

**COMUNE DI
ALFONSINE**
PROVINCIA DI RAVENNA

VARIANTE SPECIFICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE

ATTUAZIONE DELLA
LEGGE 1.6.1971 - n. 291

NORME DI ATTUAZIONE

IL PROGETTISTA:

DOTT. ARCH. GINO GAMBERINI

IL SINDACO:

VITTORIO PAGANI

L' ASSESSORE:

ALBERTO TARONI

IL SEGRETARIO GENERALE:

MARIO BRAZZOLI

**DELIBERAZIONE di CONSIGLIO
N° 321 del 26/11/1973 IN SEDE
DI CONTRODEDUZIONI**



TAV. n.

2

COMUNE DI ALFONSINE

Provincia di Ravenna

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA
VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G.

Progettista :

Dott. Arch. Gino Gamberini

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

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

CAPO II - INDICI URBANISTICI

Art. 3 - Descrizione degli indici urbanistici	" 2
" 4 - Applicazione degli indici urbanistici	" 3
" 5 - Computo degli indici e dei parametri urbanistici	" 4

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 6 - Modalità di attuazione del piano	" 10
" 7 - Intervento urbanistico preventivo	" 10
" 8 - Piani di lottizzazione	" 10
" 9 - Opere di urbanizzazione	" 11
" 10 - Intervento edilizio diretto	" 11
" 11 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo	" 12
" 12 - Destinazione d'uso	" 12

TITOLO III - ZONIZZAZIONE

CAPO I - ZONIZZAZIONE

Art. 13 - Divisione del territorio comunale di zona	" 13
---	------

CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 14 - Zone destinate alla viabilità	" 15
" 15 - Spazi di sosta e parcheggio in zone residenziali, o	

destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale	pag. 16
Art.16 - Zone ferroviarie	" 16
" 17 - Zone d'acqua	" 16
- Tabella A	" 17
" 18 - Zone a verde pubblico	" 18
" 19 - Zone per attrezzature urbane	" 19
CAPO III - ZONE RESIDENZIALI	
Art.20 - Zone residenziali	" 21
" 21 - Zone residenziali di completamento A (intensive)	" 21
" 22 - Zone residenziali di completamento B (semintensive)	" 22
" 23 - Zone residenziali di completamento C (estensive)	" 23
" 24 - Zone residenziali di espansione (estensive)	" 24
" 25 - Zone residenziali (P.E.E.P.)	" 24
" 26 - Zone residenziali in territorio agricolo	" 25
CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE	
Art.27 - Zone agricole	" 26
" 28 - Fabbricati residenziali in territorio agricolo	" 27
" 29 - Zone industriali e artigianali	" 27
" 30 - Zone industriali e artigianali di completamento	" 28
" 31 - Zone industriali e artigianali di espansione	" 29
" 32 - Fabbricati industriali e artigianali in zone residenziali	" 29
" 33 - Fabbricati industriali e artigianali in territorio agricolo	" 30
CAPO V - ZONE A VINCOLO SPECIALE	
Art.34 - Zone a vincolo cimiteriale	" 32
" 35 - Zone a parco privato	" 32

Art.36 - Zone verdi di rispetto di corsi d'acqua	pag. 32
" 37 - Zone soggette a vincolo di rispetto ambientale	" 33

TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art.38 - Negozi	" 34
" 39 - Lotti non edificati nelle zone residenziali in territorio agricolo di cui all'art.26	" 34

TITOLO V - ELENCO DEGLI ELABORATI CHE COSTITUISCONO LA VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. DI ALFONSINE

Art.unico - Elenco degli elaborati che costituiscono la variante specifica al P.R.G. di Alfonsine	" 36
--	------

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art.1 - Applicazione del piano

La disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme, che modificano quelle del Piano Regolatore approvato con D.P.R. 30 maggio 1967, registrato alla Corte dei Conti il 25 agosto 1967, Reg.n.19, foglio n.385, in attuazione dell'art.1 della legge 1 giugno 1971 n.291 ed ai sensi della legge 17 agosto 1942 n.1150, modificata con legge 6 agosto 1967 n.765.

Art.2 - Norme generali

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

CAPO II - INDICI URBANISTICI

Art. 3 - Descrizione degli indici urbanistici

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

1) St= Superficie territoriale

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima d'intervento di cui al seguente punto 5), comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G. (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto), delle zone di verde pubblico, delle zone speciali e di vincolo e di tutte le aree per edifici e servizi pubblici, delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade esistenti previste dal P.R.G.

2) Sf= Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria If e Uf) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S2. La superficie per opere di urbanizzazione secondaria S2. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento.

