

COMUNE DI FERRARA
Assessorato all'Urbanistica

☐ Ferrara città nobilissima.



Norme tecniche per l'attuazione della
variante generale al PRG del Comune di Ferrara

COMUNE DI FERRARA
Assessorato all'Urbanistica

Norme tecniche per l'attuazione della variante generale al P.R.G. del Comune di Ferrara

di cui alle deliberazioni del Consiglio Comunale
n. 11099 dell' 1 aprile 1975 e n. 9863 del 30 aprile 1975

Approvata con modifiche e integrazioni con deliberazioni della Regione Emilia - Romagna n. 3402 del 25 ottobre 1977 e n. 3723 del 29 novembre 1977, rese esecutive dalla Commissione di Controllo sull'Amministrazione della Regione Emilia-Romagna con atto n. 5392 del 7 dicembre 1977.

TITOLO I

NORME GENERALI

ARTICOLO 1

Finalità delle norme e degli elaborati grafici

1. Le presenti norme disciplinano la urbanizzazione, la fabbricazione e le trasformazioni d'uso delle aree dell'intero territorio comunale.

2. Costituiscono parte integrante della Variante Generale, redatta in base agli art. 7 e 8 della legge urbanistica 17-8-1942 n. 1150 e sue successive modificazioni e integrazioni, oltre alle presenti norme, i seguenti elaborati grafici:

— Planimetria 1/10.000 dell'intero territorio comunale - stato di fatto - Tav. A

— Planimetria 1/10.000 dell'intero territorio comunale - stato di progetto - Tav. B

— Planimetria 1/5.000 di parti del territorio comunale - stato di progetto

— Tav. C Bis 1-19:
Centro urbano, abitati di Pontalagoscuro, Francolino, Malborghetto di Boara, Pontegradella, Pontetravagli, Cocomaro di Focomorto, Cocomaro di Cona, Aguscello, Fossanova S. Marco, Torrefossa, Fossanova S. Biagio, S. Martino, Chiesuoli del Fosso, Porotto.

— Tav. B bis

N.° Tav.

Delegazione

01 - 1 - 3 - 6 - 7 - 2 - 13	Favalle
25 - 26 - 33 - 34	Porotto
10 - 11	Francolino
17 - 18 - 23 - 29	Baura
30 - 31 - 32 - 39 - 40 - 49	Denore
36 - 37 - 38 - 46	Quartasana
44 - 45 - 52 - 53	Gaibanella
50 - 54	S. Martino
55 - 56 - 60 - 61	S. Bartolomeo
57 - 58 - 62 - 63 - 66	Marrara

— Planimetria 1/10.000

Tav. CS - 1 bis: COMPAGINE FISICA ED AMBIENTALE DEL TERRITORIO COMUNALE

— Planimetria 1/2.000 - Centro Storico

Tav. CS - 2 bis: CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE EDILIZIE

Tav. CS - 3: STATO DI FATTO DEI SERVIZI

Tav. CS - 4 bis: PIANO DELLA CONSERVAZIONE URBANA E DEGLI INTERVENTI PUBBLICI

Tav. CS - 5 bis: PIANO DELLA CONSERVAZIONE FISICA DELLA COMPAGINE EDILIZIA

Tav. CS - 6 bis: PIANO DI RIORGANIZZAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE DEI SERVIZI E DELLA UNIVERSITA'

3. In caso di differenze tra le previsioni di elaborati grafici a scale diverse, valgono le indicazioni dei disegni a rapporti maggiori.

La Variante generale al Piano Regolatore Generale viene qui di seguito indicata come P.R.G./V.

ARTICOLO 2

Norme generali sulla disciplina urbanistica

1. La trasformazione del suolo e la costruzione, anche se frutto di iniziativa privata, costituiscono una modifica dell'ambiente che per durata e rapporti con la collettività ha interesse pubblico. Il potere di indirizzo e di controllo del Comune si esercita attraverso gli strumenti di attuazione del P.R.G./V. di cui al Titolo II, in armonia con i principi della partecipazione e del Decentramento amministrativo, al fine di garantire la validità funzionale e sociale delle costruzioni e dell'utilizzazione del territorio.

2. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione

da parte del Sindaco, ai sensi della legge 28-1-1977 n. 10.

3. L'urbanizzazione, la edificazione e le trasformazioni d'uso del territorio sono soggette, oltre che alla disciplina delle leggi e del P.R.G./V., alle disposizioni del Regolamento Edilizio, del Regolamento di Igiene e del Regolamento di Polizia Urbana in quanto compatibili con le presenti disposizioni, ed alle leggi e regolamenti vigenti in materia.

4. Gli immobili che alla data dell'adozione del P.R.G./V. siano in contrasto con le sue disposizioni possono subire modificazioni soltanto per adeguarsi ad esse.

ARTICOLO 3

Opere e interventi soggetti a concessione comunale

1. Sono soggette a concessione comunale tutte le opere di trasformazione del suolo, di urbanizzazione e di edificazione, comprese quelle relative ad interventi su edifici e opere di urbanizzazione esistenti, eccettuate le attività di conduzione agricola e la manutenzione ordinaria degli edifici.

2. Sono pertanto soggette a concessione comunale anche tutte le opere aventi carattere precario (stazioni di servizio, depositi e magazzini temporanei, ecc.) tutte le opere relative alla realizzazione di infrastrutture, i depositi di sabbia, ghiaia e terra, rottami, parcheggi per roulotte e simili, fermi gli obblighi di ottenere le altre autorizzazioni previste da leggi e regolamenti. L'obbligo di richiedere la concessione comunale vale anche nei confronti delle opere eseguite da Enti Pubblici, salvo quanto disposto dall'art. 29 della legge 17 agosto '42 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni. Per gli edifici di categoria 1 e 2, della zona A, è altresì soggetto a concessione il rifacimento degli intonaci all'interno degli edifici.

3. Nei provvedimenti di concessione e negli strumenti urbanistici di esecuzione, in base alle prescrizioni degli articoli seguenti, deve es-

sere indicata la destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati. L'Amministrazione può richiedere un atto di accettazione delle condizioni apposte alla concessione.

Qualunque cambiamento della destinazione d'uso è subordinato al rilascio di concessione da parte del Comune, nel rispetto delle norme di P.R.G./V. - Il mutamento di destinazione senza concessione equivale agli effetti delle sanzioni applicabili a trasformazione ed edificazione senza concessione.

In caso di mutamento di destinazione non autorizzato sono revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali.

ARTICOLO 4

Indici edilizi ed urbanistici

1. L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici:

1) *St. Superficie territoriale*: la superficie territoriale è quella porzione di territorio che forma oggetto degli strumenti di attuazione del P.R.G./V. e comprende sia le aree di pertinenza degli edifici, sia le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con esclusione delle altre superfici destinate dal P.R.G./V. ad uso pubblico.

2) *St. Superficie fondiaria*: la superficie fondiaria è quella di pertinenza degli edifici al netto delle aree da riservare, in base alle presenti norme, alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque di uso pubblico. Le zone di rispetto vengono conteggiate solamente al fini della determinazione della superficie fondiaria delle zone agricole confinanti.

3) *Sm - Unità minima di intervento*: è l'area minima richiesta per ogni intervento edilizio diretto e per ogni strumento urbanistico di attuazione del P.R.G./V.

4) **Sc - Superficie coperta:** la superficie coperta degli edifici e dei corpi di fabbrica è data dalla proiezione dei fill esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali. La superficie dei volumi aggettanti (bow windows) è sempre computata. Sono inoltre computati i balconi e le pensiline d'oggetto superiore a mt. 1,40, i portici, le logge.

5) **Su - Superficie utile lorda:** la superficie utile lorda è data dalla somma delle superfici di tutti i piani misurate al lordo delle murature interne e perimetrali, comprese scale e vani ascensore. Sono esclusi dal computo della superficie utile lorda i porticati pubblici e i sottotetti risultanti da copertura a falda inclinata, la cui altezza non sia in alcun punto superiore a mt. 2,30. Sono altresì escluse le cantine e le autorimesse sotterranee o seminterrate di altezza inferiore a metri 2,40, i locali destinati a servizi tecnologici del fabbricato (centrale termica, elettrica ecc.), fino ad un massimo del 20% della superficie utile abitabile.

6) **V - Volume:** il volume degli edifici si computa, vuoto per pieno, come somma delle superfici utili per le relative altezze di piano misurate da pavimento a pavimento. Per l'ultimo piano dell'edificio l'altezza si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. Qualora la copertura sia costituita da porzioni avente diversa altezza, si considera ciascuna porzione separatamente.

Qualora la copertura non sia orizzontale si considera la media dell'altezza.

7) **Q - Rapporto massimo di copertura:** rappresenta la percentuale di superficie fondiaria occupata da costruzioni poste al di sopra del piano di campagna.

8) **If - Indice di fabbricabilità fondiaria:** rappresenta il volume massimo in metri cubi costruibile per ogni mt. quadrato di superficie fondiaria.

9) **Uf - Indice di utilizzazione fondiaria:** rappresenta il rapporto tra superficie utile lorda dei fabbricati e la relativa superficie fondiaria.

10) **Ic - Indice di fabbricabilità territoriale:** rappresenta il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di superficie territoriale.

11) **Ut - Indice di utilizzazione territoriale:** rappresenta il rapporto fra la superficie utile dei fabbricati e la relativa superficie territoriale.

12) **Hf - Altezza di ciascun fronte di fabbricato:** è rappresentata dalla differenza fra il piano di calpestio esterno al fabbricato e la più alta delle due seguenti quote:

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

b) bordo superiore della linea di gronda o media dell'inclinazione delle coperture nel caso di fronti che terminano con coronamento non orizzontale.

Per gli edifici con fronti di altezza maggiori di mt. 10 la distanza dei fabbricati dai confini è misurata dal filo esterno di eventuali balconi o scale esterne. In ogni caso non si computano pensiline e cornicioni non praticabili di sporgenza inferiore a mt. 1 e scale esterne con rampa non superiore a mt. 1 d'altezza.

13) **H - Altezza di fabbricato:** rappresenta la media delle altezze delle varie fronti. Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici, quali extracorsa degli ascensori, tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos e simili. In zona D e E sono altresì esclusi gli impianti e le attrezzature che per motivi tecnologici richiedono per il loro funzionamento una particolare altezza.

14) **Numero convenzionale di abitanti insediati:** si considera convenzionalmente che ad un

abitante corrispondano 80 mc. di costruzione comprendendo in tale cifra volumi a qualsiasi uso destinati.

ARTICOLO 5

Utilizzazione degli indici

1. L'utilizzazione totale degli indici corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulla superficie interessata, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

2. L'area di intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà confinanti. In questo caso la concessione sarà subordinata alla stipulazione tra i proprietari interessati di una specifica convenzione da trascrivere nei registri immobiliari.

3. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di ricavare nuovi lotti edificabili, il rapporto tra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita deve rispettare gli indici di zona.

ARTICOLO 6

Condizioni di edificabilità e dotazione dei servizi di urbanizzazione

1. Per tutte le destinazioni, con esclusione delle sole zone agricole, l'edificazione è subordinata, oltre che al rispetto degli indici previsti, alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero alla previsione della loro realizzazione nel successivo triennio da parte del Comune ovvero infine all'impegno dei privati di procedere alla costruzione di dette opere contemporaneamente agli edifici o nei modi e termini stabiliti nella convenzione con il Comune.

2. Sono opere di urbanizzazione primaria:

— strade residenziali o a servizio degli insediamenti produttivi. Sono considerate tali le strade necessarie a dare accesso ai singoli insediamenti o alle costruzioni con esclusione di tutte le strade esterne ai centri abitati classificate nelle categorie A, B e C ai sensi del D.M. 1-4-1968 n. 1404, nonché della viabilità principale urbana.

