- a) adeguamenti delle altezze interne dei piani fino ad un massimo complessivo di aumento di altezza dell'edificio pari a 1 ml. ferma restando direzioni, inclinazioni e manto della copertura e soluzione esterna del cornicione;
- b) ampliamento dell'edificio entro i limiti quantitativi determinati al capoverso 3) secondo le modalità tipologiche di cui al capoverso 9).
- c) rifacimento dei solai secondo tecnologie attuali ad eccezione che per i vani della zona giorno al piano terreno dove la finitura dell'estradosso dovrà restare in legno;
- d) demolizione e ricostruzione dell'edificio secondo la configurazione planivolumetrica e architettonica preesistente, qualora da apposita indagine tecnico-economica da parte dell'Ufficio Tecnico competente risulti uno stato di precarietà o di colabanza delle strutture tale da rendere eccessivamente oneroso il restauro.

ART. 43 - ZONE AGRICOLE NORMALI

1. All'interno di dette zone le modalità di intervento sono differenziate in rapporto alle seguenti categorie di aziende:
 - a) aziende formatesi prima della data di adozione delle presenti norme e prive di fabbricati;
 - b) aziende formatesi dopo l'adozione delle presenti norme e prive di fabbricati;
 - c) aziende già provviste di fabbricati alla data di adozione delle presenti norme.

I tipi e le procedure di intervento, che riguarderanno di norma la razionalizzazione degli edifici esistenti, sono indicati nella tabella A); le modalità ed i parametri edilizi di intervento sono indicati all'art. 42.

2. Suile aziende di cui al precedente punto c) è consentita la costruzione di un nuovo edificio residenziale, qualora risulti da una specifica indagine tecnico-economica, l'impossibilità del mantenimento o consolidamento dell'edificio esistente.

In tal caso si interviene con gli indici individuati al paragrafo precedente a condizione che venga stipulata una convenzione che preveda la demolizione (ad eccezione di quelli classificati di valore architettonico) o la trasformazione dell'edificio preesistente in fabbricato di servizio.

3. Nelle zone suddette sono ammesse le costruzioni di cui alla lettera b) dell'art. 39 dietro presentazione del P.R.A. anche in aziende comprese tra 1,5 e 3 ha. qualora sia documentata nel piano stesso l'attività di ortofloricoltura vivaistica e attività affini del richiedente. In tal caso è ammessa la costruzione di cui alla lettera a) dell'art. 39 per un massimo di 200 mq. di S.U. dopo due anni di comprovata attività nel settore.

4. Regolamentazione delle industrie estrattive nelle zone normali

Costruzioni per industrie estrattive e cave nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo (non soggette a concessione mineraria) di cui all'art. 39 punto c) sono ammesse nelle aziende superiori a 3ha. sempre che tali costruzioni ed attività non arrechino danni alle colture circostanti, alle risorse idriche di superficie e sotterranee e non provochino problemi di traffico né alterino zone di interesse forestale, storico, di singolarità geologica o modificano il sistema idrogeologico delle acque superficiali e profonde.

La realizzazione, per intervento preventivo, con gli indici individuati all'art. 42 punto 7), è subordinata all'autorizzazione che dovrà essere rilasciata dal Sindaco, sentita la Commissione Consultiva per le zone agricole, solo in base alla presentazione, da parte della impresa estrattiva, di un preciso programma della sua attività, il quale specifichi la perimetrazione della superficie interessata all'attività estrattiva, la profondità degli scavi, le risultanze della pe

rizia idrogeologica e contenga l'impegno, da parte dell'impresa, al ripristino integrale della superficie scavata, mediante terreno agrario o diversa soluzione da concordarsi con l'Amministrazione.

In via transitoria, quelle eventualmente operanti al momento dell'adozione delle presenti norme potranno continuare l'attività estrattiva solo se ed in quanto ottengano la suddetta autorizzazione comunale.