3) S1)= Superficie per opere di urbanizzazione primaria, che comprende le aree destinate a:

- a) strade
 - b) spazi di sosta e parcheggio
 - c) aree di verde primario.
- 4) S2= Superficie per opere di urbanizzazione secondaria a norma del punto 2° del V comma dell'art.28 della Legge urbanistica vigente, comprende le aree di cui all'art.9 2° comma delle presenti norme.
- 5) Sm= Superficie minima di intervento. Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti e predeterminata graficamente nelle tavole di piano come una unità urbanistica per gli interventi preventivi (mq.).
- 6) S= Rapporto massimo di copertura, misurato in percentuale (superficie coperta / superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate. (%).
- 7) It= Indice di fabbricabilità territoriale. Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni Ha. di superficie territoriale St. (mc/ha).
- 8) If= Indice di fabbricabilità fondiaria. Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf (Mq/ha).
- 9) Ut= Indice di utilizzazione territoriale. Esprime la superficie massima, in mq., costruibile per ogni ha. di superficie territoriale St. (mq/ha).
- 10) Uf= Indice di utilizzazione fondiaria. Esprime la superficie massima, in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf. (mq/mq).

Art.4 - Applicazione degli indici urbanistici

a) - Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale It, e Ut si applicano, nei piani particolareggiati di esecuzione e nelle lottizzazioni, cioè nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi dell'art.6 e 7 delle presenti norme. Tali indici sono applicati nelle zone di espansione residenziale ed industriali.

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

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If e Uf) specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione, dovrà essere indicata per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione.

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

Art.5 - Computo degli indici e dei parametri urbanistici

a) - Computo del rapporto massimo di copertura - Q.

Nel calcolo del rapporto massimo di copertura la superficie coper

ta viene computata come l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti: come balconi, per la parte aggettante fino a ml.2,00, sporti di gronda, e scale esterne a giorno delimitate dalle superfici esterne delle pareti perimetrali.

b) - Computo dell'indice di densità di fabbricazione fondiaria If e territoriale It.

Nel calcolo delle cubature relative agli indici If e It i metri cubi si computano vuoto per pieno, come sommatoria dei prodotti delle superfici lorde di tutti i piani per le relative altezze lorde di piano misurata da pavimento a pavimento.

Per l'ultimo piano o sottotetto dell'edificio l'altezza lorda si misura dal pavimento alla quota media dell'intradosso della copertura. Non sono computabili ai fini del calcolo del volume i sottotetti la cui altezza lorda come sopra determinata sia inferiore od uguale a m.1,50. Nel computo della superficie lorda devono essere inclusi:

- gli attici;
- i bow windows;
- le eventuali costruzioni accessorie;
- le logge rientranti la cui superficie sia superiore a mq.6 e aventi una profondità superiore a m.2,80;
- le scale esterne anche se scoperte, poste a servizio di piani oltre il primo.

Sono invece esclusi:

- Gli spazi porticati di uso privato aperti, di altezza non superiore a ml.2,80, computata dal pavimento del portico a quello del primo piano.
- Gli spazi porticati aperti ceduti in uso pubblico di qualsiasi altezza.

- I piani interrati o seminterrati destinati a garages a servizio dell'edificio, per la parte che non ecceda la quota del marciapiede stradale di lottizzazione.

c) - Computo altezza degli edifici

L'altezza degli edifici è determinata dalla sommatoria delle altezze lorde di piani, come specificato all'articolo precedente. Ai fini della determinazione dell'altezza massima di cui agli articoli precedenti, non si computano i soli corpi tecnici: terminali di scale, torrioni, ascensori, canne fumarie e di areazione e simili.

Le distanze minime tra i fabbricati e dalle strade sono disciplinate dal seguente punto e).

d) - Computo dell'indice di utilizzazione territoriale Ut e fondiario Uf.

Nel calcolo della superficie massima di utilizzazione relativa agli indici Ut e Uf si assume la somma delle superfici lorde di tutti i piani edificati.

e) - Distanza tra edifici e degli edifici dai confini dell'area di pertinenza

1) INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1a) Distanze fra pareti finestrate

Per tutte le nuove costruzioni (comprese ricostruzioni, sopraelevazioni ed ampliamenti ed escluse le operazioni di riattamento, di risanamento e di restauro), è prescritta la distanza minima di m. 10,00 tra le pareti finestrate e le pareti finestrate o no, degli edifici antistanti.

All'interno dei centri edificati definiti ai sensi della Legge 22/10/1971 n. 865, la distanza fra le pareti cieche delle nuove costruzioni e quelle finestrate degli edifici

antistanti può essere inferiore a m.10 col limite minimo di m.6,00, a condizione che l'intervento non comporti il raggiungimento di altezze superiori a m.7,50 e di un numero di piani abitabili superiore a due.

1b) Distanze dai confini

La distanza dai confini dell'area di pertinenza (definita come all'art.3 punto 1) e 2) non dovrà essere inferiore a m.3,00 all'interno dei centri edificati e per edifici di altezza non superiore a m.7,50.