— Fognature e sistemi di corretto allontanamento e smaltimento delle acque;

— rete idrica;

— rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono;

— pubblica illuminazione;

— spazi di sosta e parcheggio pubblico e verde attrezzato.

3. Al di fuori del centro urbano i servizi del gas e del telefono non sono considerati necessari ai fini dell'edificazione laddove non sia stata predisposta da parte degli enti interessati (A.M., G.A., S.I.P.) la rete principale di distribuzione.

In tutte le zone, tranne che in quelle classificate A e E, quando si addivenga all'edificazione in assenza di intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato o piano di lotizzazione), la quantità di spazi di parcheggio pubblico e di verde pubblico attrezzato afferente i lotti di nuova edificazione è determinata nella seguente misura:

a) per gli edifici residenziali:

parcheggio: 4 mq./ab. città

verde: 2 mq./ab. forese

verde: 5 mq./ab.

b) per gli insediamenti produttivi industriali o artigianali:

parcheggio: 7 mq./100 mq. sup. coperta

c) per gli insediamenti terziari (commerciali, alberghieri e direzionali):

parcheggio: 40% della sup. utile

verde: 40% " " " "

Tali aree destinate a verde e parcheggio vengono localizzate in via prioritaria nelle zone indicate dal P.R.G./V. o dai Piani Particolareggiati.

A discrezione del Comune, quando in relazione alla situazione dei luoghi ne ravvisi la necessità, la dotazione di spazi di parcheggio e verde può essere richiesta anche nel caso di interventi sull'edilizia esistente o di ampliamento.

L'obbligo della esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte del titolare della concessione edilizia, può essere sostituito in tutto o in parte dal pagamento del relativo contributo, ai sensi della legge 28-1-1977 n. 10.

4. Sono opere di urbanizzazione secondaria:

a) per gli insediamenti residenziali:

- asili nido e scuole materne;
 - scuole dell'obbligo;
 - mercati e centri commerciali di quartiere;
 - delegazioni comunali;
 - Chiese ed altri edifici religiosi;
 - impianti sportivi di quartiere;
 - centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
 - aree verdi di quartiere.
- b) per gli insediamenti produttivi:
- servizi aziendali mense, locali sindacali e di assistenza sanitaria e sociale, biblioteche, sale di riunione, ecc.;
 - verde sportivo attrezzato.

5. I parcheggi pubblici principali, a servizio degli insediamenti esistenti, sono indicati nelle tavole di P.R.G./V. Quelli relativi a nuovi inse-

diamenti devono essere dimensionati sulla base di quanto disposto per zone al titolo IV ed avere un numero di posti macchina tale da eliminare la sosta dei veicoli sulle sedi stradali, che non sono in alcun caso conteggiabili come parcheggio.

Le dimensioni di un « posto macchina » sono di metri 5 x 2,50. La larghezza minima della corsia di disimpegno è di metri 6. Le dimensioni di un « posto autotcarro » sono di metri 10 x 2,50. I posti autotcarro devono essere accoppiati in modo da consentire anche la sosta di autotreni.

ARTICOLO 7

Parcheggi privati

1. In tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti, vanno previsti in aggiunta ai parcheggi pubblici di cui all'articolo precedente, spazi di parcheggio privato nelle quantità prescritte per i diversi tipi di insediamento dalla tabella di seguito riportata.

2. Tali spazi possono essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in area di pertinenza dell'edificio, oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'insediamento con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto.

3. Nel caso di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco, ecc.) al fine dell'applicazione del presente articolo deve essere conteggiata come superficie utile l'area riservata al pubblico, sia a sedere che in piedi.

Spazi per parcheggio privato da ricavare nell'area di pertinenza di costruzione e attrezzature

Tipo di insediamento	Superficie parcheggi privati
Residenziale	Un posto auto per ciascun appartamento, anche se costituito da una sola camera e in ogni caso non meno di 10 mq. ogni 60 mq. di superficie utile (Su)
Strutture commerciali con superficie di vendita superiore ai 400 mq., centri di vendita o altri insediamenti commerciali di dimensione superiori	mq. 1,5 ogni 1 mq. di superficie di vendita
Insediamenti alberghieri	Un posto auto ogni 2 camere e comunque non meno di 10 mq. ogni 40 mq. di superficie utile (Su)
Magazzini di deposito e centri vendita all'ingrosso	mq. 15 di parcheggio ogni 100 mq. di superficie utile (Su)
Cliniche private	mq. 10 di parcheggio ogni posto letto
Ristoranti e affini	mq. 10 di parcheggio per ogni 10 mq. di superficie utile (Su)
Teatri, cinematografi e luoghi di divertimento	mq. 10 di parcheggio ogni 10 mq. di superficie utile (Su)
Impianti industriali o artigianali	mq. 10 per 100 mq. di area del lotto

ARTICOLO 8

Interventi sull'edilizia esistente

1. *Interventi di manutenzione ordinaria.* Lo intervento di manutenzione ordinaria si intende limitato alle sole operazioni di:

- tinteggiatura, pittura e rifacimento intonachi all'interno degli edifici;
- riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazioni infissi e pavimenti interni;
- sostituzioni di rivestimenti interni;
- riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o

la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

2. *Interventi di manutenzione straordinaria.* L'intervento di manutenzione straordinaria comprende le seguenti operazioni:

- tinteggiatura, pittura e rifacimento intonachi all'esterno degli edifici;
- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne;
- sostituzione parziale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazione delle quote di intradosso delle strutture stesse;
- la destinazione di un solo locale, compreso nell'edificio, a servizi igienici e impianti tecnologici mancanti;
- rifacimento degli elementi architettonici esterni quali: inferrate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazione, vetrine, finestre, insegne, tabelle, iscrizioni.

Negli interventi di manutenzione straordinaria non rientra la modifica della forma e della posizione delle aperture originali di porte e finestre e le modifiche di posizione, dimensione e pendenza delle rampe di scale e delle coperture. Per le attività produttive sono incluse nella manutenzione straordinaria gli interventi edilizi richiesti da necessità di adeguamenti tecnologici degli impianti.

3. *Interventi di ristrutturazione.* L'intervento di ristrutturazione comprende, oltre alle operazioni di cui ai precedenti commi 1 e 2, le seguenti operazioni:

- costruzione e demolizione di tramezzi divisorii non portanti;
- sostituzione parziale mediante demolizione e ricostruzione delle strutture verticali portanti esterne e interne;
- sostituzione delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con eventuali variazioni delle quote dei solai, nella misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime regolamentari.

4. *Interventi di demolizione con ricostruzione.* Tale intervento consista nella sostituzione totale o parziale dell'edificio esistente con un nuovo edificio, da realizzarsi secondo gli indici prescritti per le diverse zone dalle presenti norme.

5. Per tutti gli edifici esistenti, in qualsiasi zona ricadano, sono consentite le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza obbligo di piano urbanistico preventivo. In occasione degli interventi di straordinaria manutenzione e di ristrutturazione il Comune può richiedere modifiche quali: la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee, la rimozione di recluzioni, insegne, decorazioni, rivestimenti, piccoli volumi accessori, cornici e sbalzi, manti di copertura, e la loro sostituzione con materiali più idonei.

Il Comune può altresì, imporre che gli edifici ritenuti in grave contrasto con l'ambiente, vengano modificati secondo le prescrizioni opportune per ottenere un adeguamento ad esso.

6. Per gli interventi nella zona A eccedenti la straordinaria manutenzione valgono le categorie d'intervento specifiche previste per tale zona.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ARTICOLO 9

Strumenti di attuazione del P.R.G./V.

1. Il P.R.G./V. si attua per mezzo dei seguenti strumenti di attuazione: programma pluriennale di attuazione; piani particolareggiati di esecuzione ai sensi della legge 17-8-1942 n. 1150; piani di zona ai sensi della legge 18-4-1962 n. 167; piani di aree per insediamenti produttivi ai sensi della legge 22-10-1971 n. 865 articolo 27; piani di lottizzazione ai sensi dell'art. 28

della legge 17-9-1942 n. 1150; intervento edilizio diretto delle Amministrazioni statali e del Comune per la realizzazione di opere pubbliche; intervento edilizio diretto di privati ed Enti pubblici con concessione.

ARTICOLO 11

Piani particolareggiati di esecuzione

1. I piani particolareggiati di esecuzione sono compilati a cura del Comune e approvati con la procedura degli artt. 13 e seguenti della legge 17-9-1942 n. 1150. Essi debbono indicare:

— gli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse generale;

— le unità di intervento per la realizzazione di nuovi insediamenti e i comparti comprendenti aree edificate e costruzioni da trasformare con relative speciali prescrizioni;

— le reti stradali, ciclabili e pedonali, con relativi snodi; esterne ed interne alle unità di intervento;

— gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero a restauro con relative modalità;

— le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare per l'attuazione degli insediamenti;

— le masse e le altezze degli edifici;

— le distanze fra i fabbricati a precisazione e integrazione delle disposizioni di cui all'art. 9 del D.M. 2-4-1968;

— gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;

— gli eventuali schemi di convenzione riguardanti i rapporti fra il Comune e i privati, interessanti direttamente all'attuazione del P.P., con particolare riguardo ai tempi e modi di attuazione delle opere di urbanizzazione e all'assunzione dei relativi oneri.

2. Ciascun piano particolareggiato d'esecuzione deve essere corredato da una relazione illustrativa e da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generati necessarie all'attuazione del piano.

Programmi poliennali di attuazione

ARTICOLO 10

1. Il Comune dopo l'adozione del P.R.G./V, formula con delibera consiliare, « programmi poliennali » contenenti:

— l'indicazione delle opere stradali, delle attrezzature pubbliche, delle infrastrutture tecniche ecc., da realizzarsi per iniziativa del Comune o di altri Enti pubblici;

— i piani particolareggiati che il Comune intende studiare e adottare ed i relativi stralci di attuazione;

— la precisazione delle aree per le quali è concesso ai privati di presentare piani di lottizzazione;

— 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;

— la precisazione delle aree da destinare alla edilizia economica e popolare in base alla legge 18 aprile 1962 n. 167;

— la precisazione delle aree da destinare al piano per insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della legge 22-10-1971 n. 865;

— di norma, la determinazione degli oneri per opere di urbanizzazione da porre a carico degli insediamenti, secondo le previsioni di legge;

— la precisazione delle aree i cui proprietari possono presentare domanda di concessione entro il termine fissato dal programma a norma dell'art. 13 sesto comma legge 18 gennaio 1977 n. 10.

3. In ogni parte del territorio comunale, compresa la zona agricola, il Comune può adottare piani particolareggiati. Le presenti norme stabiliscono i casi e le zone nei quali l'edificazione è subordinata alla preventiva adozione di piano particolareggiato o di altro strumento urbanistico preventivo.

ARTICOLO 12

Progetti comunali speciali

1. Nei casi in cui ai sensi delle presenti norme l'edificazione sia subordinata all'adozione di strumento urbanistico preventivo, qualora la area interessata sia di proprietà comunale o il Comune abbia comunque su di essa un potere di disposizione, potrà consentirsi l'intervento edilizio diretto previa delibera consigliare, con la quale verrà approvata la sistemazione urbanistica della zona.

ARTICOLO 13

Piani di lottizzazione

1. I piani di lottizzazione possono riguardare aree inedificate o aree parzialmente o totalmente edificate da ristrutturare, nel qual caso vengono chiamati piani di intervento privato.

2. Il progetto di piano di lottizzazione deve contenere:

— l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione primaria (viabilità locale non indicata nelle tavole di P.R.G./V., impianti tecnologici, di acquedotto, distribuzione di gas, spazi di verde pubblico attrezzato, e parcheggio pubblico, fognature e elettrodotti);

— l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione secondarie;

— la suddivisione delle unità di intervento in lotti edificabili, le norme e le previsioni planivolumetriche per la disposizione di edifici;

— l'indicazione delle destinazioni d'uso di tutti gli edifici;

— la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di quelle di urbanizzazione secondaria.