ART. 44 - ZONE AGRICOLE SPECIALI

La classificazione di tali zone, che comprendono quelle per il settore agri-industriale e quelle per il settore zootecnico sono da intendersi puramente indicative con funzione promozionale non vincolanti ai fini del rilascio della licenza.

In tali zone, che saranno individuate all'interno delle zone agricole normali a seguito di concrete iniziative, l'insediamento si attua attraverso i piani particolareggiati di iniziativa pubblica o piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865.

In mancanza di tali piani, o nelle more della loro elaborazione, è consentito l'intervento all'interno delle zone normali mediante piano preventivo, di iniziativa privata, previa autorizzazione rilasciata dal Sindaco, sentita la Commissione Consultiva per le zone agricole. In tali zone sono consentiti gli allevamenti industriali.

Sono considerati allevamenti industriali tutti quelli che necessitano di locali e strutture tali da superare gli indici consentiti per gli allevamenti aziendali e che per il loro funzionamento non necessitano, quale condizione fondamentale, dell'annessione o contiguità al fondo produttore delle materie primarie atte allo svolgimento dell'attività e che comunque deve essere di dimensioni minime totali anche se non accorpate non inferiore a 30 ha.

Il rilascio del nulla osta per la costruzione di edifici per 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 ac-

cettabilità 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.

ART. 45 - ZONE AGRICOLE VINCOLATE

Sono zone nelle quali, pur essendo consentita l'attività agricola, vengono posti limiti alla edificabilità in conseguenza di particolari condizioni idrogeologiche, altimetriche o della loro posizione rispetto al sistema insediativo. Tali zone si suddividono in F_2 F_3

- 1) zone agricole di rispetto paesistico e ambientale e di rispetto all'abitato (F_2)
- 2) zone agricole di rispetto ai corsi d'acqua (F_2)
- 3) zone agricole di difficile scolo (F_3)

1.- Zone agricole di rispetto paesistico e ambientale e di rispetto all'abitato

Nelle zone agricole di rispetto all'abitato, il vincolo deriva dalla necessità di tutelare le immediate vicinanze dell'insediamento urbano, sia per evitare insediamenti in zone di possibile futura espansione sia per la funzione fisiologica di parco-campagna che queste zone assolvono.

Nelle zone di rispetto paesistico e ambientale, è consentito per intervento diretto soltanto il restauro delle costruzioni esistenti di cui alle lettere a) e b) dell'art. 39 o l'ampliamento una tantum del 20% della superficie esistente ovvero una ulteriore superficie utile abitabile di 60 mq. purchè in ogni caso venga rispettato l'ambiente naturale e le modalità tipologiche di cui all'art. 42 - punto 9).

Nuove costruzioni, sempre relative alle opere di cui alle lettere a) e b) indispensabili nell'azienda agricola, nei limiti stabiliti per le zone agricole normali, saranno concesse, previa approvazione di un piano di ristrutturazione agricola, purché realizzati nelle adiacenze del complesso edilizio esistente o purché non alterino lo equilibrio ambientale. Le aggiunte dovranno uniformarsi alle modalità tipologiche di cui all'art. 42 punto 9).

Sono ammesse costruzioni al servizio di eventuali aziende di nuova costituzione o di aziende preesistenti ma prive di fabbricati. In tali zone sono imposti il rispetto e la manutenzione del verde e delle alberature esistenti; in tal senso sono ammesse le opere necessarie alla loro manutenzione e potenziamento o alla sistemazione idrogeologica del terreno.

2.- Zone agricole di rispetto ai corsi d'acqua

Le aree demaniali o private, sui lati del fiume o dei torrenti possono essere destinate anche ad usi per attrezzature tecnologiche, pubbliche o di uso pubblico che richiedano la vicinanza del corso d'acqua.

I progetti relativi sono soggetti oltre che all'approvazione del Consiglio Comunale alle norme di legge vigenti per le rispettive categorie.