In tutti gli altri casi tale distanza non dovrà essere inferiore a m.5,00.

E' ammessa la costruzione a 3 ml. e la costruzione sui confini, a condizione che esista un accordo in tal senso tra i proprietari confinanti, regolarmente registrato.

E' comunque ammessa la costruzione a contatto con le pareti cieche di edifici preesistenti, costruiti a confine e limitatamente alla estensione di dette pareti.

La distanza dai confini dei balconi, porticati e scale a giorno non dovrà essere inferiore a m.3,00.

Nelle zone industriali è sempre ammessa la costruzione di pareti cieche sul confine, salvo le prescrizioni speciali di zona relative alle distanze dalle strade.

1c) Distanze dai confini stradali

All'interno dei centri edificati la distanza dal confine su strada dell'area di pertinenza, dovrà uniformarsi sull'allineamento degli edifici preesistenti, purchè venga rispettata la distanza di m.10,00 dagli edifici fronteggianti.

La distanza dal confine su strada delle scale esterne anche se scoperte poste a servizio di piani oltre il primo e dei porticati dovrà essere pari alla distanza prescritta per gli edifici.

All'esterno del perimetro dei centri edificati definiti come sopra la distanza dal confine su strada dovrà essere quella prescritta dal D.M.2/4/68 come espresso per le zone ad intervento preventivo.

1d) Nelle operazioni di riattamento, di risanamento e di restauro, le distanze tra pareti finestrate, dai confini e dalle strade ,

dovranno rispettare quelle esistenti.

2) INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

2a) Distanze tra pareti finestrate

E' prescritta in tutti i casi la distanza minima di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata nel caso che gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12,00.

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

- ml. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00.
- ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa da ml. 7,00 a ml. 15,00.
- ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Qualora le distanze fra i fabbricati, computate come al presente paragrafo, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, eccezion fatta per il primo comma (art. 9 D.M. 2 aprile 1968) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione con previsione planivolumetrica.

2b) Distanze dai confini

Fatte salve le prescrizioni di cui al precedente punto 2 a) la distanza degli edifici dai confini dell'area di pertinenza dell'intervento urbanistico preventivo con altre aree edificabili non dovrà essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo assoluto di m.5,00.

3) INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO ED EDILIZIO DIRETTO

In qualsiasi tipo di intervento la distanza dai confini con aree facenti parte di zone destinate a verde pubblico per parchi e giardini, a verde pubblico o privato di rispetto o a parcheggio pubblico, non dovrà essere inferiore a m.3,00 sempre fatte salve le prescrizioni di cui al precedente punto 2a).

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art.6 - Modalità di attuazione del piano

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

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle seguenti zone: zone residenziali di espansioni e zone industriali di espansione. In tutte le altre zone il piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto.

Art.7 - Intervento urbanistico preventivo

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio, consistente in un piano particolareggiato di esecuzione secondo la procedura prevista dalla legge urbanistica ovvero, in Piani di lottizzazione (aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati di iniziativa privata) riferiti ad una unità urbanistica individuata nelle tavole della presente V.S. al P.R.G. da un retino a righe parallele su fondo grigio contornata da bordo nero continuo.

Art.8 - Piani di lottizzazione

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

L'autorizzazione dei Piani di lottizzazione è inoltre subordinata, in base alla Legge 6 agosto 1967 n.765, anche alla stipulazione fra

il Comune e le proprietà interessate di una convenzione, riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

I modi e i tempi di attuazione a carico del lottizzante delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria in luogo delle quali ultime potranno richiedersi opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, saranno definiti da apposita convenzione.

Art.9 - Opere di urbanizzazione

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

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

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

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

Art.10 - Intervento edilizio diretto

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

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

Art.11 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo.

L'utilizzazione degli indici If e It, Uf e Ut corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St), esclude ogni richiesta successiva di altre licenze di costruzione sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tali superfici (Sf o St) debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge. In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso la concessione della autorizzazione alla lottizzazione o della licenza di costruzione, sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

Art.12 - Destinazione d'uso

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

Qualunque cambiamento alla destinazione di uso è subordinato alla autorizzazione della variante da parte del Comune.

TITOLO III - ZONIZZAZIONE

CAPO I - ZONIZZAZIONE

Art. 13 - Divisione del territorio comunale in zone

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

1) Zone pubbliche e di interesse generale:

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

2) Zone residenziali:

- zone residenziali di completamento (A, B e C)
- zone residenziali di espansione
- zone residenziali (P.E.E.P.) per l'edilizia economica e popolare
- zone residenziali in territorio agricolo

3) Zone produttive:

- zone agricole
- fabbricati residenziali in territorio agricolo
- zone industriali e artigianali di espansione
- fabbricati industriali e artigianali in zone residenziali
- fabbricati industriali e artigianali in zone agricole

4) Zone a vincolo speciale:

- zone a vincolo cimiteriale
- zone a parco privato

- zone verdi di rispetto dei corsi d'acqua
- zone soggette a vincolo di rispetto ambientale

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

CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 14 - Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

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

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

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

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

I parcheggi pubblici sono riportati nelle tavole di P.R.G.