3. Il progetto di piano di lottizzazione deve essere corredato dai seguenti elaborati e documenti:

— piano quotato del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;

— studio geotecnico e idrologico dell'area interessata;

— schemi planivolumetrici in scala 1:500 dei tipi edilizi previsti dal progetto;

— schemi planimetrici in scala 1:1.000 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, spazi di verde attrezzato, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, rete telefonica) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;

— tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali; il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondaria;

— norme di attuazione, contenenti anche prescrizioni di massima, sui materiali esterni da impiegare, sui tipi di inclinazione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;

— relazione illustrativa del progetto, contenente anche un programma di attuazione coordi-

- nato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
 - estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nel piano;
 - planimetria su base catastale, riportante i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni previste dal P.R.G./V.;
 - proposta di convenzione, redatta in base alle prescrizioni del successivo art. 14.
- I piani di lottizzazione sono redatti e approvati a norma di legge anche se riguardano un solo lotto edificatorio o di intervento.
- I piani di lottizzazione con previsioni planimetriche, devono definire la posizione e la altezza degli edifici e individuare le facciate sulle quali è ammessa l'apertura di finestre.

ARTICOLO 14

Convenzioni di lottizzazione

1. Ai sensi della legge urbanistica 17-8-1942 n. 1150 e sue successive modificazioni e integrazioni, i piani di lottizzazione sono autorizzati previa stipulazione fra Comune e lottizzanti di una convenzione che preveda:

— l'acquisizione gratuita da parte del Comune ed entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel caso in cui si verifichi difformità tra la superficie delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria fissate dalle presenti norme e la superficie delle aree destinate a tali opere nell'ambito dell'unità di intervento, si procede al conguaglio in valore monetario, secondo criteri fissati con deliberazioni del Consiglio Comunale;

- l'assunzione a carico dei privati degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti alla lottizzazione nonché la assunzione a carico dei privati delle opere necessarie per allacciare la zona alle urbanizzazioni primarie esterne ad essa;

- l'assunzione a carico dei privati delle opere di urbanizzazione secondaria, in proporzione all'entità degli insediamenti, secondo quanto stabilito per le diverse zone omogenee dalle presenti norme. I privati potranno provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria oppure versare una somma pari al loro costo di costruzione.
- La quota parte di opere da porre a carico dei privati per le diverse zone è stabilita con delibera consiliare;
- l'assunzione degli oneri di manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino al loro trasferimento al Comune;
- i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- l'assunzione dell'obbligo di non mutare la destinazione d'uso degli edifici e delle loro parti.

2. Qualora non esista un impianto di depurazione comunale adeguato, la convenzione deve contenere l'impegno dei privati a costruire un apposito impianto di depurazione per il nuovo insediamento.

In luogo dell'esecuzione diretta dell'opera, qualora il Comune preveda di dotare la zona in cui ricade la lottizzazione di impianti di depurazione, è consentito il versamento di una somma proporzionale al numero di abitanti insediandi e rapportata al costo presunto dell'opera.

La convenzione da trascriversi a cura e spese del proprietario deve essere approvata con deliberazione consiliare.

ARTICOLO 15

Piani di ristrutturazione agricola

Soppresso.

ARTICOLO 16

Intervento edilizio diretto

1. Nei casi in cui, ai sensi delle presenti norme, non sia necessario il piano particolareggiato d'esecuzione, né sia prescritto il piano di lottizzazione convenzionato, il Sindaco può autorizzare, mediante concessione, l'intervento diretto.

2. Il rilascio della concessione di intervento edilizio diretto è subordinato alla verifica da parte dell'Amministrazione comunale, oltreché dalle norme di legge, di regolamento e di piano, delle seguenti condizioni:

- dimostrazione con documentazione dei pubblici registri da parte del richiedente del diritto di proprietà dell'unità fondiaria di intervento, o, qualora il richiedente non sia proprietario, del titolo valido che consenta di richiedere la concessione (diritto di superficie, di enfiteusi, decreto di occupazione d'urgenza, ecc.);
 - osservanza delle prescrizioni concernenti la urbanizzazione primaria di cui all'art. 6 delle presenti norme. L'impegno all'esecuzione diretta da parte dell'edificante deve essere garantito da cauzione a fidejussione;
 - versamento al Comune, in apposito conto vincolato alla realizzazione di opere di urbanizzazione, di una somma che verrà determinata nell'atto di concessione secondo le norme di cui alla legge 28 gennaio 1977 n. 10.
3. Qualora il Comune ne ravvisi l'opportunità e la convenienza, il versamento dei contributi predetti può essere sostituito in tutto o in parte dalla concessione di immobili, aree o edifici di proprietà del richiedente valutati al prezzo di esproprio.

4. Nel provvedimento di concessione sono indicati:

- il termine per l'inizio dei lavori, che non può essere superiore ad un anno dalla data della emanazione del provvedimento;

— il termine entro cui l'opera deve essere ultimata e/o abitabile e/o agibile, che non può superare tre anni dalla data suddetta, salvo proroga da concedersi con provvedimento adeguatamente motivato, quando il ritardo sia dovuto ad eventi sopravvenuti durante l'esecuzione dei lavori, non imputabili alla volontà del concessionario.

5. Può essere assegnato un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori soltanto:

a) quando la mole dell'opera o le sue particolari caratteristiche tecnico-attuative lo rendono indispensabile;

b) quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Nell'ipotesi di cui al precedente punto a) la dilazione concessa non può essere superiore a due anni.

6. Ove i lavori non siano stati iniziati o ultimati entro il termine prescritto, il concessionario deve richiedere una nuova concessione per l'intera opera nel primo caso e per la parte dell'opera non eseguita nel secondo.

7. Nei casi di edilizia residenziale abitativa, quando non è richiesto il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi o del canone d'affitto dalle presenti norme, il concessionario può comunque stipulare una convenzione ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 28-1-1977, n. 10 al fine di ridurre il corrispettivo della concessione al solo contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione.

ARTICOLO 17

Modalità di intervento diretto

1. Per tutti gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi sull'edilizia esistente eccedenti la straordinaria manutenzione, i richiedenti devono produrre, unitamente alla domanda di concessione i sottolencati elaborati:

- a) planimetria catastale in scala 1-2000, opportunamente estesa, al fine di localizzare l'intervento sulle tavole di piano;
- b) planimetria particolareggiata, in scala 1-500, riproducibile l'edificio interessato e gli edifici limitrofi, il tutto opportunamente quotato;
- c) pianta in scala 1-100 dei piani abitabili, degli scantinati, dei sottotetti e delle coperture;
- d) grafici di tutti i prospetti in scala 1-100;
- e) almeno n. 2 sezioni nei punti maggiormente significativi;
- f) grafici in pianta e sezione della rete fognante;
- g) questionari in uso presso il Comune, opportunamente compilati;
- h) documentazione comprovante la proprietà del terreno, da parte del richiedente o altro titolo che consenta l'edificazione;
- l) certificazione dei requisiti soggettivi richiesti per l'edificazione in zona agricola;
- 1) relazione tecnica esplicitiva dell'intervento edilizio.

Per ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni e altri interventi sull'edilizia esistente, oltre agli elaborati sopra indicati riferiti allo stato modificato, dovrà essere presentata la documentazione tecnica relativa allo stato di fatto, corredata tra l'altro di illustrazione fotografica.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere presentati, tra gli elaborati sopra indicati, solo quelli necessari ad illustrare compiutamente il tipo e le modalità dell'intervento che si intende realizzare, corredati da documentazione fotografica.

Tutti gli elaborati dovranno essere firmati dal richiedente la concessione edilizia e dal tecnico progettista.

L'Amministrazione comunale ha la facoltà di richiedere in qualsiasi momento elaborati integrativi di quelli precedentemente indicati.

Per gli interventi in zona A, gli elaborati da presentare sono quelli indicati all'art. 34.

2. Prima di redigere i predetti elaborati esecutivi, il richiedente ha facoltà di sottoporre all'Amministrazione comunale un progetto di massima, in base al quale ottenere un preventivo parere a proposito della conformità del progetto al piano, per quanto riguarda in particolare il volume edificabile, la distribuzione degli spazi interni e la loro destinazione d'uso.

3. E' facoltà del Comune suggerire e prescrivere:

- a) il tipo delle coperture, restando in ogni caso vietata la copertura « a mansarda »;
- b) l'uso dei materiali, al fine del loro impiego corretto ed essenziale, tendendo alla massima funzionalità ed economia costruttiva ed escludendo quelle finiture e quei rivestimenti che imitano altri materiali ritenuti di maggiore prestigio;
- c) i tipi e le dimensioni delle recinzioni.

ARTICOLO 18

Redazione della mappa di piano

1. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia delle mappe catastali vigenti, firmata dal Sindaco, che viene aggiornata a cura di detto Ufficio, sulla base delle costruzioni realizzate.

2. All'atto della presentazione di qualsiasi domanda di concessione edilizia, ciascun progettista deve presentare, a matita e con esatta grafia, su estratti delle suddette, le opere progettate e campire le aree sulle quali è stata computata la superficie fondiaria relativa agli edifici esistenti o da costruire o, nel caso di edifici in zona agricola, le unità aziendali di pertinenza. Tali indicazioni verranno riportate a cura dell'Ufficio Tecnico sulle mappe di cui al primo comma.

3. All'atto del rilascio della concessione edilizia, gli edifici cui questa si riferisce vengono campiti a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

4. All'ultimazione dei lavori, edifici e relative aree vengono ripassati con segno indelebile.

5. Le mappe suddette hanno pieno valore per il rilascio o il diniego di concessioni edilizie, qualora siano richieste nuove costruzioni, i cui indici urbanistici devono essere computati sulle aree libere da vincoli derivanti da precedenti costruzioni.

ARTICOLO 19

Deroghe

1. Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni di P.R.G./V, limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici e di interesse pubblico.

2. Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla osta dei competenti organismi, ai sensi dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357 e successive modificazioni.

ARTICOLO 20

Licenza d'uso

1. La licenza d'uso riguardante l'abitabilità e l'agibilità degli edifici, è necessaria per utilizzare tutti i fabbricati situati nel territorio comunale.

La licenza d'uso non può essere attribuita qualora non siano stati rispettati gli impegni derivanti dalle concessioni ad edificare.

2. La licenza d'uso, salvo che non sia applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 15 della legge 28-1-1977 n. 10, non può essere rilasciata a fabbricati e ad unità immobiliari:

- non autorizzati in tutto o in parte da concessione;
- destinati anche di fatto a funzione differente da quella determinata nella concessione;
- sostanzialmente difformi dalla concessione.

La licenza d'uso può essere rilasciata solo ove sussistano i presupposti previsti dall'art. 221 R.D. 27-7-1934 n. 1265.

La licenza d'uso non può mai essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche intese a rimuovere cause di insalubrità.

3. Il Sindaco entro 60 giorni dalla richiesta della licenza d'uso, ove riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'autorizzazione, prefiggendo un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione. Trascorso il termine assegnato, il Sindaco notificherà entro i successivi 60 giorni, diniego motivato.

4. Nel contratto di compra-vendita l'alienante deve dichiarare se l'unità immobiliare venduta sia dotata di licenza d'uso.