Eventuali destinazioni ad attrezzature connesse al tempo libero dovranno essere previste in un "Piano Particolareggiato" di iniziativa pubblica, che preveda la sistemazione a parco pubblico fluviale delle zone suddette o di parte di esse.

Per gli eventuali edifici di cui ai punti a) e b) dell'art. 39 ricadenti in tali zone è consentito soltanto il restauro delle strutture esistenti e l'ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie esistente, ovvero una ulteriore superficie utile abitabile di 60 mq.

3.- 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

udometrico qualsiasi edificazione fatta eccezione delle opere destinate al consolidamento e 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.

TABELLA -A-

Z O N E

Z O N E	- A -		- B -		- C -		- D -		- E -		- F -	
	AMPL.		NUOVO		AMPL.		NUOVO		AMPL.		NUOVO	
	ID	PRA	ID	PRA	ID	PRA	ID	PRA	ID	PRA	ID	PRA
- AZIENDE AGRICOLE NORMALI -	Aziende senza fabb bricato prima del la normativa											
	>3											
	SI											
	Aziende senza fab bricato dopo la normativa											
	>3											
	SI											
	Aziende già con fabbricati											
	<3											
	SI											
ZONF SPECIALI AGRO-INDUSTRIALI E PER IL SETTORE ZOOTECNICO (da localizzare attraverso va- rianti specifiche ai P.R.G.)	Conservazione e trasfe rimento prodotti agri coli e produzione vini mosti e concentrati											
	Settore zootecnico											
ZONF DI RISPETTO PAESISTICO AMBIENTALE E DI RISPETTO ALL'ABITATO	Aziende senza fab bricato prima del la normativa											
	>3											
	SI											
	Aziende senza fab bricato dopo la normativa											
	>3											
	SI											
	Aziende già con fabbricati											
	<3											
	SI											
ZONF DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA	Aziende > 2 di 3da. con fabbricato esisten te											
	SI											
ZONF DI DIFFICILE SCOLO												

NOTE:

A - Casa rurale - abitazione del conduttore

B - Rustico - silos, serbatoi, serre, allevamenti integrativi ad eccezione suinicoli e avicoli

C - Allevamenti suinicoli e avicoli integrativi dell'azienda

D - Prima trasformazione

E - Ricoveri e noleggio macchine agricole

F - Edifici per allevamenti industriali

I.D. - Intervento diretto

P.R.G. - Piano regolatore

CAPO X° - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE

GENERALE

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

ART. 46 - ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO

S₁ S₂ S₃ S₄ S₅ S₆ S₇ S₈ S₉ S₁₀ S₁₁ S₁₂ S₁₃ S₁₄

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

a) servizi a scala di vicinato

Appartengono a tale categoria le attrezzature al di -
retto servizio delle residenze

S₁ - Servizi scolastici (nido, materne, elementari)

S₂ - Servizi civici (centri sociali e commerciali)

S₃ - Servizi sportivi e ricreativi (verde attrezzato)
Le aree per il verde pubblico attrezzato sono de
stinate a impianti pubblici per il gioco e lo
sport di bimbi, ragazzi e adulti, inseriti nel
verde.

S₄ - Parcheggi.

Le aree individuate nel piano corrispondono alle esi-
genze della popolazione insediata nonché quelle rela-
tive ai nuovi insediamenti previsti.

b) Servizi a scala urbana

Appartengono a tale categoria le attrezzature al ser-
vizio della città e del territorio:

S₅ - attrezzature sanitarie

S₆ - " assistenziali

- S₇ scuola media
- S₈ attrezzature sportive di addestramento e spettacolo
- S₉ attrezzature culturali (musei, biblioteche, teatri)
- S₁₀ attrezzature commerciali (centri, mercati, ecc.)
- S₁₁ attrezzature servizi speciali (amministrativi, militari, postali, telefonici, cimiteriali, autoveicoli, giudiziarie, carcerarie)...
- S₁₂ verde urbano e parco naturale
Le aree per il verde urbano sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi pubblici.
- S₁₃ Parcheggi urbani
- S₁₄ Rispetto cimiteriale.