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

Le aree di rispetto, sono necessarie nella realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, ed alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione.

In tale area è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti.

E' consentito, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli.

Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona.

Art. 15 - Spazi di sosta e parcheggio in zone residenziali, o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

Gli spazi di sosta e parcheggio vanno previsti per ciascuna zona e secondo la destinazione d'uso degli edifici nella quantità specificata nella seguente tabella, come opera di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie d'intervento.

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

Oltre a questi vanno previsti gli spazi necessari per la sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni nella quantità specificata all'art. 41 sexies della legge urbanistica modificata, che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio oppure promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario.

Art. 16 - Zone ferroviarie

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

Art. 17 - Zone d'acqua

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi o specchi di acqua

TABELLA A

Parcheggi di Urbanizzazione Primaria

E D I F I C I O	Spazi di sosta e parcheggio	
	Mq./100 mq.	Mq./mq. Sf
Edifici di abitazione in zone residenziali di ristrutturazione, completamento, espansione	2,5	-
Cinema, teatri, grandi magazzini, supermercati, impianti sportivi da spettacolo coperti	20	-
Ospedali, case di cura, ambulatori provinciali, comunali e di istituzioni previdenziali e zone per attrezzature comuni	10	-
Palazzi per uffici e negozi	8 *	-
Altri edifici: alberghi, pensioni, ristoranti, ecc.	5	-
Impianti sportivi da spettacolo scoperti Altri impianti sportivi scoperti	-	1,0 0,2
Edifici per le attrezzature tecniche e distributive, per l'industria in zone di espansione e per l'agricoltura	-	min. 0,05
Edifici residenziali nella zona di interesse storico ambientale	1,25	-

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

e le aree, demaniali e private, sui lati dei fiumi e torrenti. Dette aree possono essere destinate alle opere di sistemazione idrogeologica, ad usi connessi con le attrezzature tecnologiche che richiedono la vicinanza del corso di acqua. In tale zona è esclusa la destinazione residenziale.

Art. 18 - Zone a verde pubblico

Le zone a verde pubblico sono destinate al servizio del tempo libero. Tali zone si dividono in zone verdi per parchi e giardini e in verdi attrezzati per il gioco e lo sport.

1) Zone verdi per parchi e giardini

Tali zone sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani e dei parchi di quartiere.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, come chioschi, panchine, serre, recinzioni ecc. aventi stretto carattere di arredo del verde.

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

- a) U_f = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,02 mq./mq.
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq./100 mc.
Parcheggi di urbanizzazione primaria = 2,5 mq./100 mq
- c) H = altezza massima = ml. 6,50
- d) le distanze fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono disciplinate dall'art. 5 e)
- e) Q = rapporto massimo di copertura = 2,5%

2) Verdi attrezzati per il gioco e lo sport

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

In tale zona il piano si attua per l'intervento diretto applicando

i seguenti indici:

a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria (comprendente gli impianti coperti e scoperti) = 0,30 mq./mq. (calcolo 0,60 mq/mq)

b) Parcheggi inerenti le costruzioni = 5 mq./100 mc.

Parcheggi di urbanizzazione primaria (vedi art.15 tabella A)

c) H = altezza massima = 10 ml.

d) le distanze: fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dall'art.5 e).

Art.19 - Zone per attrezzature urbane

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

Tali zone si suddividono in zone per attrezzature comuni e zone per attrezzature tecnico distributive.

1) Zone per attrezzature comuni

- Tali zone destinate all'istruzione, alle chiese, ai centri civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi e per pubblici servizi.

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

a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq./mq.

b) Parcheggi inerenti alla costruzione = 5 mq/10 mc.

Parcheggi di urbanizzazione primaria (vedi art.15).

c) H = altezza massima = 10,50

d) le distanze: fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dall'art. 5 e).

2) Zone per attrezzature tecnico distributive

Tali zone sono destinate alla costruzione di mercati, depositi e magazzini di merce all'ingrosso, macelli, mostre, officine del gas, stazione deposito autobus di linea, impianti di depurazione;

acquedotti, caserme, carceri. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,5 mq/mq.

b) Parcheggi inerenti alla costruzione = 5 mq./100 mc.

Parcheggi di urbanizzazione primaria (vedi art.15)

c) H = altezza massima = 10,50

d) le distanze: fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dall'art.5 - e).

Per tutte le zone indicate, nel caso di realizzazione di attrezzature degli impianti da parte di privati, i proprietari dovranno cedere al comune le aree relative alle urbanizzazioni primarie.

