

PIANO REGOLATORE GENERALE



PROGETTISTA DOTT. ARCHITETTO TIZIANO LUGLI - COLLABORATORE LINO BULGARELLI - REDATTO IN MODENA - NOVI DICEMBRE 1977

COMUNE DI NOVI DI MODENA

Att. N. 18

VERSIONE MODIFICATA IN SEGUITO A PARERE DEL C.C.R.

allegato alla deliberazione consiliare n° 6195 del 27.10.1977

OTTOBRE 1977

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE



6



I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO	I - GENERALITA'		
Art.	1 - Applicazione del piano	pag.	1
Art.	2 - Norme generali	"	2
CAPO	II - INDICI URBANISTICI		
Art.	3 - Descrizione degli indici urbanistici	"	3
Art.	4 - Applicazione degli indici urbanistici	"	5

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO	I - ATTUAZIONE DEL PIANO		
Art.	5 - Programma di attuazione del piano	"	8
Art.	6 - Modalità di attuazione del piano	"	9
Art.	7 - Intervento urbanistico preventivo	"	9
Art.	8 - Piani di lottizzazione	"	10
Art.	9 - Opere di urbanizzazione	"	10
Art.	10 - Intervento edilizio diretto	"	11
Art.	11 - Destinazione d'uso	"	11

TITOLO III - ZONIZZAZIONE

CAPO	I - ZONIZZAZIONE		
Art.	12 - Divisione del territorio comunale in zone	"	12

II

CAPO	II - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE		
Art.	13 - Zone destinate alla viabilità	pag.	14
Art.	14 - Spazi di sosta e parcheggio in zone residenziali, o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale	"	19
Art.	15 - Zone d'acqua	"	20
Art.	16 - Zone a verde pubblico	"	21
Art.	17 - Zone a verde pubblico urbano	"	21
Art.	18 - Zone a verde pubblico residenziale	"	22
Art.	19 - Zone per attrezzature	"	23
Art.	20 - Zone per attrezzature (urb. e compr.)	"	23
Art.	21 - Zone per attrezzature residenziali	"	24
Art.	22 - Zone per attrezzature tecniche e distributive di completamento	"	25
Art.	23 - Zone per attrezzature tecniche e distributive di espansione	"	25
CAPO	III - ZONE RESIDENZIALI		
Art.	24 - Zone residenziali	"	27
Art.	25 - Zona storica (zona omogenea A)	"	28
Art.	26 - Zone residenziali di completamento	"	34
Art.	27 - Zone residenziali di ristrutturazione	"	35
Art.	28 - Zone residenziali di espansione	"	37
Art.	29 - Comparti speciali di attuazione residenziali	"	38

III

CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE

Art. 30 - Zone agricole - norme generali	pag. 41
Art. 31 - Zona agricola normale	" 44
Art. 32 - Zone agricole speciali per allevamenti industriali	" 51
Art. 33 - Zone agricole di rispetto dell'abitato	" 53
Art. 34 - Zone agricole di difficile scolo	" 53
Art. 35 - Zone industriali	" 54
Art. 36 - Comparti speciali di attuazione (industriali)	" 58
Art. 37 - Zone commerciali	" 59

CAPO V - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 38 - Zone a vincolo cimiteriale	" 62
Art. 39 - Zone a parco privato	" 62
Art. 40 - Zone a vincolo per ragioni storico-ambientali	" 63
Art. 41 - Zone di rispetto per lavorazioni speciali	" 64
Art. 42 - Zone a vincolo per scopi di protezione idrogeologico e per la tutela dei corsi d'acqua	" 64

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 43 - Strade locali esistenti al momento di adozione del P.R.G. e loro modifiche	" 66
--	------

IV

Art. 44 - Parametri edilizi	pag. 67
Art. 45 - Distanza fra i fabbricati e visuale libera	" 68
Art. 46 - Parcheggi	" 70
Art. 47 - Aree verdi e alberature	" 71

P.R.G. N O V I - DICEMBRE 1974

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Titolo 1

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art. 1 - Applicazione del piano

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

Art. 2 - Norme generali.

Le presenti norme costituiscono lo strumento per la 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 tendenti allo sviluppo edilizio ed alle variazioni d'uso dei terreni sia per la salvaguardia delle potenzialità del territorio agricolo che dovrà essere sottoposto alla disciplina dei piani zonali agricoli, cui in seguito il P.R.G. dovrà adeguare la propria normativa.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva di esercitare il potere di deroga alle norme di P.R.G. limitatamente agli edifici pubblici o di interesse pubblico, e sempre sotto l'osservanza delle leggi vigenti in proposito.

CAPO II - INDICI URBANISTICI

Art. 3 - Descrizione degli indici urbanistici

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

1) St = Superficie territoriale

La superficie territoriale comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità di P.R.G. (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto, afferenti alle classificazioni A-B-C-D, di cui all'art. 13 delle presenti norme) e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade previste dal P.R.G., internamente all'area purchè classificate di tipo E-F-G all'art. 13 delle presenti norme.

2) Sf = Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S2, e le aree di rispetto stradale indicate dalle tavole di P.R.G.

3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

che comprende le aree destinate a:

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

4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

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

5) Sm = Superficie minima di intervento

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

6) Q = Rapporto massimo di copertura

Misurato in percentuale (superficie coperta, misurata come da Regolamento Edilizio/superficie fondiaria (%)).

7) It = Indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni Ha. di superficie territoriale St (mc/Ha)

- 8) If = Indice di fabbricabilità fondiaria
Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf (mc/mq.).
- 9) Ut = Indice di utilizzazione territoriale
Esprime la superficie massima, in mq., costruibile per ogni Ha. di superficie territoriale St. (mq./Ha).
- 10) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria
Esprime la superficie massima, in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf. (mq/mq.).
- 11) Vl = Indice di visuale libera
Rappresenta il rapporto che deve esistere tra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e l'altezza delle varie fronti.

Art. 4 - Applicazione degli indici urbanistici

- a) Gli indici di fabbricabilità ed utilizzazione territoriale (It e Ut) si applicano, nei piani particolareggiati di esecuzione e nelle lottizzazioni, cioè nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi degli articoli 5 e 6 delle presenti norme. Tali indici sono applicati nelle zone di ristrutturazione e in quelle di espansione residenziali e direzionale.
- b) Gli indici di fabbricabilità ed utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di piani particolareggiati e di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in

zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

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

Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione, dovrà essere indicata, per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi, in modo che la cubatura risultante 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) Nelle zone residenziali di ristrutturazione e nel caso di intervento urbanistico preventivo a carattere planivolumetrico nelle zone di espansione, si applica il criterio della visuale libera per il distacco fra gli edifici e parte di essi. In questi casi è ammessa la costruzione sul filo stradale, per sole strade interne all'area di intervento, esistenti o di progetto, e un distacco minimo di ml. 2 dalle aree verdi di urbanizzazione primaria e dalle aree di urbanizzazione secondaria, e dai limiti delle aree di rispetto stradale, misurato a partire dalla proiezione orizzontale degli eventuali aggetti dei fabbricati, o dal filo dei fabbricati, o dal filo del fabbricato in mancanza di aggetti.

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

- d) Nel caso di intervento diretto, la superficie Sf corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico o ad aree di rispetto delle medesime indicate graficamente nelle tavole di P.R.G.
- e) Gli indici operano dalla data di adozione delle presenti norme tecniche.

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

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

Titolo 2

ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5 - Programma di attuazione del piano

Il Comune dopo l'adozione del P.R.G. formula "Programmi pluriennali di attuazione" che rappresenta la guida della azione urbanistica comunale (vedi art. 13 legge 28.11.1927 n° 10).

Tali programmi contengono :

- 1) l'indicazione delle opere stradali, delle attrezzature pubbliche, delle infrastrutture tecniche, ecc., da realizzarsi per iniziativa del Comune o di altri Enti Pubblici;
- 2) i piani particolareggiati di esecuzione che si intendono adottare;
- 3) la precisazione delle aree per le quali, in man-

canza di Piani particolareggiati di esecuzione, è concesso ai privati di presentare piani di lottizzazione, riferiti ad una unità urbanistica individuata nelle tavole di piano;

- 4) la precisazione delle aree per le quali il Sindaco, ai fini dell'art. 8 ultimo comma della legge 6 agosto 1967 n° 765, invita i proprietari a presentare un progetto di lottizzazione.