5. La licenza d'uso deve essere revocata quando vengano meno i presupposti prescritti dalla legge, e in particolare in caso di mutamento della destinazione d'uso senza concessione, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

TITOLO III

TUTELA DELL' AMBIENTE

ARTICOLO 21

La depurazione degli scarichi

1. La rete di fognature nere e gli scarichi delle acque di risulta di ciascuna azienda industriale o artigianale, deposito o allevamento, deve far confluire le acque depurate in un apposito tronco di fognatura. Datto tronco deve essere munito di un pozzetto di ispezione, ubicato in modo da consentire agli organi di vigilanza di effettuare i prelievi in qualsiasi momento e senza alcun preavviso.

2. Qualsiasi variazione qualitativa o quantitativa degli scarichi autorizzati è soggetta ad autorizzazione del Sindaco.

3. Le acque di scarico industriale, zootecnicole ed artigianali devono avere caratteristiche compatibili con le prescrizioni stabilite dall'Amministrazione sulla depurazione degli scarichi stessi.

4. La rete di raccolta delle acque pluviali deve confluire in unico tronco con pozzetto di ispezione esterno alla recinzione a cielo aperto e protetto da grata.

5. Il controllo degli effluenti gassosi è svolto d'intesa coi competenti Uffici Provinciali e il mancato rispetto delle norme vigenti comporta il ritiro dell'autorizzazione di esercizio degli impianti.

ARTICOLO 22

Uso del sottosuolo - Cave e pozzi

1. E' vietata qualsiasi utilizzazione privata del sottosuolo diversa dall'uso per fondazione, serbatoi ed impianti tecnici, allacciamenti ad infrastrutture di servizi pubblici, salvo quanto previsto al punto successivo.

2. E' consentita la costruzione di autorimesse e di cantine destinate a ripostiglio per residenza con divieto di altri usi.

3. Ogni prelievo dalle falde idriche e ogni tipo di escavazione di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, deve ottenere l'autorizzazione dell'Amministrazione comunale, alla quale è altresì demandata la sorveglianza dell'attività di prelievo, salvo le competenze di altre Autorità.

4. In particolare per quanto riguarda l'apertura di nuove cave e l'esercizio di quelle esistenti valgono le disposizioni contenute nella legge 26-1-1976 n. 8 e sue successive modificazioni. L'autorizzazione comunale è soggetta a contributo per le opere necessarie alla sistemazione dei luoghi interessati all'escavazione,

ai sensi dell'art. 10 - 1° comma - della legge 28-1-1977 n. 10.

5. L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento, sia per uso domestico che agricolo-industriale, di falde acquifere può essere vincolata, sotto richiesta dell'Amministrazione, alla presentazione da parte del richiedente, di uno studio idrogeologico completo che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare. L'autorizzazione può essere revocata qualora, per circostanze imprevedute, si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico.

6. E' vietato lo scarico di acque di rifiuto e di residui di ogni natura nei pozzi non più utilizzati.

ARTICOLO 23

Discariche ed interrimenti

1. L'apertura di nuovi scarichi è sottoposta ad autorizzazione del Comune. La scelta del terreno è subordinata ad uno studio idrogeologico che garantisca l'assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali o profonde e il reperimento di adatto materiale di copertura. Lo scarico deve essere ubicato il più lontano possibile dalle abitazioni, tenendo conto della direzione dei venti dominanti.

2. La richiesta di autorizzazione deve essere corredata da un progetto comprendente almeno i seguenti elaborati:

- relazione tecnica comprensiva dei risultati dello studio idrogeologico;
- corografia in scala 1:25.000;
- planimetria in scala non inferiore a 1:2.000 con la rappresentazione delle curve di livello con equidistanza non superiore a m. 0,50;
- sezioni in numero e scala adeguati;
- disegni costruttivi delle eventuali opere complementari, della viabilità di accesso e dei relativi servizi.

ARTICOLO 24

Disciplina dei ritrovamenti archeologici

1. Qualora, nel corso di lavoro di qualsiasi natura, avvengano ritrovamenti di interesse storico o artistico, è fatto obbligo al proprietario, al Direttore ed all'assuntore dei lavori, di denunciare alla competente Soprintendenza ai Beni Culturali ed al Sindaco.

2. In caso di ritrovamento fortuito di elementi edilizi di rilevante interesse storico, archeologico ed artistico, nel corso dei lavori oggetto di concessione edilizia, il Sindaco può disporre la sospensione o revoca della concessione e fornire prescrizioni per la più idonea conservazione degli elementi ritrovati.

ARTICOLO 25

Tutela dell'ambiente rurale e delle aree golenali

1. È vietata, senza autorizzazione comunale, la discarica di materiali industriali di rifiuto e i depositi di rottami di autoveicoli. Tale autorizzazione può essere concessa solo nella sottozona E1 delle zone agricole, in aree distanti almeno 500 m. dalle strade pubbliche esistenti o di progetto e almeno 100 m. dalle strade vicinali o private, a condizione che sia garantita l'igiene del suolo e la sua restituzione a terreno vegetale.

L'autorizzazione non può avere durata superiore a 10 anni e non è rinnovabile.

2. I depositi di rottami di autoveicoli devono essere, inoltre, circondati di una fascia alberata di alberi ad alto fusto, che ne limiti la visibilità.

3. È vietato, senza la preventiva autorizzazione comunale, sopprimere corsi d'acqua facenti parte del sistema di irrigazione o di scolo. Le alberature e macchie di vegetazione devono essere mantenute e debitamente curate dal proprietario dell'immobile. L'abbattimento di tali piante, eccezione fatta per le piantagioni di al-

beri da frutta e di pioppi da taglio che non ricadano nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, comporta per la proprietà l'obbligo di sostituire ciascuna pianta abbattuta con altre piante della medesima essenza ovvero con essenze indicate dal Comune all'atto dell'autorizzazione.

4. Le piante di rilevante valore paesistico o storico, elencate in delibera del Consiglio Comunale, sono soggette a vincolo di conservazione.

5. Nelle aree golenali del Po e degli altri corsi d'acqua è vietata la costruzione di edifici. L'abbattimento degli alberi deve avvenire a rotazione con sostituzione degli individui abbattuti in modo da mantenere omogenea la coltre vegetale. Nelle fasce di territorio sopradescritte sono ammesse tutte le opere idrauliche propriamente dette e gli interventi di salvaguardia e di miglioramento dell'ambiente, quali la piantumazione degli alberi e la sistemazione dei percorsi. Nelle aree golenali è vietata la discarica di rifiuti o rottami di qualsiasi tipo.

6. Le vasche di depurazione a cielo libero devono essere anche esse inserite nel paesaggio, proteggendole con filari di alberi posti, ove richiesto dal Comune, su rilevato.

ARTICOLO 26

Disciplina delle alberature e delle essenze arboree

1. In tutti gli insediamenti urbani e produttivi ed in modo speciale nelle aree residenziali e di uso pubblico, devono essere curate particolarmente le alberature ed il verde.

2. Le piante esistenti devono essere salvaguardate; quelle abbattute per far luogo alle costruzioni, previo rilievo (nel rapporto 1:100) e regolare nulla osta allegato alla concessione edilizia, devono essere sostituite con altre di uguale essenza e di altezza non inferiore a mt. 2 poste a dimora nelle aree libere dal lotto.

3. Le essenze devono essere specificate nella concessione di costruzione. L'Amministrazione comunale può, di volta in volta, indicare le essenze consigliate e quelle non ammesse.

ARTICOLO 27

Arredo urbano

1. Entro due anni dall'entrata in vigore delle presenti norme il Comune adotta una delibera consigliare per la regolazione dell' "arredo urbano", con la quale stabilisce per ciascun settore del territorio comunale, sulla base del rilievo dello stato di fatto, le modalità da seguire per l'esecuzione di opere quali:

- a) pavimentazione, tinteggiatura, zoccolatura e rivestimenti esterni di edifici e di impianti;
- b) nuove aperture e modificazioni di aperture esistenti;
- c) modifica di elementi architettonici:

 - d) finestre, serrande, vetrine;
 - e) tende e frangisole;
 - f) insegne, targhe, tabelle, iscrizioni, cartelli pubblicitari;
 - g) verande, balconi, ringhiere, bow windows.

Fino all'adozione di tale deliberazione le prescrizioni concernenti l'arredo urbano verranno stabilite di volta in volta nel contesto delle concessioni edilizie.

ARTICOLO 28

Costruzioni temporanee e campeggi

1. Non sono ammesse costruzioni temporanee ad uso di abitazioni, se non nelle zone residenziali e previa concessione edilizia.

2. L'installazione di campeggi e parcheggi per roulotte non deve occupare un'area superiore ad Ha. 5. Gli impegni dell'ente o privato

concessionario in ordine al numero massimo di posti - tenda ammissibile, alla dimensione e caratteristiche delle diverse attrezzature di servizio, alla depurazione degli scarichi, ecc., saranno sanciti da apposita convenzione con il Comune, approvata dal Consiglio Comunale.

TITOLO IV

AZZONAMENTO

ARTICOLO 29

Divisione del territorio comunale in zone omogenee

1. Il P.R.G./V, suddivide il territorio comunale in zone secondo la seguente classificazione:

ZONE OMOGENEE "A" - di interesse storico e ambientale; comprendono le sottozone A1, A2, A3.

ZONE OMOGENEE "B" - edificate; comprendono le sottozone B1, B2, B3, B4.

ZONE OMOGENEE "C" - per insediamenti residenziali; comprendono le sottozone C1, C2, C3, C4, C5, C6.

ZONE OMOGENEE "D" - per insediamenti produttivi; comprendono le sottozone D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7.

ZONE OMOGENEE "E" - per usi agricoli, comprendono le sottozone E1, E2, E3, E4.

ZONE OMOGENEE "F" - per attrezzature di interesse generale; comprendono le sottozone F1, F2, F3, F4, F5, F6.

ZONE SPECIALI "G" - per attrezzature private.

ZONE SPECIALI "H" - per attrezzature pubbliche di quartiere; comprendono le sottozone H1, H2, H3, H4.

ZONE SPECIALI "I" - di rispetto stradale.

2. Le distanze dei fabbricati dai confini con zone omogenee A, B, C, D, E, e con zone speciali G e H non devono essere inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio con minimo assoluto di mt. 3,00. E' ammessa la costruzione a confine con zone speciali di rispetto stradale e nei casi in cui preesistono o siano previste costruzioni in confine, in entrambe le zone con-
figue.

3. In tutte le zone omogenee, con esclusione della sola zona A, salve le maggiori distanze previste dalle presenti norme, per gli edifici di nuova costruzione è prescritta la distanza minima fra pareti finestrate di mt. 10. Tale prescrizione si applica anche quando una sola parete sia finestrata, eccettuato il caso in cui una delle pareti sia inferiore a mt. 3 di altezza. Ai fini dell'applicazione della presente norma non si considerano finestre le aperture per dare aria e luce ai vani scale, alle cantine, ai locali destinati a servizi tecnologici del fabbricato. Non si considerano altresì finestre le aperture per dare aria e luce a cucine e servizi igienici, quando siano posti ad almeno due metri di altezza dal pavimento e non abbiano superficie maggiore di mq. 1.

La distanza minima fra pareti non finestrate deve essere pari a due terzi della parete più elevata.

Nell'ambito di piani urbanistici di attuazione con previsioni planivolumetriche possono essere prescritte distanze inferiori a quelle sopra indicate.

4. Le zone omogenee A, B, e C hanno caratteri prevalentemente residenziale. In esse, oltre alla residenza, sono ammesse tutte le attività connesse alla residenza e con essa compatibili quali negozi, pubblici esercizi, uffici, alberghi, luoghi di spettacolo e ritrovo; attività artigianali e di servizio, ecc. Le attività produttive esistenti in zona residenziale possono essere mantenute, ristrutturate, ampliate nel rispetto delle speciali norme di zona, purché non nocive e non moleste e comunque non incompatibili col carattere residenziale delle zone

stesse. Le aree e gli edifici destinati ad attività produttiva nelle zone residenziali escluse quelle a carattere artigianale, possono mutare destinazione solo a seguito dell'adozione di strumenti urbanistici preventivi.