Per ottenere la licenza di costruzione le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria ai sensi del precedente art.9.

CAPO III - ZONE RESIDENZIALI

Art.20 - Zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. Da tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere della zona.

Sono pure esclusi gli ospedali e le case di cura, edifici di questo tipo già esistenti potranno essere mantenuti, ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purchè sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 7 volte la superficie utile dell'officina e purchè i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti, e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60 + 70 d.b.

In tali zone la destinazione di edifici o parti di edifici a negozi, botteghe ed esercizi pubblici potrà essere consentita in conformità al Piano Commerciale Comunale redatto ai sensi della legge 11/6/71 n.426.

Nelle zone residenziali i servizi in genere dovranno essere organicamente collegati al fabbricato principale.

Le zone residenziali si dividono in zone di completamento, A, B, e C., di espansione, zone (P.E.E.P.) per edilizia economica popolare come da legge 18/4/1962 n.167 e zone residenziali in territorio agricolo.

Art.21 - Zone residenziali di completamento A (intensive)

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art.20 delle presenti norme. Tali zone sono caratterizzate prevalentemente da

insediamenti residenziali già esistenti. In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento $S_m = mq. 600$ salvo il caso in cui la proprietà alla data di ado- zione delle presenti norme risulti essere inferiore a tale misura. In caso di riattamento, risanamento e di restauro del fabbricato esistente, è consentita la conservazione della cubatura esistente. In caso di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione, l'in-tervento è soggetto ai seguenti indici:

- a) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 3 mc./mq. calcolati nei modi indicati all'art. 5-b) delle presenti norme.
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq./100 mc.; inerenti alle opere di urbanizzazione primaria come art. 15 tabella A
- c) Aree di verde privato 3 mq. ogni 100 mc.
- d) H = altezza massima = 10,50 ml. (3 piani fuori terra) calcolata nei modi indicati all'art. 5-c) delle presenti norme
- e) le distanze: fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dall'art. 5 - e) delle presenti norme
- f) Q = rapporto massimo di copertura = 50%

Per ottenere la licenza di costruzione le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria ai sensi del preceden-te articolo 9.

Art. 22 - Zone residenziali di completamento B (semintensive)

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'art. 20 delle presenti norme. Tali zone sono caratterizzate prevalentemente da insediamenti residenziali già esistenti. In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento $S_m = mq. 600$ salvo il caso in cui la proprietà alla data di adozione delle presenti norme risulti essere inferiore a tale misura.

In caso di riattamento, risanamento, restauro del fabbricato esi-

stente è consentita la conservazione della cubatura esistente. In caso di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione l'intervento è soggetto ai seguenti indici:

- a) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 2 mc./mq. calcolati nei modi indicati all'art.5 - b) delle presenti norme.
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq./100 mc., inerenti alle opere di urbanizzazione primaria come art.15 tabella A.
- c) Aree di verde privato 3 mq. ogni 100 mc.
- d) H = altezza massima = 10,50 ml. (3 piani fuori terra) calcolata nei modi indicati all'art.5 - c) delle presenti norme.
- e) le distanze: fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dall'art.5 - e) delle presenti norme.
- f) Q = rapporto massimo di copertura = 40%.

Per ottenere la licenza di costruzione le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria ai sensi del precedente articolo 9.

Art.23 - Zone residenziali di completamento C (estensive)

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'art.20 delle presenti norme. In tali zone il piano si attua per intervento S_m = mq.600 salvo il caso in cui la proprietà alla data di adozione delle presenti norme risulti essere inferiore a tale misura.

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

- a) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,8 mc/mq.
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq./100 mc., inerenti alle opere di urbanizzazione ordinaria come art.15 tabella A.
- c) Aree a verde privato 3 mq./100 mc.
- d) H = Altezza massima = 9,00 ml. = (2 piani + 1 piano servizi)

calcolata nei modi indicati all'art.5 - c) delle presenti norme

e) Le distanze minime tra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dall'art.5 - e) delle presenti norme.

f) Q = Rapporto massimo di copertura = 30%

Per ottenere la licenza di costruzione le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria ai sensi del precedente art.9.

Art.24 - Zone residenziali di espansione (estensive)

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

E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo su di una superficie di ampiezza pari a quella indicata nelle tavole di Piano da un contorno continuo nero, vedi art.7

a) I_t = Indice di fabbricabilità territoriale = 12.000 mc/ha

b) Area per urbanizzazione secondaria 18 mq./100 mc.

c) Parcheggi, inerenti alla costruzione = 5 mq/100 mc.; inerenti alle opere di urbanizzazione primaria come art.15 tabella A

d) Aree private di uso condominiale (verde di vicinato) = 10 mq./100 mc.

e) H = Altezza massima 12,50 ml.