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

Art. 6 - Modalità di attuazione del piano

Il P.R.G. si attua secondo due modi: l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto, conformemente a quanto specificato in ogni singolo articolo delle presenti norme che regolamenta le zone del P.R.G.

Art. 7 - Intervento urbanistico preventivo

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio, consistente in un piano particolareggiato di esecuzione secondo la procedura prevista dalla legge urbanistica ovvero, in Piani di lottizzazione (aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati di iniziativa privata), riferiti ad almeno una unità urbanistica

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

Art. 8 - Piani di lottizzazione

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

L'autorizzazione dei Piani di lottizzazione è inoltre subordinata, in base alla legge 6 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 ed 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

Ai fini dell'Art. 5 della legge 28.1.1977 n° 10 sono opere di urbanizzazione primaria :

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;

- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato di uso collettivo;
- g) ogni allacciamento generale ai pubblici servizi;

- sono opere di urbanizzazione secondaria :

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) le chiese o gli altri edifici per servizi religiosi;
- d) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- e) gli spazi pubblici di quartieri attrezzati a parco e per lo sport.

Art. 10 - Intervento edilizio diretto.

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita su rilascio di concessione a costruire in conformità con le disposizioni contenute nella legge 28.1.77 n° 10.

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

Art. 11 - Destinazione d'uso.

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

Titolo 3

ZONIZZAZIONE

CAPO I - ZONIZZAZIONE

Art. 12 - 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 d'acqua
- zone a Verde pubblico (urbano e comprensoriale)
- zone a verde pubblico residenziale
- zone per attrezzature (urban. comprensoriali)
- zone per attrezzature residenziali
- zone per attrezzature tecniche e distributive di completamento

- zone per attrezzature tecniche e distributive di espansione

2) Zone residenziali :

- zona storica
- zone residenziali di completamento
- zone residenziali di ristrutturazione
- zone residenziali di espansione
- comparti speciali di attuazione

3) Zone produttive :

- zone agricole normali
- zone agricole speciali per allevamenti industriali
- zone agricole di rispetto dell'abitato
- zone agricole di difficile scolo
- zone industriali di completamento
- zone industriali di espansione
- comparti speciali di attuazione

4) Zone a vincolo speciale:

- zone a vincolo cimiteriale
- zone a parco privato
- zone a vincolo storico ambientale
- zone di rispetto per lavorazioni speciali
- zone a vincolo idrogeologico

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

CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE
GENERALE.

Art. 13 - Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità comprendono :

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

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

a) le strade sono classificate come segue : (1)

- A - Autostrade con funzione nazionale e regionale; sono accessibili solo attraverso le stazioni previste e indicate nelle tavole di P.R.G.
- B - Strade primarie; con funzione prevalentemente intercomunale; sono accessibili attraverso

i nodi indicati nelle tavole di P.R.G. o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie, purchè distanti non meno di 500 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G., le costruzioni osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 40, rispettivamente fuori e dentro del perimetro dei centri abitati, oppure rispetteranno i limiti delle fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G.

- C - Strade secondarie, con funzione prevalentemente comunale; sono accessibili mediante dirette immissioni delle strade interne che dovranno distare fra loro almeno 250 metri, le costruzioni osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 30 e ml. 10 rispettivamente fuori e dentro dal perimetro dei centri abitati, oppure rispetteranno i limiti delle fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G. (2).
- D - Strade principali, di interesse locale: con funzione prevalentemente comunale, sono accessibili mediante dirette immissioni delle strade interne che dovranno distare fra loro almeno 250 metri.

Le costruzioni osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 20 e 10, rispettivamente fuori e dentro dal perimetro dei centri abitati e dalle zone urbane previste dal P.R.G., oppure rispetteranno, i limiti delle fasce di rispetto indicate nelle tavole di piano.

E - Strade secondarie di interesse locale, con funzione prevalentemente urbana o agricola; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante dirette immissioni; le costruzioni osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di metri 7,00.

F - Strade interne, con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli.

La sezione minima, per le strade residenziali a fondo cieco che servono non più di mc.10.000, non potrà essere inferiore a metri 6,50 con careggiata minima di ml. 4,50. Per le strade locali non a fondo cieco la sezione minima complessiva da recinzione a recinzione è di ml. 10,50.

G - Ciclabili e pedonali con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni.

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

La sezione minima dei pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, è ml. 1,50.

Nell'attuazione del P.R.G. dovranno essere modificati e soppressi quegli accessi carrabili esistenti, che risultano difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.R.G.

Le caratteristiche progettuali delle strade e le distanze delle costruzioni dalle strade sono riportate nella tabella allegata (tab. A).

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

c) I parcheggi pubblici della rete stradale princi-

pale primaria e secondaria sono ripartiti 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.

- d) Le aree di rispetto, sono necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, od alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa.

In tali aree 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 che non potranno essere collocate ad una distanza reciproca minore di quella prevista dai paragrafi precedenti per gli accessi alle sedi stradali.

Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, e le volumetrie si misurano fino a quel limite salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona.

-
- (1) Le strade di cui ai punti A, B, C, D, corrispondono, nelle zone esterne all'abitato, alle destinazioni di cui al D.M. 1.4.68. Le presenti norme e quelle contenute nel D.M. 1.4.68, si applicano in base alla classificazione data alle singole strade dalle previsioni di piano, prescindendo dalle attuali caratteristiche e dimensioni.
- (2) In ogni caso, fatti salvi eventuali maggiori limiti di arretramento previsti nelle tavole di P.R.G. andranno rispettate per la edificazione delle zone esterne ai perimetri dei centri abitati, le disposizioni del D.M. 1/4/1968 n. 1404.

CARATTERISTICHE MINIME DELLA VIABILITA'

<u>Caratteristiche tecniche sede carrabile</u>				<u>Caratteristiche ambientali</u>				
Cat.	Denominazione	Sistemazione nodi	Corsia marcia mt.	sezione	Soste	Attraversamento pedonale	Accessi veicolari	Accessi pedonali
1	Primaria	Canalizzata	3,50	2 carr. separate	Corsie emergenza	Regolamento	Ogni 500 mt.	10 40
2	Secondaria	Event. canalizzata. o nessuna	varia	1 carr.	Area regolam.	Regolamento	Ogni 250 mt.	10 30
3	Principale di interesse locale	Nessuna	varia	1 carr.	Area regolam.	Regolamento	Ogni 250 mt.	20 10
4	Secondaria di interesse locale	Nessuna	varia	1 carr.	Libera	Libero	Continui	7
5	Interna	Nessuna	varia	1 carr.	Libera	Libero	Continui	5
6	Ciclabili e pedonali	-	0,80 1,20	2 piste	-	-	-	-

Art. 14 - Spazi di sosta e parcheggio in zone residenziali, o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

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

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

PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

(Tab. B).

Edificio	Spazi di sosta e parcheggio	
	mq/100 mc.	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	-

	mq/100 mc.	Mq/mq. Sf.
Ospedali, case di cura, ambulatori provinciali, comunali e di istituti previdenziali e zone per attrezzature di quartiere	20	-
Palazzi per uffici e negozi	10	-
Altri edifici	5	2,5
Impianti sportivi da spettacolo scoperti	-	1,0
Altri impianti sportivi scoperti	-	0,20
Edifici per le attrezzature tecniche e distributive, per l'industria: nelle zone di completamento	-	min. 0,05
nelle zone di espansione	-	0,075 mq/mq. St.

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, spazi che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario.

Art. 15 - Zone d'acqua.

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi o specchi d'acqua e le aree, demaniali e private, sui lati dei fiumi, dei torrenti, dei canali di bonifica. Dette aree possono essere destinate soltanto

alle opere di sistemazione idrogeologica e di bonifica. In dette zone non è consentita la apertura di nuove cave o frantoi; quelli esistenti alla data di adozione del P.R.G. potranno proseguire l'attività solo in conformità alla legge regionale 26.1.1976, n° 8 e sue successive modificazioni.

Art. 16 - Zone a verde pubblico.

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

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

Queste zone si suddividono in zone a verde urbano e comprensoriale e zone a verde pubblico residenziale.

Art. 17 - Zone a verde pubblico urbano

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

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

Le aree libere di costruzioni devono essere mantenute ad uso pubblico.