ARTICOLO 30

Zone omogenee "A" - Edificate d'interesse storico

1. Le tavole CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, di cui all'art. 1 interessano il territorio considerato "zona omogenea A", comprendente le parti edificate urbane che rivestono carattere di valore storico, architettonico ed ambientale, gli edifici e i complessi edilizi monumentali che risultano ubicati in altre zone omogenee e nei centri al forese e gli insediamenti rurali ed agricoli di valore storico e/o paesaggistico.

2. Nella tavola CS1, nell'ambito della zona "A", sono distinte tre sottozone:

- a) sottozona A1, nel centro urbano, nella quale il tessuto edilizio storico ha conservato le sue caratteristiche di integrità;
- b) sottozona A2, nel centro urbano, costituita dal risultato delle attuazioni del piano di ampliamento del 1926, del piano di ricostruzione del 1949 e del P.R.G. del 1960;
- c) sottozona A3, nel restante territorio, destinata alla salvaguardia degli insediamenti edilizi al forese ed agricoli ed al rispetto ambientale naturale e paesaggistico.

Le prime due sottozone interessano il centro urbano antico definito qui di seguito col termine di "Centro Storico": la terza sottozona interessa gli insediamenti storici del restante territorio.

3. Tipologie edilizie:

Nella tavola CS2 sono individuate le principali caratteristiche tipologiche degli edifici del Centro Storico secondo classificazioni riportate nella relazione generale, così distinte:

Tipo A:

1) Grandi edifici monumentali (o edifici specialistici nodali unici) comprendenti un intero isolato e caratterizzati dalla particolare complessità dell'organizzazione degli spazi, delle forme e delle funzioni (Castello, Palazzo Municipale, ecc.);

2) Complessi monumentali (o edifici specialistici nodali complessi) caratterizzati dalla varia composizione degli edifici come si verifica in particolare nei complessi conventuali;

3) Edifici monumentali non residenziali (o edifici specialistici nodali semplici) come Chiese battisteri, campanili, torri.

Tipo B - Grandi edifici lineari o a corte, caratterizzati dalla disposizione parallela alla strada, oppure dalla organizzazione a corte, intorno alla quale si articolano i corpi di fabbrica principali.

Tipo C - Edifici con particolari caratteristiche tipologiche dette a cassero, costituiti da elementi che si ripetono in serie.

Tipo D - Edifici anomali a pianta libera, con caratteristiche tipologiche tradizionali, ma non rientranti in uno schema tipico ripetuto nel tessuto antico del Centro Storico.

Gli edifici classificati del tipo A e B sono quelli che la relazione generale definisce sinteticamente « contenitori », particolarmente allo scopo di precisarne la destinazione d'uso per essi più conveniente.

4. Aree scoperte ed a verde:

nella stessa tavola CS2 sono inoltre individuate le aree libere e verdi del Centro Storico così distinte:

a) verde ed aree scoperte private;

b) verde ed aree scoperte di pertinenza delle attrezzature collettive pubbliche e private;

c) verde ed aree scoperte pubbliche attrezzate di quartiere;

d) verde e aree scoperte di pertinenza del contenitore (aree private o pubbliche legate alla organizzazione ed all'uso del contenitori);

5. *Nella tavola CS3* sono individuate 13 aree ambientali assunte come base di intervento allo scopo principale di soddisfare gli standards urbanistici localizzati nella tavola CS6.

6. *Nella tavola CS4* sono delimitati settori urbanistici di risanamento e restauro, contrassegnati da lettere maiuscole e indice numerico e le aree di ristrutturazione, contrassegnate da numeri cardinali.

ARTICOLO 31

Ripristino e conservazione della zona « A »

1. Aree di ristrutturazione e settori urbanistici:

nella sottozona A del Centro Storico sono previsti interventi che interessano edifici singoli ed edifici raggruppati in « aree di ristrutturazione » o in « settori urbanistici ». Le « aree di ristrutturazione » sono individuate come interventi di riqualificazione urbanistica e sono destinate ad attrezzature e attività pubbliche per soddisfare il fabbisogno dagli standard fissati e ad interventi di riqualificazione e riconversione di attività produttive, artigianali, manifatturiere, commerciali, ecc.

I « settori urbanistici », nei quali si individuano « sottosectori di intervento », sono individuati al risanamento igienico-edilizio.

Nella sottozona A del restante territorio sono previsti interventi che interessano edifici singoli od organizzazioni fondiarie di corti coloniche e centri rurali. Le prescrizioni per dette organizzazioni tendono alla conservazione dello impianto originale ed al rispetto delle aree libere esistenti.

2. Categorie di intervento:

La tavola CS5 distingue gli edifici classificandoli secondo quattro categorie fondamentali di intervento:

categoria 1 - Restauro conservativo

- * 2 - Restauro parziale con ristrutturazione
- * 3 - Sostituzione edilizia
- * 4 - Demolizione senza sostituzione

Per gli interventi che vadano oltre la manutenzione straordinaria parziale e interessino edifici di categorie 1, 2, 3, il rilascio della concessione edilizia è subordinato ad un'indagine che accerti quali siano gli elementi da conservare, definisca la superfezazione e permetta l'individuazione delle operazioni più pertinenti da consentire nell'immobile considerato.

Per superfezazione si intende ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale, non riveste interesse per la definizione delle caratteristiche funzionali e tipologiche per la composizione formale e la lettura morfologica dell'edificio.

La superfezazione può essere costituita da edificio isolato che ha occupato aree inizialmente libere o da accorpamento, sopraelevazione, tramezzature o sovrastrutture del corpo principale.

Le superfezazioni, che risulteranno incompatibili con le caratteristiche dell'immobile o in contrasto con l'ambiente ovvero non si caratterizzano come realizzazioni di qualificato interesse architettonico, dovranno essere demolite nell'ambito dell'intervento edilizio, recuperando a spazio libero l'eventuale area che attualmente occupano.

Qualora risultasse, a seguito di indagini, che l'attribuzione della categoria d'intervento deve essere rettificata perché in contrasto con le caratteristiche storico-architettoniche emerse dall'indagine stessa, il Consiglio Comunale può dettare ulteriori limitazioni più restrittive. Ogni intervento edilizio deve essere coerente con la categoria di intervento prescritto. In particolare non sono consentite quelle operazioni di manutenzione straordinaria che tendono alla riqualificazione e rivalutazione degli edifici, consolidando uno stato di fatto in contrasto con le modalità prescritte dalla relativa categoria.

Quando si verifichi tale contrasto, saranno consentiti solo gli interventi di carattere parziale e le operazioni strettamente necessarie per garantire la stabilità degli edifici.

A. Categoria 1 - Restauro scientifico e restauro conservativo:

riguarda gli edifici di preminente valore architettonico ed ambientale.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori tipologici ed architettonici originali: è prescritto il mantenimento della destinazione originale o di destinazione analoga o comunque congrua nelle sue conseguenze spaziali e distributive.

Ogni intervento deve avvenire con i metodi e con le cautele del restauro scientifico per gli edifici di tipo A e per gli edifici o parti di edifici vincolati dalla Soprintendenza o ricadenti «*ope legis*» fra gli edifici vincolati, con esclusione dei vincoli di cui all'art. 21 della legge 1-8-1939 n. 1089.

Per gli edifici di tipo B, C, D ogni intervento deve avvenire con i metodi del restauro conservativo.

Dovranno essere conservati e consolidati, oltre all'impianto delle strutture portanti verticali ed orizzontali, tutti gli elementi distributivi, costruttivi e decorativi, di rilievo (posizione dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi, androni, cortili, porticati, blocchi scale, volte, soffitti, stipti in pietra, pavimentazione, ecc.).

Nel soli casi di restauro conservativo sarà consentita la suddivisione di grandi ambienti, con l'uso di elementi leggeri per pareti divisorie, per salvaguardare decorazioni architettoniche o pittoriche unitarie e per evitare sovraccarichi alle strutture originali portanti.

Ove compatibile con le caratteristiche dello edificio, potrà essere consentita l'installazione di impianti igienici e cucine, anche in blocchi unitari, dotati di impianti di condizionamento d'aria e ventilazione forzata.

Non è concessa l'aggregazione di più unità tipologiche originarie salvo il caso di quelle adiacenti inferiori ai 60 mq. di superficie utile; in tal caso l'aggregazione potrà dar luogo ad una o più unità dotate di tutti i servizi, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'ambiente e di quelli tipologici di ciascun edificio.

Nessuna aggregazione potrà essere consentita agli edifici sottoposti a restauro scientifico.

Nel caso di edifici parzialmente danneggiati da eventi bellici e comunque parzialmente demoliti prima dell'adozione del piano, il restauro è da considerarsi comprensivo anche delle parti mancanti, se da mappe o altri documenti risultanti definibile lo stato strutturale e tipologico architettonico antecedente ai danni subiti.

B. Categoria 2 - Restauro parziale con ristrutturazione:

riguarda gli edifici per i quali interessa la conservazione di alcune parti, da definire mediante l'indagine sopraddetta, quali l'impianto strutturale e funzionale, i profili altimetrici, i prospetti su strada o interni, le coperture, eventuali elementi architettonici caratterizzanti l'impianto urbano o le aree libere.

La nuova organizzazione e l'utilizzazione degli interni ristrutturabili sono condizionate al rispetto delle parti soggette alla conservazione e della volumetria esistente.

C. Categoria 3 - Sostituzione edilizia:

riguarda gli edifici sprovvisti di caratteristiche tali che ne giustifichino la conservazione totale o parziale e per i quali è consentita la demolizione e ristrutturazione.

La concessione di demolizione degli edifici, sarà rilasciata solo dopo quella relativa al progetto di ricostruzione o contestualmente a questo.

La ricostruzione deve avvenire nel rispetto del regolamento edilizio e di igiene e secondo i seguenti indici: Uf - 0,90 mq/mq; If - 3 mc/mq.

D. Categoria 4-Demolizione senza sostituzione:
riguarda gli edifici che hanno occupato aree storicamente libere quali orti, giardini, spazi pubblici, che risultano in contrasto con le caratteristiche ambientali ed hanno funzioni incompatibili con la conservazione fisica e sociale del Centro Storico.

Per questi edifici è ammessa la manutenzione ordinaria, straordinaria e, per le attività produttive, l'adeguamento tecnologico - funzionale, purché non cambi la destinazione d'uso.

Qualora cessi la destinazione d'uso, tali edifici sono destinati alla demolizione al fine di un recupero dell'area per uso pubblico e/o privato.

Per tutti gli edifici appartenenti a questa categoria ricadenti nelle aree di ristrutturazione, così come definiti nelle tavole di Piano n. CS/4 (scala 1:2000) e nella CS/6 (scala 1:2000), la definizione degli interventi operativi riguardante la destinazione e ubicazione degli stessi edifici, gli indici di utilizzazione e le volumetrie, viene demandata agli strumenti urbanistici di attuazione.

In particolare le aree di ristrutturazione nn. 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22 sono destinate prevalentemente ad interventi di riqualificazione e riconversione di attività produttive, artigianali, manifatturiere, commerciali esistenti, per il reperimento di congrue estensioni di aree da destinare a verde, per il rispetto e per il recupero delle quantità ambientali rappresentate dalle Mura e dal Canale di Volano.

ARTICOLO 32

Norme generali e destinazione d'uso

1. Gli interventi nel Centro Storico si attuano secondo quanto previsto dalla legge della Regione Emilia Romagna 7-1-1974 n. 2 e dalle presenti norme; essi devono tendere a preservare il patrimonio edilizio ed urbanistico e a mantenere la popolazione residente.