Le distanze minime fra i fabbricati dai confini, e dalle strade sono regolate dall'art.5 - e) delle presenti norme.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e degli allacciamenti ai pubblici servizi sono determinati come all'art.9 ultimo comma delle presenti norme.

Art.25 - Zone residenziali (P.E.E.P.)

Queste zone sono destinate alle abitazioni di tipo economico popolare. Tali zone sono soggette alle norme del piano di zona relati-

vo, approvato con Decreto del Provveditore alle Opere Pubbliche dell'Emilia-Romagna, n.904 del 22.9.1971.

Art.26- Zone residenziali in territorio agricolo

Queste zone perimetrate nelle tavole al 2000 e nelle tavole al 10.000 riguardano agglomerati di edifici residenziali sorti lungo i bordi delle strade, in proseguimento dei centri abitati, di frazioni e al di fuori di essi, e non organizzabili in sede normativa con gli stessi, ma che rappresentano insediamenti abitativi come indicato all'art.1 del D.M. 1 aprile 1968 non sono applicabili le distanze previste dal D.M. stesso.

In tali zone è consentito, oltre al riattamento, risanamento, restauro dei fabbricati esistenti, anche la costruzione di ampliamenti nel limite massimo di mc.200. Il volume complessivo del fabbricato (esistente + ampliamento) non può comunque superare una densità fondiaria $I_f = 2 \text{ mc./mq.}$

L'altezza massima complessiva consentita non deve superare ml.7,50. Per le distanze minime dell'ampliamento tra fabbricati e dai confini, vale quanto previsto all'art.5 lettera e per la edificazione all'interno dei centri edificati definiti ai sensi della legge 22.10.71 n.865.

Per quanto riguarda la distanza minima dalle strade, l'ampliamento non può avere una distanza inferiore a quella dell'edificio esistente, comunque non inferiore a ml.5,00.

CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE

Art.27 - Zone agricole

Nel territorio agricolo del Comune saranno consentite costruzioni a servizio di aziende agricole, fino alle seguenti densità di fabbricazione:

- a) costruzione per l'abitazione 300 mc/ha.
- b) costruzione a servizio diretto dell'agricoltura quali:
stalle, allevamenti, ricoveri per macchine agricole, silos, serbatoi idrici, magazzini, locali per uso sanitario o servizio sociale di cooperative o aziende agricole e costruzioni ad uso aziendale per la trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli: 700 mc/Ha.

Le costruzioni per abitazioni di cui al punto a) dovranno essere distanti almeno m.20 dalle costruzioni di servizio di cui al punto b) salvo maggiori distanze prescritte dal regolamento di igiene.

Per complessi aventi cubatura superiore a mc.5.000 dovrà essere presentato all'Autorità Comunale il relativo progetto unitario illustrante le funzioni di esso in relazione alla conduzione dell'azienda agricola.

L'autorità comunale potrà negare l'autorizzazione alla costruzione di complessi aventi entità e caratteristiche eccessive rispetto alle esigenze dell'azienda agraria pertinente.

Tutte le costruzioni debbono essere comunque arretrate di almeno ml.20,00 dal filo delle strade e comunque ad una distanza non inferiore alle fasce di rispetto previste nelle tavole di Piano ed in assenza di queste, ad una distanza non inferiore alle norme di legge previste dai D.M., con esclusione delle strade interne di servizio poderale, comprese in apposito elenco da definirsi con delibera consiliare, per le quali il distacco dal filo stradale

non potrà essere inferiore a m.10,00.

Gli edifici esistenti costruiti a meno di 20 m. dalle strade comunali potranno solo fare oggetto di interventi di restauro per l'adeguamento delle condizioni e dei servizi igienici.

La distanza dai confini non dovrà essere inferiore a ml.10,00 e tra pareti cieche o finestrate ml.20,00.

Art.28 - Fabbricati residenziali in territorio agricolo

Tale tipo di fabbricato va riferito a tutti quegli edifici di tipo specificatamente residenziale, escludendo da questi in modo assoluto quelli colonici, sparsi nel territorio agricolo e non inclusi nelle zone residenziali perimetrate di cui all'art.26 delle presenti norme.

Per tali fabbricati è consentito, oltre al risanamento, restauro e riattamento dell'esistente, anche la costruzione di ampliamenti nel limite massimo di 200 mc.

Il volume complessivo del fabbricato (esistente + ampliamento) non può comunque superare una densità fondiaria $I_f = 2 \text{ mc/mq.}$

L'altezza massima consentita (esistente + ampliamento) non deve superare ml.7,50.

Per le distanze minime tra i fabbricati e dai confini vale quanto previsto all'art.26 per le zone residenziali in territorio agricolo; per quanto riguarda la distanza minima dalle strade l'ampliamento non può avere una distanza inferiore a quella dell'edificio esistente, comunque non inferiore a ml.10,00 per le strade comunali, anche se nelle tavole della Variante Specifica è prevista una fascia di rispetto superiore, mentre per tutte le altre strade valgono le distanze previste nel D.M.