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

- a) U_f - Indice di utilizzazione fondiaria = 0,009
mq/mq.
- b) Parcheggi - 2,5 mq/100 mq. di SF
- c) Opere di urbanizzazione primaria cioè: strade; parcheggi, fognatura, rete idrica, distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione gas;
- d) H - altezza massima = 4,50 ml.
- e) V_l - Indice di visuale libera = 1
(distanza minima dai confini ml. 5)
- f) Q - Rapporto massimo di copertura = 0,5%

Art. 18 - Zone a verde pubblico residenziale

Nelle zone a verde pubblico residenziale sono ammesse soltanto attrezzature di giuoco per ragazzi. In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a) U_f - Indice di utilizzazione fondiaria = 0,15
mq/Mq. comprendente impianti coperti e scoperti.
- b) Parcheggi - 10 mq./100 mq. di SF
- c) Opere di urbanizzazione primaria cioè: strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione gas;
- d) H - Altezza massima = 4,50 ml.
- e) V_l - Indice di visuale libera = 1
(distanza minima dai confini ml. 5)
- f) Q - Rapporto massimo di copertura = 15%

Art. 19 - Zone per attrezzature

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

Tali zone si dividono in urbane e comprensoriali e residenziali.

Le costruzioni devono avere ubicazioni tali da non pregiudicare la integrità del verde esistente.

L'area non edificata deve essere sistemata a parco naturale, piantagione di alberature di alto fusto e di cespugli.

Art. 20 - Zone per attrezzature (urb. e compr.)

Le zone per attrezzature urbane e comprensoriali sono destinate a: impianti sportivi e ricreativi, attrezzature sociali, uffici pubblici, attrezzature culturali, scolastiche, sanitarie, assistenziali, religiose, centri commerciali, con esclusione delle destinazioni residenziali e produttive.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento

$S_m = m_q \cdot 2.000$ applicando i seguenti indici:

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

b) Parcheggi - 5 mq/100 mq. Sf

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

d) H - altezza massima = ml. 14,50

e) V_l - Indice di visuale libera = 0,5

(distanza minima dai confini ml. 5)

f) Q - Rapporto massimo di copertura = 25%

In questa zona è ammessa, "una tantum", per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., un incremento della superficie utile U_f pari al 10% del totale.

Art. 21 - Zone per attrezzature residenziali

Le zone per attrezzature residenziali sono destinate alla realizzazione dei servizi di quartiere: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media, attrezzature religiose, attrezzature di gioco per bambini ed attrezzature sportive per ragazzi indicate nelle tavole di piano dai simboli corrispondenti.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento $S_m =$ mq. 2.000, ad esclusione degli asili nido per i quali è consentita una minore area, applicando i seguenti indici:

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

Art. 22 - Zone per attrezzature tecniche e distributive di completamento

Le zone per attrezzature tecniche e distributive sono destinate alla installazione, di aziende del gas e dell'acqua, impianti di depurazione, centrali termiche, aziende elettriche, aziende tranviarie, edifici per esposizioni, edificiannonari, macelli, mercati, distributori carburante.

Oltre tali opere è consentita l'installazione dei laboratori scientifici, rimesse, attrezzature e impianti di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alle attività di cui sopra, uffici connessi con le destinazioni ammesse in tali zone, nonché abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione.

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

- a) U_f - Indice di utilizzazione fondiaria = 0,45
mq/mq.
- b) Parcheggi - 5 mq./100 mq.
- c) Opere di urbanizzazione primaria e cioè : strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione, gas.
- d) V_l - Indice di visuale libera = 0,4
(distanze minime dai cigli stradali e dai confini ml. 5).

Art. 23 - Zone per attrezzature tecniche e distributive di espansione

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista

all'art. 22 delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di intervento $S_m = 20.000$, tranne che nelle zone individuate nelle tavole di P.R.G. ed aventi superfici inferiori applicando i seguenti indici:

- a) Ut - Indice di utilizzazione territoriale = 4.500 mq./ha.
- b) S1 - Aree per urbanizzazione primaria:
 - Strade = $10 \text{ mq}/100 \text{ mq.}$
 - Parcheggi = $7,5 \text{ mq}/100 \text{ mq.}$
- c) S2 - Aree per urbanizzazione secondaria:
 - attrezzature di settore = $10 \text{ mq}/100 \text{ mq.}$
- d) Opere di urbanizzazione primaria e cioè: strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione, gas.
- e) Opere di urbanizzazione secondaria e cioè: quota parte di servizi aziendali e di verde attrezzato.
- f) Indice di visuale libera $V_l = 0,4$, tranne che lungo le strade per le quali sono fissate distanze minime di ml. 10.

CAPO III - ZONE RESIDENZIALI

Art. 24 - Zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. Da tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, supermercati e grandi magazzini, cinematografi, teatri e sale per spettacolo o da ballo, industrie, laboratori di artigianato con macchinario che produca rumore e odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono pure escluse dalle zone residenziali le caserme, gli istituti di pena, gli ospizi, gli ospedali e le case di cura, i palazzi per uffici: gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere mantenuti, ma se demoliti non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni.

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

Le zone residenziali si dividono in:

- zone di completamento, di ristrutturazione e di espansione.

Art. 25 - Zona storica (Zona omogenea A)

Per tale zona (individuata da appositi perimetri riportati nella cartografia di piano) la destinazione d'uso è quella prevista, sulle singole aree incluse nel perimetro dell'azzoneamento del P.R.G., fermo restando che fino all'approvazione dello studio particolareggiato con il quale verrà adottata la disciplina particolareggiata relativa alla zona omogenea A, è vietata qualsiasi possibilità di demolizione e ricostruzione, di ampliamento di sopraelevazione e di ristrutturazione degli edifici esistenti nonché la possibilità di intervenire a qualsiasi titolo negli spazi ancora liberi.

In attesa dell'adozione (da attuarsi con specifico provvedimento di variante al P.R.G. entro un anno dalla data di approvazione del P.R.G. medesimo) e dell'approvazione della disciplina particolareggiata sono consentiti solo gli interventi di cui ai successivi punti A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - da attuarsi

per intervento diretto.

La conservazione mediante "restauro è stabilita fin da ora per gli edifici o i manufatti vincolati ai sensi della legge 1.6.1939 n.1089 per gli edifici individuati nelle tavole di P.R.G. di interesse storico-ambientale e per gli edifici o le parti di edificio che comunque rivestono particolare interesse architettonico secondo le risultanze che emergeranno dalla analisi storico-critica dei fabbricati da produrre a corredo dei progetti di intervento.

A1) restauro scientifico.

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le particelle edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici, ivi compresi gli immobili vincolati ai sensi della legge 1.6.1939 n° 1089.

Il tipo di intervento prevede :

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè :
- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale ;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b) Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c) La eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

A2) Risanamento conservativo.

Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le particelle edilizie in buono e mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico-antico, sia perchè significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale ecc..

Il tipo di intervento prevede :

a) La valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei va-

lori originali, mediante :

- il ripristino e il restauro dei fronti esterni ed interni, su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;

- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui ci siano elementi di documentata importanza;

b) la conservazione o il ripristino tipologico mediante :

- interventi atti a ripristinare o mantenere i collegamenti verticali o orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

- interventi atti a ripristinare o ad aumentare la forma, la dimensione ed i rapporti esistenti fra l'unità edilizia e le aree scoperte;

c) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali :

- murature portanti sia interne che esterne;

- solai e volte;

- scale;

- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

d) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

e) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

A3) Ripristino tipologico.

Gli interventi riguardano le particelle edilizie completamente fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nei tipi di intervento A1) A2) e di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico. Tale ripristino tipologico si attua mediante :

- interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali e orizzontali collettivi (androni, blocchi scala, portici, ecc.);
- interventi atti a ripristinare e mantenere la forma , la dimensione ed i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte (cortili, chiostri, ecc..).
- interventi atti a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definite (partitura delle finestre, tipo di copertura, posizione dei muri portanti interni, particolari elementi di finitura, ecc..).

A4) Demolizione senza ricostruzione.

Gli interventi riguardano le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico la cui demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde pubblico.

Il tipo di intervento prevede la demolizione e la esecuzione di opere esterne atte a valorizzare la organizzazione morfologica e distributiva delle particelle edilizie nel loro insieme, nonchè delle aree destinate a verde pubblico.

A5) Manutenzione ordinaria.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sull'edilizia esistente consistono nelle sole operazioni di :

- 1) tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento totale o parziale degli intonaci esterni;
- 2) ripristino o sostituzione di infissi esterni, recinzione, manti di copertura, pavimentazione esterna;
- 3) rifacimento parziale o totale dei rivestimenti esterni;
- 4) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
- 5) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- 6) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- 7) riparazione di pavimenti interni.