All'interno del Centro Storico tutti gli spazi attualmente ineditati dovranno essere rispettati e conservati ripristinando l'organizzazione di giardini, orti e parchi esistenti.

La nuova edificazione è ammessa solo in caso di sostituzione (cat. 3) e negli interventi di riqualificazione urbanistica (aree di ristrutturazione).

Le aree residue delle demolizioni se non ricostruibili saranno destinate a spazi verdi e parchi, privati e pubblici.

2. La sostituzione e la ristrutturazione degli edifici dovrà essere eseguita tenendo presente i problemi di inserimento nell'ambiente; tale inserimento non deve necessariamente avvenire "per imitazione", attraverso la ripetizione di forme, di tecnologie e materiali usati nella tradizione locale, ma potrà avvenire attraverso l'uso di tecnologie e materiali anche temporanei, tenendo nel dovuto conto i caratteri morfologici dell'ambiente e l'assetto fondiario originario.

3. L'altezza massima nel Centro Storico non può superare quella media degli edifici circostanti di categoria 1 e 2.

Nella zona medioevale, i cui limiti sono definiti nella tavola CS/4, l'altezza degli edifici non può comunque superare il triplo della larghezza stradale (rapporto 3:1); nella zona rinascimentale, definita nella medesima tavola, l'altezza non può superare la larghezza della strada (rapporto 1:1); nelle zone limitrofe alle mura cittadine l'altezza non può superare la media della altezza degli edifici circostanti e quella delle mura stesse.

4. Per tutti gli interventi del Centro Storico riguardanti singoli isolati è stabilito l'obbligo di ripristino degli antichi vicoli ora ostruiti e dei percorsi e penetrazioni interne che mettono in comunicazione l'invaso stradale con gli spazi interni (giardini, orti, corti, ecc.), quando questi fanno parte del sistema di strade o piazze pubbliche pedonali.

5. Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro richieste dall'ambiente, il Sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione di quelle opere di manutenzione che si rendessero necessarie.

6. Nelle sottosezione A1 gli interventi dovranno attenersi ai seguenti requisiti:

a) è richiesto il mantenimento o ripristino delle tradizionali coperture a tetto con tegole a canale in cotto; non è ammesso l'uso di tegole alla marsigliese o di altro tipo e la copertura a terrazzo; assieme alle coperture andrà ripristinato e conservato il complesso delle parti esterne al di sopra della linea di gronda, quali camini, torrioni, abbaini, altane, ecc.;

b) salvo che per la categoria 3, non è ammessa l'occupazione con costruzioni interrante degli spazi liberi esistenti; non è concessa la pavimentazione di aree destinate già ad orto o giardino, fatti salvi gli interventi destinati alla creazione di spazi pedonali nell'ambito di piani particolareggiati;

c) è richiesta la sistemazione a giardino e a verde delle aree libere, nelle quali è esclusa ogni costruzione, anche di carattere provvisorio;

d) è consentita l'utilizzazione ad uso autorimesa privata di vani esistenti, a condizione che ciò non pregiudichi le caratteristiche morfologiche dell'edificio e non comporti l'apertura di nuovi passi carrai o l'allargamento di porte;

e) è consentita l'utilizzazione di soffitte purché l'intervento previsto non comporti alterazioni della copertura originale: sono ammesse solo piccole aperture e prese di luce ed aria non alteranti i profili altimetrici.

Inoltre l'intervento non dovrà comportare modifiche alla tipologia distributiva (es. spostamento dei blocchi scala, ecc.), della struttura portante, dei solai, salvo il caso di ripristino di quote originali nel restauro.

Non sono ammessi interventi che prevedano la sola utilizzazione delle soffitte.

f) la realizzazione di ascensori, montacarichi e di altri impianti tecnologici può avvenire qualora non comprometta la tipologia edilizia, le strutture portanti e il profilo altimetrico delle coperture. In particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti con trasformazioni, anche parziali. In coperture a terrazzo.

g) l'altezza dei vani è condizionata per le categorie 1 e 2, se per quest'ultima il vincolo parziale è esteso alla conservazione delle strutture portanti orizzontali, dall'assetto originale dell'edificio, anche se inferiore a quanto stabilito dai minimi regolamentari. Il ripristino, nel restauro, di quote inferiori ai suddetti minimi, sarà ammesso se documentato dettagliatamente a garanzia del recupero dell'assetto originale completo.

h) per la categoria 3 è obbligatorio l'inserimento a cortina, sui fronti stradali, dei nuovi edifici, qualora quelli preesistenti avessero tale caratteristica.

7. Nella sottozona A 2 le aree sulle quali insistono edifici classificati di categoria 1 e 2 nella tavola CS/2 sono disciplinate dalle norme e dalle indicazioni previste per la sottozona A1.

Per gli interventi di categoria 3, almeno il 50% del lotto edificabile, ricavato in un unico spazio di forma compatta, dovrà essere sistemato a verde, tenendo conto delle eventuali indicazioni contenute nella tavola CS/2.

A tal fine nei progetti di costruzione dovranno essere dettagliatamente indicati le alberature esistenti e quelle di progetto, con indicazione del tipo e delle dimensioni delle essenze.

8. La sottozona A 3 interessa organizzazioni fondiarie rurali e agricole di notevole valore ambientale ed architettonico.

A salvaguardia e conservazione di queste, l'indagine prescritta dall'art. 31, dovrà indivi-

duare le caratteristiche storico-tipologiche del contesto originario, quali borgo rurale, centro padronale, corte colonica, complesso monastico e di culto, ecc. Gli interventi consentiti sono unicamente quelli di categoria 1 e 2, a seconda delle caratteristiche tipologiche degli edifici, e sono soggetti alle prescrizioni previste per la sottozona A1.

9. Destinazione d'uso degli edifici

Nella zona A la destinazione d'uso deve essere compatibile con le caratteristiche tipologiche degli edifici:

Tipo A: per le peculiari caratteristiche strutturali, organizzative e formali e per la presenza di grandi spazi interni ed esterni fortemente caratterizzati, la destinazione d'uso di questi complessi architettonici può essere esclusivamente quella pubblica o collettiva o di attrezzatura sociale e religiosa.

Tipo B: si considerano compatibili, oltre alla residenza, le funzioni di tipo rappresentativo e culturale o qualsiasi altra destinazione d'uso a queste assimilabile, in particolare per il piano terra ed il piano di rappresentanza.

Tipo C: le destinazioni d'uso compatibili sono quelle residenziali di qualsiasi tipo ed artigianali.

Tipo D: si considerano compatibili le destinazioni residenziali, articolate in ogni forma e tipo, e quelle di attrezzature terziarie e produttive.

Non sono comunque ammessi insediamenti di grandi magazzini ed esercizi commerciali di superficie di vendita superiore a mq. 200. Il Sindaco ha inoltre facoltà di vietare qualsiasi destinazione d'uso commerciale, ricreativa, amministrativa, ecc. che a causa del genere di attività svolta, del traffico provocato, della notte, dell'inquinamento acustico o per altro motivo possa alterare con danno l'equilibrio urbanistico del Centro Storico.

Salvo quanto previsto dall'art. 29 per il mutamento di destinazione da attività produttiva

a residenziale, ogni altro mutamento di destinazione delle aree e degli edifici è subordinato alla stipulazione con il Comune di convenzione, da trascrivere nei registri immobiliari, nella quale i proprietari degli immobili si impegnano a non mutare in seguito ulteriormente la nuova destinazione e sono previste le penali di convenzioni in caso di inadempimento.

10. *Standards urbanistici*

Gli standards urbanistici in zona A verranno reperiti:

- nell'ambito delle aree di ristrutturazione individuate nella tavola CS/4;
- nell'ambito dei contenitori indicati nella tavola CS/6.

I piani particolareggiati definiranno in dettaglio sia le destinazioni e gli usi pubblici specifici sia le parti tipologiche che saranno interessate dall'intervento di restauro e di rifunzionalizzazione sociale e quelle che potranno essere stralciate dall'intervento pubblico per confermare destinazioni d'uso compatibili o per consentire nuove destinazioni congrue con la caratteristica tipologica.

Il fabbisogno degli standards urbanistici, quantificato nella relazione del piano e riferito alle aree ambientali così come individuate nella CS/3, verrà soddisfatto mediante piani poliemmi che indicheranno i provvedimenti specifici in relazione alle priorità, sia per gli interventi riguardanti le aree di ristrutturazione che per quelli sui « contenitori ».

ARTICOLO 33

Strumenti di attuazione

1. Il piano si attua attraverso gli strumenti previsti al titolo II delle presenti norme.

Sono soggetti obbligatoriamente a piano particolareggiato tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria parziale da effettuarsi nell'ambito delle aree di ristrutturazione, dei

settori urbanistici, dei contenitori e relative pertinenze.

2. *Unità minima di intervento*

Gli strumenti di attuazione devono considerare un'unità minima di intervento.

Nel caso di piano particolareggiato l'unità minima di intervento è costituita dall'intera area di ristrutturazione o dall'intero settore o sottosettore quali delimitati dalle tavole di piano, o dal contenitore e sue pertinenze.

Nel caso di intervento edilizio diretto per unità minima di intervento si intende la singola unità edilizio-immobiliare, risultante da una o più unità catastali e costituente storicamente o attualmente un'unità tipologica e funzionale per presenza di parti o servizi d'uso comune quali ingresso, atrio, scale, giardino, area cortiliva o altri elementi.

L'unità minima di intervento è obbligatoria per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria parziale degli edifici.

Interventi successivi di manutenzione straordinaria parziale, tali da configurare la manutenzione integrale degli edifici, comportano comunque l'obbligo dell'unità minima di intervento e, ove prescritto, del preventivo piano particolareggiato.

3. *Convenzione*

Nel caso in cui è prescritta l'obbligatorietà del piano particolareggiato, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e il Consiglio di Quartiere, tenuto conto delle finalità del piano ed allo scopo di accelerarne i tempi di attuazione, potrà consentire l'intervento edilizio diretto attraverso concessioni edilizie, a condizione che per gli interventi nell'ambito di settori venga interessato uno stralcio omogeneo costituito da una o più unità di intervento come sopra definito e venga stipulata con il Comune apposita convenzione.

Tali unità verranno indicate dal programma poliennale di attuazione.

Per le aree di ristrutturazione e i contenitori tale convenzione dovrà tendere alla individuazione

zione delle quote da destinare ai servizi pubblici nell'ambito dell'intervento, delle modalità di esecuzione delle opere e di assunzione dei relativi oneri, dei modi e tempi di trasferimento in proprietà o in uso al Comune delle quote pubbliche, delle destinazioni e prescrizioni di uso delle parti che restano nella disponibilità dell'edificante.

Le quote delle aree o degli edifici verranno determinate, ai fini dell'applicazione della presente norma, in sede di programma pluriennale di attuazione.

Per le aree comprese nei settori di risanamento e restauro la concessione dovrà contenere gli elementi di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 1132 in data 4 ottobre 1977.

ARTICOLO 34.

Norme sulla documentazione dei progetti

1. Per tutti i progetti d'intervento edilizio diretto su edifici e complessi monumentali o su singoli edifici si richiede la seguente documentazione conoscitiva:

A) rilievo dello stato di fatto nelle scale 1:100 (piante, prospetti e sezioni) e 1:20 (particolari architettonici costruttivi), composto da:

— rilievo quotato dei vari piani, coperture e sotterranei compresi, con indicazione delle destinazioni d'uso e delle orditure strutturali;

— rilievo delle facciate e delle fronti interne e retrostanti;

— sezioni indicative longitudinali e trasversali; — rilievo del verde, con indicazione delle essenze e relative dimensioni; rilievo o indicazione di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, esedre, fontane, distivelli, pavimentazioni, ecc.);

— dati metrici relativi allo stato di fatto in relazione agli indici di cui all'art. 4 delle norme del P.R.G./V.