Tali ampliamenti sono consentiti anche per gli edifici di questo tipo esistenti in zone verdi di rispetto dei corsi d'acqua.

Art.29 - Zone industriali e artigianali

Le zone industriali sono destinate ad edifici e attrezzature per

l'attività industriale e artigianale. E' consentita inoltre la installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale degli addetti alla industria, uffici e mostre concessi all'attività di produzione industriale, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi in fognatura, canali o corsi d'acqua senza preventiva depurazione, secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario o dall'Ufficio Provinciale d'Igiene in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti, nonché immissione di fumi o prodotti gassosi nell'atmosfera senza il nulla osta del Comitato Regionale Antismog.

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

Art.30 - Zone industriali e artigianali di completamento

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'art.29 delle presenti norme. In tali norme il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento $5m = mq.$

1.500 applicando i seguenti indici:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = $0,50 \text{ mq/mq.}$;
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = $0,10 \text{ mq/mq.}$ di U_f ;
inerenti alle opere di urbanizzazione primaria 5% di S_f .

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria ad una quota parte delle aree di urbanizzazione secondaria pari al 5% di S_f .

- c) Q = rapporto massimo di copertura = 50%
- d) La distanza minima dai confini interni è fissata in un minimo

di ml.10; la distanza dalle strade di accesso è fissata in un minimo di ml.16,00; i manufatti di recinzione saranno fissati ad una distanza minima dalle strade di ml.6,00. L'area risultante dall'arretramento della recinzione sarà destinata a parcheggio.

Art.31 - Zone industriali e artigianali di espansione

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'art. 29 della presenti norme.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di intervento 5m = mq.30 mila applicando i seguenti indici:

- a) Ut = indice di utilizzazione territoriale = 4.600 mq/ha.
- b) Aree per urbanizzazione secondaria = 10% St.
- c) Parcheggi: inerenti alle costruzioni = 0,10 mq/mq. Uf; inerenti alle opere di urbanizzazione primaria 5% Sf.
- d) La distanza dalle strade di accesso è fissata in un minimo di ml.16,00; i manufatti di recinzione saranno fissati ad una distanza minima dalle strade di ml.6,00.

L'area risultante dall'arretramento della recinzione sarà destinata a parcheggio.

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

I proprietari dovranno cedere al comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e le aree relative alla urbanizzazione secondaria nella quantità prevista al paragrafo b).

Art.32 - Fabbricati industriali e artigianali in zone residenziali

Questi fabbricati riguardano alcuni edifici industriali e artigianali già esistenti in zone residenziali costruiti precedentemente

alla approvazione del P.R.G. e quindi non organizzabili in sede normativa con zone industriali e artigianali specifiche.

Per tali fabbricati è consentita la costruzione di ampliamenti pari al 20% dell'area coperta esistente purchè l'area coperta totale (esistente più ampliamento) non superi il 50% del lotto di pertinenza della costruzione.

Il lotto di pertinenza deve risultare facente parte della costruzione da ampliare, da atto registrato in data antecedente a quella di adozione di questa variante specifica.

Per le parti di ampliamento, dovranno essere osservate le distanze dalle strade in una misura pari a quella dell'edificio esistente comunque non inferiore a ml. 8,00 per altezze di m. 8; per altezze superiori a ml. 8,00 la distanza dalla strada dovrà essere pari all'altezza del fabbricato; le recinzioni dovranno avere una distanza dal confine stradale non inferiore a ml. 6,00.

L'area risultante dall'arretramento della recinzione sarà destinata a parcheggio.

Per le distanze dai confini interni è fissato un minimo di ml. 5,00. Tale distanza può essere ridotta qualora esista l'assenso dei confinanti interessati regolarmente registrato.

Deve essere comunque rispettata la distanza di m. 10 tra i fabbricati.

ART. 33 - Fabbricati industriali e artigianali in territorio agricolo

Questi fabbricati riguardano edifici industriali e artigianali già esistenti in territorio agricolo sorti lungo i bordi delle strade, in proseguimento dei centri abitati o dei nuclei o al di fuori di essi e non organizzabili in sede normativa con zone industriali o artigianali specifiche.

Per tali fabbricati è consentita la costruzione di ampliamenti purchè l'area coperta totale (esistente + ampliamento) non superi il 50% del lotto di pertinenza della costruzione.

Il lotto di pertinenza deve risultare facente parte della costruzione da ampliare, da atto registrato in data antecedente a quel-

la di adozione di questa variante specifica.

Per le parti di ampliamento, dovranno essere osservate le distanze dalle strade secondo le norme di legge; le recinzioni dovranno avere una distanza dal confine stradale non inferiore a ml.6,00.