Soltanto per gli interventi di cui al punto 1)-2) - 3) va richiesta l'autorizzazione al Sindaco.

Non sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria se non quelli che rientrano negli interventi di cui ai punti A1), A2), A3), A4).

Art. 26 - Zone residenziali di completamento

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'Art. 24 delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento $S_m = mq. 500$ (salvo lotti di misura inferiore preesistenti alla data del 31.12.1973) applicando i seguenti indici :

- a) If - Indice di fabbricabilità fondiaria = 2,00 mc/mq.
- b) Parcheggi - 5 mq/100 mc. (vedi art. 41 sexies)
- c) Aree private a verde di uso condominiale = 10 mq/100 mc.
- d) Opere di urbanizzazione primaria e cioè: strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica e gas, pubblica illuminazione.
- e) H - Altezza massima = 14 ml.
- f) Vl - Indice di visuale libera = 0,5
Distanza minima dai confini ml. 5,00
Distacco minimo fra i fabbricati ml. 10
- g) Q - Rapporto massimo di copertura = 35%
- h) Autorimesse - minimo un posto macchina per alloggio.
- i) Negozi - la quantità di superficie da destinare a negozi è stabilita dall'apposito piano di ristrutturazione della rete commerciale le cui nor-

me sono riportate all'art. 37.

1) Laboratori - ammessi ad un solo piano, in genere al piano terra, o al primo; superficie massima ammessa mq. 1/100 mq. della superficie del lotto netto.

- Nei lotti edificati alla data del 31.12.74, fermo restando il rispetto delle altre prescrizioni contenute nel presente articolo è consentita la sopraelevazione degli edifici ad 1 o due piani, al fine di portare l'altezza utile interna dei piani abitabili almeno a ml. 2,70.

Tale sopraelevazione è ammessa nel rispetto della distanza dai confini e della visuale libera esistente con un minimo assoluto per la distanza dai confini di ml. 3. Nei lotti preesistenti alla data di cui sopra e non ancora edificati la nuova edificazione potrà avvenire nel rispetto di una distanza minima dai confini di ml. 5 indipendentemente dalla distanza delle costruzioni esistenti a confine, fermo restando comunque il rispetto del criterio della visuale libera.

Art. 27 - Zone residenziali di ristrutturazione

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'Art. 24 delle presenti norme.

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

a) It - Indice di fabbricabilità territoriale

25.000 mc/ha

b) If - Indice di fabbricabilità fondiaria max. =

= 2,5 mc/mq.

- c) Aree private di uso condominiale
- verde di vicinato = 10 mq/100 mc.
- d) Parcheggi uso residenziale
(vedi art. 41 sexies) = 5 mq/100 mc.
e 2 mq. ogni mq. di superficie utile destinata a negozi.
- e) S1 - Aree di urbanizzazione primaria
- strade = P.P.
- parcheggi = 2,5 mq/100 mc.
- f) S2 - Aree di urbanizzazione secondaria (attrezzature)
= 10 mq/100 mc.
- g) Opere di urbanizzazione primaria e cioè: strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica e gas, pubblica illuminazione.
- h) Opere di urbanizzazione secondaria e cioè: quota parte di asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media, attrezzature per gioco dei bambini.
- i) H - Altezza massima = 19 ml.
- l) VI - Indice di visuale libera = 0,5
- m) Distanza minima dai confini = 5,00 ml.
- n) Distanza degli edifici dalle strade esistenti o di progetto interne al lotto, salvo restando il distacco tra edifici e parte di essi dettato dalla visuale libera, è ammesso un distacco minimo di ml. 2,00 dal ciglio di dette strade misurato a partire dalla proiezione dei fabbricati o degli eventuali oggetti.
- o) Autorimesse - un posto macchina per alloggio
- p) Negozi - vedi art. 37
- q) Laboratori - vedi art. 26.

Art. 28 - Zone residenziali di espansione

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'Art. 24 delle presenti norme.

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

- a) It - Indice di fabbricabilità territoriale
= 15.000 mc/Ha
- b) Aree private a verde di uso condominiale =
10 mq/100 mc.
- c) Parcheggi di uso residenziale = 5 mq/100 mc.
(art. 41 sexies) - e 2 mq. /ogni mq. di superficie utile a Negozi.
- d) S1 - Aree di urbanizzazione primaria:
 - strade = P.P.
 - parcheggi = 2,5 mq/100 mc.
- e) S2 - Aree di urbanizzazione secondaria (attrezzature residenziali) = 10 mq/100 mc.
- f) Opere di urbanizzazione primaria e cioè: strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica e gas, pubblica illuminazione.
- g) Opere di urbanizzazione secondaria e cioè: quota parte di asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media, aree verdi.
- h) H - Altezza massima = ml. 18,70
- i) VI- Indice di visuale libera = 0,5
- l) Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà = ml. 5,00
- m) Distanze degli edifici dalla strada in confor-

mita ai DD.MM. 1.4.68 n. 1404 e 2.4.68 n.
1444

- r) Autorimesse - un posto macchina per ogni alloggio
- o) Negozi - vedi art. 37.

Attività ammesse nelle zone residenziali di completamento, ristrutturazione, espansione:

- Commercio al minuto di generi diversi, alimentari e non alimentari;
- Servizi urbani di trasporto persone con vetture ed autovetture da piazza e da rimessa;
- Agenzie di viaggi e turismo;
- Servizi di igiene e di estetica della persona;
- Lavanderie, stirerie, smacchiatricie, servizi affini ed ausiliari;
- Gabinetti di cura privati;
- Laboratori per la panificazione, per la preparazione di alimentari a base di farina di tipo casalingo.

Art. 29 - Comparti speciali di attuazione residenziali

Le aree indicate con apposita grafia nelle tavole di piano corrispondono a comparti residenziali che fanno capo a convenzioni da tempo approvate dal C.C. e che nel frattempo sono stati parzialmente edificati.

Il P.R.G. intende riconfermare per tali comparti i criteri di intervento cui erano sottoposti precedentemente ed in particolare nei comparti indicati - nel comparto indicato con la lettera B) (nel capoluogo).

classificato dal precedente P.d.F. come zona residenziale a bassa densità, assimilata alle zone omogenee B, il Piano si attua applicando i seguenti indici:

- a) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria =
= 2 mc/mq.
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq/100 mc.
- c) Q = Rapporto massimo di copertura = 30%
- d) area minima di verde privato = 10 mq.ogni 100 mc.
- e) V_l = Indice di visuale libera = 4/4
- f) V_{la} = Visuale libera minima = m. 10
- g) D_m = Distacco minimo = m. 3,50
- h) H = Altezza massima = m. 17
- i) A_c = arretramento minimo dai confini = m. 5 è ammessa l'edificazione sul confine nel caso di edifici binati o a cortina continua
- l) A_s = arretramento dalla strada = deve essere rispettato l'allineamento prevalente o quello eventualmente indicato dal P.d.F. dove non vi siano tali riferimenti si deve rispettare un arretramento non inferiore a m. 5

Nei comparti indicati con le lettere A, B1, (capoluogo) e E, F, G1 (Rovereto) il piano si attua applicando i seguenti indici:

- a) I_t = Indice di fabbricabilità territoriale =
= 1,5 mc/mq.
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq/100mc.
- c) Q = Rapporto massimo di copertura = 20%
- d) lotto massimo = mq. 600
- e) Area minima da destinare a verde privato =
= 15 mq/100 mc.

- f) $Vl = \text{Indice di visuale libera} = 4/4$
- g) $Vla = \text{Visuale libera minima} = m. '10$
- h) $Dm = \text{Distacco minimo} = m. 5$
- i) $H = \text{Altezza massima} = m. 22,50$
- l) $Ac = \text{Arretramento minimo dai confini} = m. 5$
è ammessa l'edificazione sul confine
nel caso di edifici binati o a cortina continua
- m) $As = \text{Arretramento dalla strada} = \text{come minimi}$
vanno osservati gli arretramenti di cui al
D.M. 1.4.68, n° 1404 e al D.M. 2.4.68, n°
1444.

CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE

Art. 30 - Zone agricole - norme generali

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

In tali zone sono consentite esclusivamente :

- a) case di civile abitazione per coltivatori della terra, per operatori ed imprenditori agricoli e fabbricati rustici annessi;
- b) stalle, porcili, e, in genere, edifici per allevamenti integrativi dell'azienda, nonché abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza e manutenzione degli impianti;
- c) stalle sociali, caseifici e manufatti edilizi adibiti alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, strutture adibite comunque alla lavorazione dei prodotti

della zona agraria circostante, ricoveri per macchine agricole, silos, serbatoi idrici, nonché abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza e manutenzione di detti impianti;

- d) attività e costruzioni per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.

Dalle zone agricole sono escluse le Industrie insalubri di I^a e II^a classe contemplate dal D.M. 12.2.1971, ad eccezione degli allevamenti e delle strutture edilizie adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli di cui alle lettere b) e c) del comma precedente.

Le concessioni a costruire possono essere richieste oltre che dai proprietari (coltivatori, concedenti e conduttori in economia) anche dagli affittuari e dai mezzadri che ai sensi rispettivamente della legge 11.2.71 n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756 abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle costruzioni sopra individuate, nonché dalle cooperative di conduzione.

Per il rilascio della concessione gratuita relativa alle costruzioni di cui ai punti a) b) c) del presente articolo i richiedenti dovranno essere comunque in possesso dei requisiti di imprenditore a titolo principale in conformità a quanto previsto dalla legge 5.5.1977 n° 18.

~~Per il rilascio delle concessioni in zona agricola il Sindaco si avvale del parere di apposita commissione consultiva per gli insediamenti~~

agricoli; il parere integra ma non sostituisce quello della commissione edilizia comunale. La commissione consultiva per gli insediamenti agricoli viene regolamentata con apposita legge regionale. Nell'attesa le relative competenze sono assorbite dalla Commissione Edilizia Comunale.

Tale commissione consultiva per gli insediamenti agricoli valuta la compatibilità degli interventi richiesti ai fini del recupero e dello sviluppo del patrimonio produttivo agricolo, tutelando l'integrità delle unità produttive e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli.

Nel caso sia vigente il P.Q.S.A. (Piano Quinquennale di sviluppo agricolo) la Commissione suddetta valuta anche la coerenza dei progetti con tale piano.

Tutte le possibilità edificatorie previste negli articoli delle presenti norme, relative alle zone agricole s'intendono utilizzabili una sola volta.

I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata comunque computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini della utilizzazione dei parametri di insediamento urbanistico-edilizio di zona, restano ineditabili anche nel caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo è espressamente indicato, ove previsto, nei documenti a corredo della domanda di licenza ed è trasferito alla conservatoria degli atti immobiliari;

Le zone agricole si dividono in :

- zona agricola normale ;
- zona agricola speciale per allevamenti industriali
- zona agricola di rispetto dell'abitato
- zona agricola di difficile scolo

Art. 31 - Zona agricola normale

Nella zona agricola normale sono consentite le costruzioni di cui all'art. 30 lettere a) b) c) d) per intervento urbanistico dirette secondo le seguenti modalità, indici e prescrizioni;

1) Aziende agricole esistenti alla data di adozione del P.R.G. provviste di fabbricati ;

- 1.1. costruzioni di cui all'art. 30 lettera a);
è consentito l'ampliamento della Su dei fabbricati esistenti nella misura massima del 40%;
- 1.2. costruzioni di cui all'art. 30 lettera b) e lettera c).

E' consentito l'ampliamento della Su dei fabbricati esistenti nella misura massima del 20% per la parte a destinazione residenziale e del 40% per la parte a rustico o per la parte di fabbricato di servizio.

E' obbligatorio, per gli interventi di ampia

mento che si riferiscono a stalle, ai porcili, agli edifici per allevamenti, nonché alle costruzioni adibite alla prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli di cui al precitato art. 39 lettera b) e lettera c) l'esistenza o la messa in opera di impianti depuranti o la dotazione di sistemi di smaltimento conformi alle disposizioni che verranno impartite dalle autorità sanitarie competenti;

1.3. costruzioni di cui all'Art. 39 lettera d).

E' consentito l'ampliamento del 20% della Su dei fabbricati esistenti per quanto non in contrasto con le disposizioni della Legge Regionale n. 8 del 26.1.1976 in materia di attività estrattive e sue successive modificazioni. Sono inoltre da osservare per le tre categorie di edifici predette (1.1 - 1.2 - 1.3) le seguenti prescrizioni:

- nel caso di edifici individuati come aventi valore monumentale, di pregio architettonico e di valore ambientale sono consentiti solo interventi di restauro o di risanamento conservativo senza alterazione dei volumi e senza possibilità di demolizione e ricostruzione ad esclusione delle superfetazioni che potranno essere demolite ma non ricostruite.

L'individuazione degli edifici di particolare valore architettonico presenti in territorio agricolo verrà prodotta dall'amministrazione comunale entro un anno dalla data di approvazione del P.R.G. attraverso l'adozione, con delibera di consiglio comunale, di elaborati tecnici all'uopo

predisposti.

Sarà consentito, solo per gli edifici non individuati come aventi valore monumentale, di pregio architettonico o di valore ambientale, la possibilità di demolizione e ricostruzione o la trasformazione degli edifici residenziali in fabbricati di servizio a condizione che la nuova edificazione avvenga nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di cui al successivo punto 2) e che gli indici stessi siano considerati in misura complessiva (edifici esistenti + edifici di progetto) sull'intera superficie aziendale.

In ogni caso dovranno essere rispettati i parametri e i moduli architettonici inerenti alla struttura e alla tipologia caratterizzanti l'insediamento preesistente.

Inoltre per tutti i casi di ampliamento ammessi dal presente articolo dovrà essere osservata una distanza minima dell'edificazione dai confini di proprietà di ml. 10 e dovranno essere rispettate le disposizioni dei DD.MM. 1.4.68 n° 1404 e 2.4.68 n° 1444 per quanto si riferisce alla distanza della edificazione dalle strade.

2) Aziende agricole esistenti alla data di adozione del P.R.G. totalmente e parzialmente sprovviste di fabbricati;

2.1. Costruzioni di cui all'art. 30 lettera a) e lettera b)

a) Sm = superficie minima di intervento = 30.000 mq. riducibili a 15.000 mq. per le aziende nelle quali si esercitano colture intensive specializzate.

b) $Su = \text{superficie utile abitabile} =$
 $= \frac{Sf + 40.000}{500} \text{ mq.}$

ove Sf è la superficie del fondo) con un massimo di 280 mq. comprensivi delle quote di Su abitabile eventualmente esistenti e che conservano la medesima destinazione;

c) $Uf =$ indice di utilizzazione fondiaria per rustici e fabbricati di servizio = 0,02 mq/mq. di cui un massimo di 0,005 mq/mq potrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola.

d) $H_{max.} =$ altezza massima (esclusi i serbatoi, silos, ec.) = ml. 8,50

e) $Vl =$ visuale libera 0,5;

f) $D =$ distanza minima dai confini = 10 ml. dalle strade secondo le prescrizioni del D.M. 1.4.68 n° 1404.

2.2. Costruzioni di cui all'art. 30 lettera c)

a) $S_m =$ superficie minima di intervento = 10.000 mq.

b) $Uf =$ indice di utilizzazione fondiaria = 0,3 mq./mq. comprensivo della Su per l'abitazione del titolare o del personale minimo di sorveglianza che in ogni caso non potrà superare i 240 mq. complessivi;

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

d) $Vl =$ visuale libera 0,5

e) D = distanza dai confini = ml. 10,0 dalle strade secondo le prescrizioni del D.M.

1.4.68 n° 1404

f) P = parcheggi pubblici o di uso pubblico come previsto dalla tabella B - di cui all'articolo 14.

E' inoltre obbligatoria la messa in opera di impianti depuranti conformi alle disposizioni che verranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.

2.3. Costruzioni di cui all'art. 30 lettera d)

Sono ammesse nel rispetto della Legge Regionale n° 8 del 26.1.76 e successive modificazioni nei modi e secondo gli indici che verranno stabiliti dal Piano dell'attività estrattiva.

3.) Aziende agricole di nuova formazione totalmente o parzialmente sprovviste di fabbricati.

3.1. Costruzioni di cui all'art. 30 lettera a) e lettera b)

a) Sm = superficie minima d'intervento = 60.000 mq. riducibili a 30.000 nel caso di aziende che esercitano colture intensive specializzate;

Su, Uf, Hmax, Vl, D = come il precedente comma 2.1 del punto 2 del medesimo articolo;

3.2. Costruzioni di cui all'art. 30 lettera c)

a) Sm = 10.000 mq. per edifici relativi al ricovero delle macchine agricole e 20.000 mq. per le costruzioni adibite alla prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, a stalle sociali ecc.