L'Amministrazione potrà richiedere gli elaborati di rilievo a scala 1:50.

B) per gli interventi su edifici di categoria 1 e 2:

— documentazione storica e storiografica dello edificio composta da: planimetrie, piante, rilievi antichi, stampe, documenti letterari, fotografie d'epoca, certificato storico catastale, ecc.

C) per gli interventi su edifici di categoria 1 e 2, tipi A e B:

— rilievo a semplice contorno, di qualsiasi traccia o elemento architettonico palese e individuato attraverso uno specifico sondaggio, da riportarsi in piante alzate e sezioni in scala opportuna, al fine di evidenziare, attraverso la verifica tipologica, i processi di trasformazione che l'edificio ha subito nel tempo.

D) documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio, dell'esterno, dell'interno e dello insieme, delle finiture interne, delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati, ecc.

E) relazione illustrativa con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire per il restauro, il consolidamento, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione, il cambiamento delle destinazioni di uso ai vari piani e degli spazi scoperti, a confronto con eventuali destinazioni previste dal Piano.

Tale relazione deve illustrare l'analisi tipologica e strutturale, i possibili parametri dimensionali e distributivi e tutti gli elementi che si intendono considerare per una più approfondita verifica dei modi e dei mezzi per la conservazione dell'unità edilizia.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria parziale dovranno essere presentati, tra gli elaborati indicati, solo quelli necessari ad illustrare il tipo e le modalità dello intervento, corredati da documentazione fotografica.

2. Per gli interventi su edifici di categoria 1 - tipo A e B il progetto esecutivo oggetto di concessione edilizia dovrà essere redatto sulla base delle indicazioni che verranno impartite dal Comune su un progetto di studio di massima interessante l'intera unità edilizia.

Tale studio di massima, che dovrà evidenziare i criteri metodologici di progettazione in base ai quali si intende operare e individuare gli interventi che hanno carattere di obbligo, deve ottenere il parere della Commissione Edilizia e della Sovrintendenza ai BB.CC. per gli immobili soggetti a tutela ai sensi della legge n. 1039/1949.

3. Il progetto esecutivo deve essere costituito da:

A) pianta in scala 1:100 con indicazioni precise e particolari del trattamento delle superfici esterne ed interne, delle sistemazioni a verde, ecc. con specificazioni delle destinazioni d'uso previste ai vari piani;

B) prospetti e sezioni nella scala 1:100 con indicazioni precise delle rifiniture murarie esterne, degli intonaci, degli infissi, delle coperture, ecc.;

C) particolari architettonici esecutivi nella scala 1:20 delle parti interessate dall'intervento, con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento delle strutture.

E' comunque facoltà del Comune richiedere elaborati integrativi di quelli sopra indicati.

4. Per gli interventi effettuati su immobili della categoria 1 - Tipi A e B, a restauro compiuto il titolare della concessione edilizia, dovrà presentare una relazione sui criteri che sono stati seguiti nell'intervento.

Tale relazione potrà essere richiesta dalla Amministrazione anche per edifici appartenenti ad altre tipologie.

In corso d'opera è richiesta al « Direttore dei Lavori » la tenuta di un « diario dei lavori », documentato da fotografie, che dovrà essere conservato in cantiere sempre aggiornato a disposizione dell'Amministrazione comunale.

In caso di inadempienza il Sindaco ordinerà la sospensione dei lavori.

L'impresa che esegue i lavori, data la delicatezza dei compiti, deve essere specificatamente organizzata e specializzata sia nei mezzi che nella mano d'opera.

5. La concessione edilizia per interventi di categoria 1 e 2 viene rilasciata con riserva di verifica in corso d'opera. Qualora, nel corso dei lavori oggetto della concessione, emergano elementi di carattere storico o architettonico prima non conosciuti e la cui conservazione o valorizzazione sia messa in pregiudizio dall'intervento, il Sindaco potrà emettere ordine di sospensione dei lavori e richiedere la presentazione di un nuovo progetto, che tenga conto degli elementi emersi in corso d'opera.

Analoga mente il titolare della concessione edilizia, qualora si verificano le circostanze suindicate, potrà richiedere, sulla base di un nuovo progetto opportunamente documentato, la modifica della concessione rilasciata.

6. Qualora si avveri il danno od un pericolo di danno durante i lavori di un bene culturale ambientale classificato di categoria 1, i proprietari debbono darne immediata notizia alla Amministrazione Comunale e alla Sovrintendenza ai Beni Culturali e provvedere ai lavori necessari ad evitare l'aggravamento del danno.

In caso di crollo fortuito o di demolizione non autorizzata di qualsiasi struttura o elemento architettonico, il proprietario ha l'obbligo del ripristino dello stato preesistente e la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e secondo le tecnologie delle strutture e elementi originari.

ARTICOLO 35

Zone omogenee « B » - Aree edificate

1. Le zone omogenee « B » comprendono le parti del territorio edificate nei limiti di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968.

Esse sono suddivise nelle seguenti sottozone:

B1 - Aree edificate urbane della città

B2 - Aree edificate del forese

B3 - Insedamenti prevalentemente residenziali da ristrutturare

B4 - Insedamenti di edilizia popolare da ristrutturare.

2. Nelle sottozone B1 è consentito, mediante intervento edilizio diretto:

a) la ristrutturazione degli edifici esistenti;

b) l'ampliamento, la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con i seguenti indici:

If = 1,5 mc/mq

Hf = 11,50 ml.

Le aree libere sono destinate a pubblici servizi e la specifica destinazione avverrà in sede di piano particolareggiato o piano di intervento privato. Su tali aree è consentito solamente, mediante intervento edilizio diretto, la costruzione di garages collettivi gestiti dagli utenti al servizio della residenza circostante nel rispetto degli indici previsti al punto b) del presente comma. Il vincolo di destinazione dovrà essere oggetto di convenzione con il Comune.

3. Nelle sottozone B2 è consentito, mediante intervento edilizio diretto:

a) la ristrutturazione degli edifici esistenti;

b) la demolizione con ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nuove costruzioni nei lotti liberi nel rispetto dei seguenti indici:

If = 2,5 mc/mq

Hf = 8,50

4. Le sottozone B3 si attuano attraverso intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato o piano di intervento privato) nel rispetto dei seguenti indici:

It = 3,5 mc/mq

Sm = intera sottozona delimitata dalle tavole o parte della stessa da definire con delibera comunale

Hf = ml. 18

Prima dell'adozione degli strumenti urbanistici preventivi sono consentite mediante intervento edilizio diretto, le seguenti operazioni:

a) ristrutturazione degli edifici esistenti;

b) ampliamento, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti coi seguenti indici:

If = 1,5 mc/mq.

Hf = 11,50 ml.

5. Nelle sottozone B4 è consentito:

— mediante intervento edilizio diretto: la ristrutturazione degli edifici esistenti;

— mediante piano per l'edilizia economico-popolare (PEEP) la sostituzione dell'edilizia esistente sulla base dei seguenti indici:
It = 3,5 mc/mq.

Sm = intera sottozona delimitata dalle tavole di P.R.G./V. o parti della stessa da definire con delibera comunale;

Hf = mt. 18

6. Salvo diversa prescrizione dei Piani Urbanistici preventivi, le nuove costruzioni da realizzarsi in zona B devono osservare un distacco minimo dal confine di mt. 5. Per gli ampliamenti degli edifici esistenti i distacchi sono regolati dal regolamento edilizio e d'igiene.

7. In tutte le zone è consentito, mediante intervento edilizio diretto, anche oltre l'indice prescritto, un incremento « una tantum » della edificazione pari al 20% del volume esistente, esclusivamente per la costruzione di servizi igienici e garages privati, a condizione che l'indice complessivo non superi i 3 mc/mq. ed a condizione, altresì, che la costruzione non risulti incompatibile sotto il profilo estetico e funzionale con la tipologia degli edifici e l'organizzazione degli spazi liberi esistenti.

Zone omogenee « C » - Nuovi insediamenti residenziali

1. Le zone omogenee « C » sono destinate ai nuovi insediamenti residenziali.

2. Esse sono divise nelle seguenti sottozone:

C1 - Insediamenti residenziali in corso.

C2 - Insediamenti in corso per l'edilizia economica e popolare.

C3 - Insediamenti prevalentemente residenziali ad intervento unitario.

C4 - Insediamenti residenziali in corso nei centri del forese.

C5 - Nuovi insediamenti residenziali nei centri del forese.

C6 - Nuove quote espansione urbana.

3. I tipi di nuovi insediamenti residenziali previsti sono i seguenti:

A) Case unifamiliari, cioè costituite da un solo alloggio con accesso indipendente da strada e con eventuale giardino privato annesso. Dette case possono essere isolate, abbinate o raggruppate in aderenza.

B) Abitazioni plurifamiliari, cioè appartamenti sovrapposti con area scoperta di uso comune.

C) Complessi di alloggi minimi attrezzati di cucina e servizi igienici comunque raggruppati, eventualmente dotati di servizi comuni centralizzati.

4. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali debbono essere sistemate, per almeno la metà della superficie, a prato con alberature.

5. I servizi igienici di qualsiasi dimensione e le cucine di superficie inferiore a mq. 7 pos-

sono essere collocati all'interno del corpo di fabbrica e quindi aerati e illuminati artificialmente. L'impianto di ventilazione forzata a servizio di detti locali deve garantire un costante e sufficiente ricambio d'aria; le caratteristiche di detto impianto devono essere previste in sede di progetto sulla base delle prescrizioni dello Ufficiale Sanitario.

6. E' prescritta la distanza da tutti i confini pari alla metà dell'altezza dell'edificio con minimo di m. 5.

Salvo in ogni caso la distanza minima fra pareti finestrate di m. 10, in zona C è 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, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a m. 12.

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 di singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;

ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

7. Standards residenziali

Dotazione di aree pubbliche e di suolo pubblico in MO/AB

Gli strumenti urbanistici di esecuzione per insediamenti nell'ambito delle zone omogenee « C » devono prevedere la seguente dotazione minima di spazi pubblici, espressa in mq. per abitante, al servizio degli insediamenti residenziali, oltre le sedi varie

	C3	C5	C6
Istruzione fino alla media inferiore	6	6	6
attrezzature di interesse comune	3	2	3
parco pubblico di quartiere	16	9	16
parcheggi pubblici	5	3	5
	30	20	30

8. La quantità complessiva di aree da destinare ad attrezzature pubbliche non potrà in alcun caso essere inferiore a quella prevista per ciascun tipo di zona, pur ammettendosi, a discrezione dell'Amministrazione, una diversa attribuzione per le diverse categorie di servizi nei casi in cui è garantita la compensazione nell'ambito di zone confinanti.

ARTICOLO 37

Prescrizioni particolari per le sottozone della zona « C »

1. Sottozona C1:

Sono consentite mediante intervento edilizio diretto:

- la ristrutturazione degli edifici esistenti;
- la demolizione con ricostruzione e gli ampliamenti nel rispetto dei seguenti indici
If 1,5 mc/mq Hf 11,5 m.
- nuove costruzioni nei lotti liberi nel rispetto dei seguenti indici:
If 1,5 mc/mq Hf 11,5 m. Uf 0,5 mq/mq Q 45%

2. Sottozona C2:

valgono le prescrizioni del piano di zona per la edilizia economica e popolare, approvato con D.M. n. 1433 del 30-12-1967 e successive varianti, con esclusione della zona H di Via Fabbrl che viene destinata dal P.R.G./V. a zona F. Le aree edificabili di completamento comprese nel perimetro di tale piano sono equiparate alla sottozona C1 per quanto riguarda la possibilità di edificazione.