L'area risultante dall'arretramento della recinzione sarà destinata a parcheggio.

Per le distanze dai confini interni è fissato un minimo di ml.5,00.

Tale distanza può essere ridotta qualora esista l'assenza dei confinanti interessati regolarmente registrato.

Deve essere comunque rispettata la distanza di mt.10 tra i fabbricati.

CAPO V - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art.34 - Zone a vincolo cimiteriale

Le zone a vincolo cimiteriale dimensionate secondo le norme di legge e secondo i specifici provvedimenti deliberativi presi dall'Amministrazione, sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

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

Art.35 - Zone a parco privato

Tali zone sono vincolate all'obbligo di rispettare e di mantenere il verde esistente. E' consentito soltanto per gli edifici esistenti, sempre che non siano indicati come aventi valore monumentale o pregio architettonico o valore ambientale, ampliamenti in ragione di un incremento del 10% della superficie utile esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

Art.36 - Zone verdi di rispetto dei corsi d'acqua

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

Gli edifici del tipo di cui all'art.28, ricadenti in queste zone è ammessa la edificazione di ampliamenti nella misura prevista dalle norme del citato articolo.

Art.37 - Zone soggette a vincolo di rispetto ambientale

In tali zone sono compresi edifici classificati ai sensi della legge n.1089 del 1939, ed è vietata qualsiasi nuova costruzione.

E' ammesso per gli edifici esistenti il restauro conservativo e interventi di ordinaria manutenzione.

Per questi tipi di intervento è richiesta la licenza edilizia subordinata al Nulla Osta della Sopraintendenza ai Monumenti.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 38 - Negozi

La costruzione di nuovi negozi e le trasformazioni di quelli esistenti è disciplinata dalle seguenti norme:

- a) Nelle zone di completamento e di espansione residenziale, la costruzione dei negozi è soggetta alle prescrizioni previste nel piano commerciale del Comune redatto ai sensi della legge 11/6/71 n.426.

Art. 39 - Lotti non edificati nelle zone residenziali in territorio agricolo di cui all'art.26.

Nei lotti non ancora edificati, all'interno dei perimetri delle zone residenziali in territorio agricolo di cui all'art.26, è consentita la costruzione di una abitazione per un volume massimo di 600 mc., comunque non superiore a un indice fondiario $I_f = 1,8 \text{ mc./mq.}$. L'altezza massima non può superare i ml.7,50.

Distanze tra fabbricati: la distanza minima tra fabbricati adiacenti non dovrà essere inferiore a ml.6,00.

Distanze dai confini: la distanza dai confini dell'area di pertinenza non dovrà essere inferiore a m.3,00. E' ammessa la costruzione sui confini a condizione che esista un accordo in tale senso tra i proprietari confinanti regolarmente registrato.

Per quanto riguarda la distanza dalle strade si dovrà rispettare l'allineamento degli edifici esistenti, comunque non dovrà essere inferiore a m.5,00.

La edificazione di cui sopra è consentita solo per quei lotti che risultano di proprietà del richiedente con atto registrato in data antecedente a quella di adozione delle presenti norme.

La parte di lotto escluso dalla perimetrazione non è conteggiabile ai fini dell'If.

La presente normativa ha validità per un periodo di tre anni a partire dalla data di adozione delle presenti norme.

TITOLO V - ELENCO DEGLI ELABORATI CHE COSTITUISCONO LA VARIANTE SPECIFICA
AL P.R.G. DI ALFONSINE

Articolo unico - Elenco degli elaborati che costituiscono la variante
specifica al P.R.G. di Alfonsine

La variante specifica al P.R.G. di Alfonsine è costituita dai seguenti elaborati:

- | | | | |
|-----|---|-------|----------|
| 1 | - Relazione illustrativa dei criteri informativi della variante specifica. | | |
| 2 | - Norme tecniche di attuazione della variante specifica. | | |
| 3 | - Planimetria di azionamento | Rapp. | 1:25.000 |
| 4.1 | - Planimetria di azionamento del capoluogo | " | 1: 2.000 |
| 4.2 | - Planimetria di azionamento della Frazione di Filo | " | 1: 2.000 |
| 4.3 | - Planimetria di azionamento della Frazione di Longastrino | " | 1: 2.000 |
| | - Planimetria di individuazione delle zone residenziali in territorio agricolo di cui all'art.26: | " | 1: 5.000 |
| 5.1 | - Case selvatiche | | |
| 5.2 | - Filo | | |
| 5.3 | - Longastrino | | |
| 5.4 | - Villa Pianta | | |
| 5.5 | - Cascina Marzolo | | |
| 5.6 | - Madonna del Bosco | | |
| 5.7 | - Fiumazzo | | |
| 5.8 | - Borghi Gallina e Seganti | | |
| 5.9 | - Rossetta | | |