Uf, Hmax., Vl, D, P, = come il precedente comma 2.2) del punto 2 medesimo articolo;

3.3. costruzioni di cui all'art. 30 lettera d)

Sono ammesse nel rispetto della Legge regionale n° 8 del 26.1.76 e successive modificazioni nei modi e secondo gli indici che verranno stabiliti dal piano della attività estrattiva.

A corredo delle domande di concessione di cui a commi 3.1. e 3.2. dovrà inoltre essere prodotta la seguente documentazione;

- relazione illustrativa al progetto in cui si indicheranno fabbisogno di vani e delle strutture di servizio conseguenti alla struttura produttiva e alla capacità zootecnica, gli indirizzi produttivi, il riparto colturale ed eventuali forme di riconversione aziendale o di ristrutturazione fondiaria;

- elaborati cartografici in scala inferiore ad 1:1000 che correlino la superficie aziendale e le aree di intervento edificatorio con il territorio circostante e le sue infrastrutture, con particolare riferimento al sistema idrografico, alle fonti di approvvigionamento idrico, ai modi di smaltimento e di depurazione degli scarichi inquinanti, alla rete elettrica, idrica ecc.. ;

- parere della commissione Consultiva per gli insediamenti agricoli di cui all'art. 30.

4. Allevamenti industriali

Nella zona agricola normale è vietata la costruzione di nuovi allevamenti industriali ad esclusione delle stalle sociali già regolarmente ai punti precedenti dello stesso articolo.

Gli allevamenti in tale zone esistenti potranno

essere ampliati nella misura massima del 10% della Su esistente alla data di adozione del P.R.G. nel rispetto di una distanza minima dai confini di ml. 30, del D.M. 1.4.68 e semprechè siano dotati di impianti depuranti o mettano in atto accorgimenti tecnologici e sanitari conformi alle disposizioni delle Autorità sanitarie competenti.

Per ampliamenti superiori, la concessione potrà essere rilasciata solo dopo l'approvazione di una variante specifica al P.R.G. nella quale saranno indicate la localizzazione dell'intervento e le dimensioni massime dell'allevamento e verranno specificati gli accorgimenti di tipo tecnologico e sanitario da adottare per non alterare l'equilibrio ecologico della zona.

- 5) Fabbricati esistenti nella zona agricola normale alla data di adozione del P.R.G. e comunque non connessi all'attività produttiva agricola. Tali fabbricati potranno essere ampliati nella misura massima del 10% del Su esistente nel rispetto di una distanza minima dai confini di ml. 5 e del D.M. 1.4.68.

Qualora si tratti di edifici individuali come aventi valori monumentale, di pregio architettonico o di valore ambientale non è consentito solo il restauro o il risanamento conservativo senza alterazione dei volumi e senza possibilità di demolizione e ricostruzione ad esclusione delle superfetazioni che potranno essere demolite ma non ricostruite.

Per i fabbricati esistenti nella zona agricola normale in cui si esercitano attività nocive o comunque in contrasto evidente con le esigenze di tutela del settore produttivo agricolo, le possibilità di ampliamento potranno essere licenziate nel rispetto delle presenti norme e nel rispetto di una distanza dai confini di ml; 30 solo nel caso in cui esistono o sia prevista la messa in opera di impianti depuranti o di accorgimenti di tipo tecnologico sanitario conformi alle disposizioni che verranno impartite dalla autorità sanitarie competenti.

Art. 32 - Zone agricole speciali per allevamenti industriali

Nelle zone agricole speciali il piano si attua esclusivamente attraverso piani particolareggiati o piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 Ottobre 1971 n. 865.

In tali zone è consentita la costruzione di allevamenti industriali secondo i criteri, gli indici e le prescrizioni di seguito dettate.

Sono considerati allevamenti industriali tutti quelli che necessitano di locali e strutture tali da superare gli indici di cui all'Art. 31 punti 1-1 e 1-2 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' ammesso l'ampliamento degli impianti esistenti fatti salvi i vincoli e gli indici delle presenti norme.

Il rilascio del nulla-osta per la costruzione di edifici per l'allevamento intensivo di suini è subordinata :

- 1) alla costruzione di un impianto di depurazione atto a servire l'intero complesso zootecnico e tale da garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico previsti dal regolamento di igiene;
- 2) alla dimostrata possibilità di realizzare lo spandimento del liquame di risulta, presso i soci conferenti; dovranno realizzarsi perciò serbatoi a perfetta tenuta.

I processi tecnologici atti a raggiungere tali standards di accettabilità per le acque di scarico, dovranno essere approvati dalle Autorità Sanitarie Comunali.

Per allevamenti intensivi di altri animali dovranno essere rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie opportunamente fissate dalle Autorità Comunali proposte.

Gli indici urbanistici richiesti per l'intervento diretto sono:

- a) U_f = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,10
mq/mq. di cui un massimo di 150 mq. può essere utilizzato per l'alloggio del custode (considerando la superficie agraria dei soci conferenti);
- b) S_m = Superficie minima di intervento = 10.000 mq.;
- c) V_l = Visuale libera = 10
- d/1) distanza dalle strade = Decreto Ministeriale 1.4.68 n° 1404;

- d/2) distanza minima dai confini - 30 Ml.;
- d/3) distanza dagli abitati - Regolamento Igiene.

Art. 33 - Zone agricole di rispetto dell'abitato

Nelle zone agricole di rispetto all'abitato il piano si attua per intervento diretto o mediante intervento urbanistico preventivo.

Nelle zone di rispetto dell'abitato sono consentite le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui all'art. 30 lettera a) delle presenti norme, escluse stalle, porcilaie, e concimaie, applicando gli indici previsti ai paragrafi 1,2 e 3 dell'Art. 31 purchè in ogni caso venga rispettato l'ambiente naturale esistente.

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

Art. 34 - Zone agricole di difficile scolo

In tali aree, individuate nelle tavole di Piano, è inibito per ragioni legate alla morfologia, l'insediamento di attrezzature per l'allevamento intensivo.

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento diretto e mediante intervento urbanistico preventivo. L'assetto di tali aree dovrà comunque essere particolarmente curato sia per quanto riguarda le co -

struzioni che per le opere destinate alla bonifica dei terreni.

Art. 35 - Zone industriali

Le zone industriali si distinguono in due tipi:

- A) - Zone industriali esclusivamente destinate ad edifici ed attrezzature per l'industria mani fatturiera, delle costruzioni e delle installazioni di impianti e artigianato produttivo;
- B) - Zone industriali destinate alle industrie per la produzione e lavorazione della ceramica o ad industrie che svolgono attività di prima lavorazione (fonderie, fornaci, ecc..).

Oltre agli edifici di cui sopra sarà consentita la costruzione di laboratori di analisi e di ricerca, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed apparecchiature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti dell'industria, uffici connessi con la produzione industriale, nonché abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione.

Non sono ammessi scarichi nelle fognature pubbliche di acque di rifiuto che siano comunque nocive per l'uomo e per l'agricoltura.

Nelle zone industriali di completamento ed espansione è consentito coprire le zone di parcheggio all'interno dei lotti con strutture leggere in precario, con altezza max. di ml. 2,50.

E' inoltre consentita la costruzione di pensiline per deposito di attrezzature e materiali; esse do-

vranno nel caso siano addossate al fabbricato avere un oggetto non maggiore di ml. 4,00 e dovranno essere poste su un solo lato del fabbricato, escluso quello prospiciente l'accesso al fabbricato stesso, e non potranno in nessun caso essere chiuse perimetralmente.

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 di norma.