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

Sono consentite inoltre le attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici. E' consentita la costruzione di abitazioni per il personale di sorveglianza, limitatamente ai plessi di oltre 20 aule e in caso di comprovata necessità.

Modalità di intervento

Nelle zone per le attrezzature di servizio di cui ai punti S₂ S₃ S₈ S₉ S₁₀ S₁₁ è ammesso l'intervento privato previa approvazione di una convenzione da stipularsi con il Comune.

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

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

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

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

Parametri di intervento (per le zone S₁ S₂ S₅ S₆ S₇)

S S S)
8 9 11

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

- a) sulle aree sulle quali esistono edifici censiti di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, si interviene con le modalità previste dall'art. 14 delle presenti norme.
Per gli interventi su aree all'interno della perimetrazione del Centro Storico non sono ammesse le attività che implicano grossa affluenza di pubblico, necessità di spostamenti rapidi e frequenti per gli automezzi di servizio o che necessitano di grossi impianti tecnologici.
- b) Negli altri casi si interviene con i seguenti parametri:
- intervento diretto;
 - Uf 0,6 mq/mq Sf.;
 - Sm individuate nelle tavole di piano;
 - opere di urbanizzazione primaria;
 - parcheggi di pertinenza: min. 10% Sf per i servizi di quartiere, minimo 15% sup. lotto per i servizi generali e comunque non inferiori alle prescrizioni di cui all'articolo 13;
 - area a verde, pedonali e ciclabili: min. 40% Sup. lotto di cui in caso di utilizzazione dell'area per impianti sportivi, il 40% di detta percentuale è utilizzabile per attrezzature scoperte.

ART. 47 - ZONE A VERDE PUBBLICO S₃ S₁₂

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

In tali zone è vietata ogni costruzione ad eccezione delle attrezzature di gioco per ragazzi, degli impianti ricreativi per giovani e adulti, e delle eventuali attrezzature relative ai servizi igienico-sanitari e di custodie. In tutti i casi dette costruzioni dovranno rispettare le alberature e il verde esistenti.

Modalità di intervento

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

Parametri di intervento

- intervento diretto;
- S_m: individuata nelle tavole di piano;
- opere di urbanizzazione primaria;
- parcheggi: minimo 5% S_f;
- percentuale area destinata a verde attrezzato:
max 20% S_f;
- U_f = 0,01 mq/mq S_f;

Sulle zone a parco naturale si interviene per piano particolareggiato esteso alla totalità dell'area individuata in P.R.G.

Il piano particolareggiato dovrà individuare le zone a parco pubblico, le zone a conduzione agricola, le zone d'acqua e le zone destinate ad attività per il tempo libero e per i servizi.

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

inedificabili fatta eccezione per le opere idrauliche previste.

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

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

Per le zone S₁₀ si rinvia all'art. 18.

ART. 48 - ZONE FERROVIARIE

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

Distanze da rispettarsi nella edificazione

L'edificazione nelle zone contigue è consentita fino al limite del rispetto, fatti salvi i maggiori vincoli derivanti dalle prescrizioni dell'art. 10 e dalla prescrizione delle singole norme di zona.

Parametri e modalità di intervento

- Regolamento FF. SS.

ART. 49 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

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

1) Infrastrutture viarie

Le infrastrutture viarie sono classificate in base alle loro caratteristiche di P.R.G. nei tipi seguenti:

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

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

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

2) Distanze e rispetti

Distanze

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

Rispetti

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

stinate alla viabilità.

Per gli insediamenti residenziali, produttivi non agricoli, e di uso o di interesse pubblico, previsti dal P.R.G., valgono i rispetti stradali individuati graficamente, in mancanza dei quali vale il D.M. 1/4/1968.