Le zone industriali si dividono in:

- a) di completamento - in tali zone si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento $S_m = \text{mq. } 1.000$, salvo lotti di misura inferiore preesistenti alla data del 31 dicembre 1974, applicando i seguenti indici:
 - a) U_f - indice di utilizzazione fondiaria
 $= 0,60 \text{ mq/mq.}$
 - b) Parcheggi Pubblici = $5 \text{ mq}/100 \text{ mq. St.}$
 - c) Opere di urbanizzazione primaria e cioè: strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica e gas, pubblica illuminazione.
 - d) V_l - indice di visuale libera = $0,4$
 D - Distanza minima dalle strade in conformità dei DD.MM. 1.4.68 n° 1404 e 2.4.68 n° 1444. dai confini ml. 5.
- b) di espansione - in tali zone il piano si attua per intervento $S_m = \text{mq. } 10.000$, o anche inferiore quando trattasi di aree contigue e libere poste nella zona, applicando i seguenti indici:
 - a) U_t - Indice di utilizzazione territoriale per le sole aree produttive = $5.000 \text{ mq}/\text{Ha.}$

- b) Parcheggi pubblici - 7,5 mq/100 mq. St.
- c) Opere di urbanizzazione primaria e cioè: strade, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione gas.
- d) U2 - aree di urbanizzazione secondaria = 10% St.
- e) Opere di urbanizzazione secondaria e cioè: quota parte delle seguenti attrezzature sociali: mensa, ambulatorio, pronto soccorso, aule per corsi di qualificazione, attrezzature del tempo libero culturali, ricreative e sportive secondo i criteri indicati nella relazione illustrativa.
- f) VI - Indice di visuale libera = 0,4
D - Distanza minima dalle strade in conformità dei DD.MM. 1.4.68 n° 1404 e 2.4.68 n° 1444.

L'area relativa al piano urbanistico particolareggiato può essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore a mq. 1.500.

Attività ammesse nelle zone di tipo A, sia in completamento che in espansione:

- Industrie estrattive;
- Industrie del tabacco;
- Industrie dei filati e delle fibre tessili artificiali;
- Industrie del vestiario e dell'abbigliamento;
- Industrie della calzatura;
- Industrie delle pelli e del cuoio;
- Industrie del mobilio e del legno;
- Industrie metallurgiche (con le eccezioni di

- legge);
- Industrie della costruzione di macchine di carpenteria metallica e simili;
 - Industrie della costruzione di macchine, apparecchi e strumenti elettrici, di telecomunicazioni e affini;
 - Meccanica di precisione: fabbricazione di monete, medaglie, oreficerie, argenterie ed affini;
 - Officine per lavorazioni e riparazioni meccaniche varie;
 - Industrie della costruzione di mezzi di trasporto e lavori affini;
 - Industrie della lavorazione dei minerali non metalliferi;
 - Industrie chimiche non insalubri;
 - Industrie dei derivati del petrolio e del carbone;
 - Industrie della gomma;
 - Industrie della carta e della cartotecnica;
 - Industrie poligrafiche, editoriali ed affini;
 - Industrie foto - fono - cinematografiche;
 - Industrie delle costruzioni;
 - Industrie dell'installazione di impianti da parte di aziende specializzate non costruttrici;
 - Industrie per la lavorazione di materie plastiche;
 - Industrie di ottica.

Art. 36 - Comparti speciali di attuazione
(industriali)

Le aree indicate con apposita grafia nelle tavole di piano corrispondono a comparti industriali che fanno capo a convenzioni da tempo approvate dal C.C. e che nel frattempo sono stati parzialmente edificati.

Il P.R.G. intende riconfermare per tali comparti i criteri di intervento cui erano sottoposti precedentemente ed in particolare :

- nei comparti indicati con lettere D, E1, G, (Ro vereto) il piano si attua applicando i seguenti indici:

a) Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,5 mq/mq. di lotto

b) Area minima da destinare a verde privato = striscia della profondità di almeno ml. 15 lungo i confini con lotti residenziali

c) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 7,5 mq/100 mq. di SU

d) Q = rapporto massimo di copertura = 50%

e) V_{la} = visuale libera minima = m. 10

f) H = altezza massima = m. 11,00 non c'è limite per i volumi tecnici, i serbatoi ecc..., salvo per eventuali cautele di ordine paesistico e ambientale.

g) Ac = arretramento minimo dai confini = m. 5,50

h) As = arretramento dalla strada = m. 10 salvi i rispetti in conformità col D.M. 1.4.68 n° 1404 e al D.M. 2.4.68 n° 1444.

Art. 37 - Zone commerciali

I negozi per la vendita al dettaglio sono consentiti nelle aree delimitate come centri commerciali negli elaborati grafici; il tipo e la superficie dei negozi consentiti nei centri, è determinato dal Piano di sviluppo ed adeguamento della rete commerciale.

Nei centri commerciali sono pure consentite le seguenti attività:

- farmacie, ambulatori;
- caffè, bar, ristoranti, ritrovi, chioschi, cinema, alberghi;
- servizi per l'igiene e la pulizia, parrucchiere, barbiere, istituti di bellezza, lavanderie, stierie e servizi affini;
- servizi per lo spettacolo e ricreativi;
- agenzie di informazioni per la stampa, informazioni commerciali;
- librerie, giornali, (agenzie di distribuzione libri, giornali e rivista), copisterie;
- tabaccheria;
- officine per lavorazioni e riparazioni macchine varie che non siano classificate come insalubri o forti generatori di traffico;
- attività amministrative-direzionali con funzioni di quartiere (uffici postali, sedi di assicurazione, ecc..)

Le destinazioni di cui sopra sono complementari alle destinazioni residenziali, di ristrutturazione, di completamento ed espansione ed a quelle direzionali, fermo restando gli indici e le procedure di attuazione dei rispettivi articoli.

Parcheggi.

Per le destinazioni di cui al presente articolo, di adottano i seguenti indici:

- a) insediamento fino a 400 mq. - 1 mq/ogni mq. sup. vendita
- b) insediamento superiore a 400 mq. e inferiore a 1.000 mq. - 2 mq/ogni mq. sup. vendita
- c) insediamento superiore a 1.000 mq. - 3 mq/ogni mq. sup. vendita

Qualora non sia possibile prevedere parcheggi in superficie, questi possono essere previsti con altre soluzioni, (silos, meccanici, parcheggi interrati o sopraelevati, ecc..). Possono anche essere destinate a parcheggio aree non adiacenti al punto di vendita. In questo caso la distanza dell'area, della quale il richiedente deve dichiarare la piena disponibilità, non può essere superiore a ml. 100.

Comunque, in adiacenza del punto di vendita deve essere prevista una quota di parcheggio pari al 30% dell'area complessiva.

Tali indici non si applicano nella zona ad esclusivo uso pedonale del centro storico.

Aree verdi e percorsi pedonali

Per facilitare i rapporti residenza-centro commerciale, si debbono riservare spazi pedonali alberati di collegamento svincolati ed autonomi rispetto alla rete stradale.

A tale uso devono essere destinate aree nella misura di 1 mq/mq. di superficie di vendita. Gli indici relativi ai parcheggi ed alle aree verdi non si applicano nella zona storica pedonalizzata.

Superficie dei negozi

Nei centri commerciali in zona di completamento sono consentite le destinazioni di cui al presente articolo sino ad un massimo del 30% della volumetria complessiva ammessa purchè siano reperibili le aree necessarie per i parcheggi, le aree verdi ed i percorsi pedonali. La superficie di vendita minima per il commercio al dettaglio è di 30 mq.

Nei centri commerciali in zona di espansione e ristrutturazione, sono consentite le destinazioni di cui al presente articolo, sino ad un massimo del 10% della volumetria complessiva ammessa. La superficie di vendita minima per il commercio al dettaglio è di 30 mq.

Nelle zone direzionali, sono consentite le destinazioni di cui al presente articolo per l'intero ammontare della volumetria direzionale ammessa.

Nelle zone per attrezzature tecniche, sono consentiti i negozi di commercio al dettaglio di macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'industria, il commercio, l'artigianato.

CAPO V - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 38 - Zone a vincolo cimiteriale

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita dei fiori od oggetti per il culto e la onoranza dei defunti. La concessione o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario.

Art. 39 - Zone a parco privato

Tali zone sono vincolate al rispetto e al mantenimento del verde esistente. E' consentito soltanto per gli edifici esistenti sempre che non siano indicati come aventi valore monumentale o pregio architettonico, o valore ambientale,

ampliamenti in ragione di un incremento del 10% della superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G. E' inoltre consentito abbattere e ricostruire le cubature preesistenti che non abbiano particolare valore monumentale o pregio architettonico, salvaguardando le alberature di alto fusto.

In ogni caso la possibilità di ampliamento e le demolizioni e ricostruzioni consentite ai punti precedenti possono avvenire nei modi di cui sopra solo se si rispettino anche i seguenti indici di massimo sfruttamento

If = indice di fabbricabilità fondiaria =
1,5 mc./mq.

P = parcheggi inerenti alle costruzioni 5mq/100mc.