Nel caso di zone per la viabilità confinanti con zone agricole valgono, in mancanza di individuazioni grafiche, i rispetti minimi previsti dal D.M. 1/4/68 tranne i seguenti casi:

- agli edifici colonici individuati come valore architettonico è consentito la ristrutturazione ed il restauro nel rispetto pieno delle distanze originarie dalla strada (art. 42/10);
- agli edifici colonici individuati come valore ambientale nella normativa per le zone agricole (art. 42/11) è consentita la ristrutturazione e l'ampliamento (una tantum) a distanze inferiori del D.M. 1/4/1968 comunque non mai meno a ml. 7,50;
- per gli edifici residenziali sparsi in zona agricola (art. 32) la distanza dalla strada dovrà non superare l'allineamento preesistente.

Caratteristiche tecnico-progettuali delle attrezzature viarie

	a)	b)	c)	d)	e)
Attraversamenti pedonali	AUTOSTRADE	Regolamentati	Regolamentati	/	/
Accessi veicolari		Regolamentati	Regolamentati	/	/
Accessi carrai		Non consentiti	Non consentiti	/	/
Larghezza minima zona viabilità		23 ml.	21 ml.	14 ml.	/

Caratteristiche tecnico-progettuali dei nodi di intersezione
viaria

1	CASELLO AUTOSTRADALE
2	NODI CON SCAMBI ATTREZZATI A DIVERSO LIVELLO CON PARI ACCESSIBILITA' DEI TRONCHI
3	NODI CON SCAMBI ATTREZZATI A DIVERSO LIVELLO CON DIVERSA ACCESSIBILITA' DEI TRONCHI
4	NODI CON SCAMBI ATTREZZATI A RASO

CAPO XI° - NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 50 - NORME SPECIALI

- a) I progetti edilizi di intervento diretto (secondo la definizione di cui all'art. 7 punto p), riguardanti aree che nelle tavole di P.R.G. hanno trovato confermata la classificazione di zona, è pervenuti entro il 30/9/1976, verranno determinati sulla base delle norme di attuazione vigenti prima dell'adozione delle presenti norme.
- b) Aree aggiunte.
Nelle zone di completamento, sia residenziali che produttive, quando la proprietà di un lotto già edificato, acquisisca nuovo terreno, libero, e di destinazione di uso uguale a quella del lotto principale, ai fabbricati esistenti potranno essere aggiunti, nel rispetto di tutte le altre norme di piano relative alla zona, i volumi risultanti dalla applicazione dell'indice previsto per la zona, relativi alla nuova superficie acquistata a condizione che non si determini la costituzione di lotti di superficie inferiore a quella minima di intervento prevista dalle norme.
- c) Convenzioni e lottizzazioni.
Si assumono nel nuovo P.R.G. le prescrizioni e gli indici di cubatura relativi ad atti amministrativi particolari già definiti.
Per le convenzioni e relativi piani di lottizzazione approvati dal Consiglio Comunale in date comprese tra il 30/9/1966 ed il 30/9/1976 e non indicate espressamente ai capoversi precedenti, si confermano, per il periodo di validità indicato nelle convenzioni stesse, le destinazioni, gli indici e le prescrizioni contenuti negli atti di cui sopra.
Sono ammesse varianti ai piani di lottizzazione, di cui al capoverso precedente, che riguardino l'altezza dei fabbricati secondo quanto disposto dalle nuove norme, fermi restando il perimetro del comparto, le convenzioni e gli indici di fabbricabilità, quando dette variazioni consentano di migliorare l'uso delle aree (aumento di parcheggi e verde e diminuzione dell'area coperta dagli edifici).

ART. 51 - ATTIVITA' AMMESSE NELLE DIVERSE ZONE

Le destinazioni d'uso fanno parte dei caratteri e dei vincoli da osservarsi nella edificazione. In caso di abusivo mutamento di destinazione il Co mune procederà alla revoca delle licenze rilasciate.

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

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