P = parcheggi pubblici come da tab. B dell'art.14

Hmax = altezza massima = esistente + 10%

D = Distanza minima dai confini 5 ml.

Vl = 0,5

D 1 Distanza dalle strade in conformità ai DD.MM.
1404 e 2.4.68 n° 1444.

Art. 40 - Zone a vincolo per ragioni storico-ambientali

Gli edifici o il complesso di edifici indicati sulla tavola di P.R.G., il cui valore discende da un particolare pregio ambientale od architettonico e nel quale comunque si riconosce una testimonianza storica, sono sottoposti al vincolo nella loro attuale configurazione, al fine di garantirne la conservazione ed in virtù delle

leggi sulla tutela delle bellezze naturali (1.6.1939 n° 1089 e 20.6.1939 n° 1497).

Sono quindi ammesse le sole opere di restauro conservativo, e le opere di ordinaria manutenzione ed integrazione, per il complesso delle alberature.

Solo dopo attento studio filologico ed attraverso una adeguata documentazione potrà essere consentita la eliminazione delle parti edificate riconosciute di nessun valore.

Nelle fasce di rispetto paesistico-ambientale individuate dalla tavola di P.R.G. per un raggio di 200 ml. intorno agli edifici o complessi di edifici vincolati per ragioni storico ambientali è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione, ferma restando la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori, secondo le previsioni del P.R.G. e le prescrizioni di zona.

Art. 41 - Zone di rispetto per lavorazioni speciali

Nelle zone di rispetto per lavorazioni speciali è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione. Le stesse aree possono però essere conteggiate ai fini della valutazione delle cubature e coperture consentite.

Art. 42 - Zone a vincolo per scopi di protezione idrogeologico e per la tutela dei corsi d'acqua.

Tali zone corrispondono ad aree sulle quali, è necessario intervenire per la conservazione dell'assetto attuale del suolo o per la realizzazione di opere indispensabili per il rapporto e la difesa

del territorio dalle azioni di alterazioni provocate nel tempo dagli elementi naturali o dall'intervento dell'uomo.

In tali zone è esclusa qualsiasi nuova edificazione, è consentito aumentare le cubature agricole esistenti (sia residenziali che di servizio), per una quota una tantum del 20% fino alla approvazione di progetti esecutivi delle opere, in attuazione del "piano provinciale di difesa del suolo." Le zone di rispetto ai corsi d'acqua, individuate nelle apposite tavole di piano comprendono la zona di rispetto del fiume Secchia che si identifica in una fascia di 150 m. di larghezza, misurata a partire dal piede esterno dell'argine e interrotta solo in coincidenza dell'abitato di Rovereto Nord, e le fasce di rispetto dei canali di scolo ed irrigui appartenenti alla rete gestita dalla Bonificazione Parmigiana Moglia la cui larghezza è prevista in m. 10 per ogni lato misurati a partire dalla sponda e dal piede esterno dell'argine di ciascun canale.

In queste zone è esclusa la destinazione residenziale ed è vietata la costruzione di edifici e manufatti per qualsiasi destinazione, ad eccezione di quelli necessari per la sorveglianza e regolazione del regime idrico, per la viabilità locale, nonché per le attrezzature tecnologiche municipali e di altri enti che somministrano servizi pubblici.

E' consentito aumentare le cubature residenziali agricole esistenti "una tantum" di una misura del 10%.

Sono altresì escluse le attività connesse con lo sfruttamento di materiali inerti.

Titolo 4

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 43 - Strade locali esistenti al momento
di adozione del P.R.G. e loro modifiche

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

Soltanto nel caso di piano particolareggiato di esecuzione, si possono attuare quelle modifiche di tracciato, di sezione o di destinazione che risultano legate al nuovo assetto viario previsto dal P.R.G.

Art. 44 - Parametri edilizi

SU = Superficie utile. La somma delle superfici lorde di tutti i piani (compreso le scale e i vani ascensori) fuori ed entro terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione), delle cantine, dei servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, ecc.), dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati.

SC = Superficie Coperta. Area risultante dalla proiezione del piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

HF = Altezza delle fronti. Ai fini della determinazione dei distacchi, l'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è data dalla differenza fra la quota:

- media del marciapiede prospiciente la sede stradale

- e la più alta delle due quote:

a) soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio)

b) bordo superiore della linea di gronda o media dell'inclinazione delle coperture.

H = Altezza del fabbricato. Media dell'altezza delle varie fronti.

V = Volume . La somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano, per le relative altezze lorde (misurata da pavimento a pavimento).

V1 = Indice di visuale libera. Rappresenta il rapporto che deve esistere tra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e l'altezza HF delle fronti stesse.

Nelle zone residenziali e direzionali non contano, agli effetti della cubatura, i volumi interrati e al piano terra purchè abbiano altezza da pavimento a soffitto non superiore a ml. 2,50 e siano destinati ad autorimesse, cantine, servizi tecnici, porticati.

Art. 45 - Distanza fra i fabbricati e visuale libera

Le distanze minime tra i fabbricati nelle diverse zone del P.R.G. sono quelle prescritte nelle norme di attuazione del P.R.G.

Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, sono ammesse distanze diverse da stabilirsi secondo i seguenti criteri :

- 1) Il profilo di ogni edificio, ricavato dall'intersezione di ogni sua fronte con un piano verticale ad essa fronte ortogonale, deve sempre essere contenuto entro un angolo di visuale libera costante in modo che il rapporto fra la

distanza di ogni fronte del vertice (posto sul limite di visuale libera) e l'altezza H della fronte stessa sia costante ed uguale ad un valore pari a 0,5.

La distanza D così determinata rispetto al limite di visuale libera, non può in ogni caso essere inferiore a ml. 5 (criterio di visuale libera).

- 2) Il distacco minimo fra due fronti prospicienti di due edifici separati che sorgono sullo stesso lotto o fra due fronti prospicienti dello stesso edificio è $D: xh^2$, e non può in nessun caso essere inferiore a 10 metri.
- 3) Nel caso in cui le fronti formino un angolo minore di 90° le parti delle fronti delimitate dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera possono avere soltanto finestre di locali di categoria S.
- 4) Il criterio di visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso corpo di fabbrica che siano prive di finestre o che abbiano solo finestre di scale.
- 5) Il criterio di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza.
- 6) Sono consentite soluzioni con spigoli ravvicinati come indicato nello schizzo E; in tal caso nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti non possono essere aperte finestre

se non con il rispetto della visuale libera.

7) Volumi aggettanti (bow-windows), balconi chiusi lateralmente o grigliati, aggettanti dalle fronti degli edifici verso spazi pubblici e privati, non devono costituire limitazioni di visuale laterale per gli edifici finitimi e contigui e perciò devono distare dal confine in proiezione orizzontale almeno 3,00 ml. assoluti, o in media in caso di pareti inclinate.

Per i balconi aperti, invece, tale distanza deve essere non minore di ml. 1,50 : i bow-windows sono soggetti al criterio della visuale libera. L'aggetto dei balconi aperti, su parete, su parete prospettante verso un confine di proprietà posto in corrispondenza del limite di visuale libera della parete, o verso la fronte di un altro edificio, anche se della stessa proprietà, non può superare $1/4$ della profondità della visuale libera che compete alla parete stessa.

Art. 46 - Parcheggi.

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi.

Spazi per il parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promi-

scuamente od anche in aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

I parcheggi costruiti fuori dalle proiezioni del fabbricato devono avere l'estradosso della copertura a livello non superiore alla quota del marciapiede stradale e possono sorgere sui confini della proprietà.

Sulla copertura deve essere posto in opera un manto erboso su almeno 40 cm. di terreno.

Art. 47 - Aree verdi e alberature.

Nelle aree interessate da nuove costruzioni, trasformazioni, ampliamenti, devono essere obbligatoriamente previste aree verdi e alberature nelle seguenti quantità :

- a) Zone residenziali; verde = mq. 10/100 mc.
- b) Zone industriali : verde = mq. 15/100 mq. di area del lotto.

In dette zone la quantità di alberature di alto fusto deve essere non inferiore ad una pianta ogni 25 mq. di verde.

I nuovi edifici devono essere ubicati e conformati in modo da conservare le alberature ad alto fusto esistente.

L'abbattimento di tali alberi, quando sia inevitabile, deve essere autorizzato dal Sindaco ed è subordinato alla ripiantazione di eguale numero e qualità di alberi di altezza non inferiore a ml. 3.