3. Sottozona C3:

Le sottozone C3 sono soggette ad intervento urbanistico unitario esteso all'intera sottozona quale delimitata nelle tavole di P.R.G./V. Nello ambito di tale intervento urbanistico unitario dovranno essere individuate aree di uso pubblico al servizio dell'edilizia esistente nella misura indicata con apposita simbologia nelle tavole di Piano. Nell'ambito della quota da destinare a nuova edificazione secondo tale simbologia, dovranno essere osservati gli standards previsti per la zona C dalle presenti norme.

L'intervento urbanistico unitario di cui sopra potrà consistere in diversi strumenti urbanistici (piano particolareggiato, PEEP, lottizzazioni convenzionate) da adottarsi in modo coordinato sulla base delle prescrizioni del programma pluriennale. Gli strumenti urbanistici relativi ai nuovi insediamenti edilizi dovranno osservare lo indice territoriale di 1 mc/mq.

Prima dell'approvazione degli strumenti urbanistici preventivi sono consentite mediante intervento edilizio diretto le seguenti operazioni:

- ristrutturazione degli edifici esistenti;
- ampliamento, demolizione e ricostruzione con i seguenti indici:

If = 1,5 mc/mq. Hf = 11,50 ml.

Gli ampliamenti non possono comunque superare mc. 1.200 per edificio.

4. Sottozona C4:

E' consentito mediante intervento edilizio diretto:

a) la ristrutturazione degli edifici esistenti;

b) la demolizione con ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti nel rispetto dei seguenti indici:

$$I_f = 1,5 \text{ mc/mq} \quad H_f = 8,50 \text{ ml.}$$

c) nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti indici:

$$I_f = 1,5 \text{ mc/mq}; \quad H_f = 8,5 \text{ ml}; \quad U_f = 0,5 \text{ mq/mq}; \\ Q = 45\%$$

La distanza dei nuovi edifici dalle strade non deve essere inferiore a ml. 10 di cui 5 da destinare ad uso pubblico.

Le previsioni relative alle strade residenziali di progetto sono indicative dell'assetto da realizzare e pertanto in fase di attuazione potranno subire leggere modificazioni di adeguamento allo stato di fatto della zona.

5. Sottozona C5:

si attuano attraverso strumento urbanistico preventivo (piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata) nel rispetto dei seguenti indici:

$$I_t = 1 \text{ mc/mq}; \quad U_t = 0,27 \text{ mq/mq}; \quad H_f = 8,50 \text{ ml.};$$

Sm: intera sottozona quale delimitata dalle tavole o parte della stessa da definire con delibera comunale.

In mancanza di strumento urbanistico preventivo sono consentite mediante intervento edilizio diretto le seguenti operazioni:

a) ristrutturazione degli edifici esistenti;

b) demolizione con ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti con i seguenti indici:

$$I_f = 2,5 \text{ mc/mq}; \quad H_f = 8,5 \text{ ml.}$$

Gli ampliamenti non possono comunque superare mc. 1.200 per edificio.

6. Sottozona C6

si attuano solo mediante piano particolareggiato di iniziativa comunale.

Dovranno essere osservati gli indici seguenti:

$$I_t = 0,8 \text{ mc/mq}; \quad H = 20,50; \quad U_t = 0,27 \text{ mq/mq.}$$

Sm = intera sottozona quale delimitata dalle tavole o parte della stessa da individuare con delibera comunale.

In sottozona C6 è escluso ogni intervento nell'ambito del primo programma pluriennale che il Comune dovrà adottare, ai sensi della legge 28-1-1977, n. 10.

ARTICOLO 38

Zone omogenee « D » per insediamenti produttivi

1. Le zone omogenee « D » sono destinate al completamento, alla riqualificazione e alla espansione degli insediamenti produttivi.

2. I tipi di insediamenti produttivi sono i seguenti:

a) insediamenti industriali ed artigianali in genere;

b) insediamenti per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici;

c) insediamenti per attività ausiliarie a servizio dei mezzi di trasporto;

d) depositi di materie prime, esclusivamente in sottozona D7;

e) industria per la lavorazione dei materiali argillosi;

f) depositi di rottami.

3. Nelle zone previste dal P.R.G./V. per insediamenti produttivi, debbono essere previsti, opportunamente accorpati, locali destinati a servizi socio-sanitari (sedi sindacali e politiche, uffici amministrativi, polifunzionali, ecc.).

4. Per ciascuna azienda di nuovo insediamento è ammessa la costruzione di un solo alloggio per il personale di custodia o per il proprietario della superficie massima di mq. 140. E' facoltà del Consiglio Comunale, per comprovate

esigenze produttive o organizzative, consentire la costruzione di non più di due alloggi, per complessivi mq. 280. E' vietata la costruzione di alloggi all'interno di complessi produttivi nei quali possano insorgere cause di nocività.

Gli strumenti urbanistici preventivi possono ulteriormente limitare la costruzione di alloggi all'interno dei complessi produttivi e prevedere servizi di custodia centralizzati, inseriti nell'edificio dei servizi sociali.

5. Le zone omogenee D sono suddivise nelle seguenti sottozone:

D1 - insediamenti industriali da mantenere;

D2 - insediamenti industriali da ristrutturare;

D3 - nuovi insediamenti produttivi nel centro urbano;

D4 - nuovi insediamenti produttivi nel forese;

D5 - Zona Artigianale;

D6 - Piano per gli insediamenti produttivi;

D7 - aree di stoccaggio e deposito di materiali e materie prime.

7. Nella sottozona D1 sono ammessi interventi di ampliamento e di ristrutturazione della attività esistente, demolizione con ricostruzione. L'inserimento di nuove aziende potrà avvenire solo con piano particolareggiato, piano di lottizzazione o piano di intervento privato. Per le aziende con più di 100 addetti e con una superficie maggiore di 5 ha, la concessione edilizia per opere di potenziamento e trasformazione dell'attività produttiva viene rilasciata previo parere del Consiglio Comunale.

8. Le sottozone D2 si attuano attraverso piano particolareggiato di iniziativa comunale, con il quale deve essere promosso il rinnovo e l'adeguamento delle strutture produttive, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, con eliminazione delle cause di nocività e di disturbo, sia all'interno che nelle aree circostanti.

Ciascuna sottozona di ristrutturazione deve essere dotata delle opere primarie e degli spa-

zi attrezzati per servizi sociali, verde attrezzato e parcheggio pubblico, nella misura e con le caratteristiche previste per i nuovi insediamenti industriali dalle presenti norme.

Le caratteristiche delle attività produttive devono essere valutate in modo organico per ciascuna sottozona, con particolare riguardo alla compatibilità con la residenza per quelle più prossime al centro cittadino, e alla più efficiente utilizzazione delle infrastrutture (canali navigabili, raccordi ferroviari, strade esistenti e di progetto).

8. Le sottozone D3 e D4 si attuano mediante piano particolareggiato o piano di lottizzazione.

9. La sottozona D5 « Zona Artigianale » corrisponde alla porzione di territorio interessata alla variante al Piano Regolatore approvata con D.M. n. 1529 del 10-12-1971, con una quota di espansione su aree in precedenza classificate con destinazione agricola.

Su tutta tale area si applicano le norme di attuazione contemplate da detta variante.

In mancanza di piano particolareggiato la quota volumetrica da destinare a residenza, pari al 20% del volume massimo ammissibile, deve essere riferita all'indice fondiario di tre mc/mq. Per ciascuna azienda la superficie con destinazione residenziale non potrà comunque superare i mq. 240.

10. Nella sottozona D6 si applicano le norme del piano degli insediamenti produttivi, approvato dal presidente della Regione con decreto n. 1587 del 20-10-1973 che viene integralmente riconfermato.

11. Le sottozone D7 sono destinate esclusivamente a magazzini per deposito di materiali di ogni genere e lavorazioni connesse. Si attuano mediante piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata.

12. Gli strumenti urbanistici preventivi devono prevedere una dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico, compresa la viabilità interna, pari ad almeno il 35% della superficie territoriale.

Di tali spazi almeno 1/7 deve essere costituito da parcheggio pubblico, 1/7 da servizi aziendali e 2/7 da verde attrezzato.

Detti strumenti devono inoltre osservare l'indice massimo di utilizzazione territoriale (Ut) di 0,50 mq/mq.

L'unità minima di intervento degli strumenti urbanistici preventivi è costituita dall'intera sottozona quale delimitata dalle tavole o da stralcio dalla medesima da individuarsi con delibera del Consiglio Comunale.

13. Prima dell'adozione degli strumenti urbanistici preventivi, in tutte le sottozone sono consentiti interventi edilizi diretti di ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto degli indici più sotto indicati ed a condizione che l'intervento non comporti l'ampliamento del lotto di pertinenza dell'insediamento esistente.

14. In tutte le sottozone l'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

a) nei lotti inediticati di nuovo intervento:
 $Uf = 0,6 \text{ mq/mq}$ $Q = 50\%$

b) interventi sull'edilizia esistente e nuove costruzioni in lotti già edificati:
 $Uf = 1 \text{ mq/mq}$ $Q = 50\%$

In sede di piano particolareggiato possono essere previsti indici diversi.

Ai fini del computo della superficie utile, i serbatoi, silos o similari a funzione esclusivamente meccanica, vengono conteggiati per una quantità pari alla superficie coperta.

Le tettoie, anche se completamente sprovviste di pareti di tamponamento, vengono conteggiate per intero.

15. I nuovi edifici, ricostruzioni o ampliamenti posti nell'ambito delle zone D non possono superare l'altezza di ml. 10.

Ai fini dell'osservanza della distanza minima fra pareti finestrate di cui all'art. 29, non si considerano finestre le aperture aventi un'altezza dal pavimento superiore a ml. 2.

Salvo diversa prescrizione degli strumenti urbanistici preventivi, i nuovi edifici e gli ampliamenti degli edifici esistenti devono osservare un arretramento dalla strada di ml. 15; per le recinzioni tale arretramento è di ml. 5. L'area risultante dall'arretramento delle recinzioni deve essere destinata a parcheggio pubblico.

I muri di cinta e le recinzioni in genere non possono superare l'altezza di m. 1,80, salvo che per particolari disposizioni di legge non sia richiesta un'altezza superiore.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti possono essere realizzati in confine oppure con una distanza minima dal confine di m. 5.

In tutti i casi in cui ai sensi delle presenti norme l'edificazione è subordinata all'esistenza di strumento urbanistico preventivo, anche prima dell'adozione da parte del Comune di tale strumento, potranno essere rilasciate concessioni edilizie per intervento diretto nel rispetto degli indici indicati dalla presente norma e a condizione che venga stipulata apposita convenzione contenente:

a) la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e l'impegno del proprietario a realizzarle, con le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere stesse e le modalità del loro trasferimento al Comune;

b) la descrizione e l'impegno alla realizzazione, prima dell'attivazione degli impianti, di opere per la tutela dall'inquinamento delle acque, secondo quanto previsto dalla legge 10-5-1976 n. 319;

c) le sanzioni convenzionali a carico dei privati per la inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione nonché per la inosservanza dalla destinazione d'uso.

Nelle concessioni edilizie, oltre alle eventuali nuove sedi viarie, dovrà essere prevista una dotazione di spazi pubblici nella misura minima del 20% della superficie fondiaria, da destinare a parcheggi pubblici, verde attrezzato e servizi aziendali.

Il Comune potrà indicare la localizzazione di tali spazi pubblici in zone anche limitrofe, ma all'interno delle aree soggette a Piano particoloreggiato.

ARTICOLO 39

Zone omogenee « E » - Produttive agricole

1. Le zone omogenee « E » sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e delle attività connesse con l'agricoltura.

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

a) abitazioni dei coltivatori diretti, mezzadri o fittavoli addetti alla conduzione del fondo, dei proprietari conduttori del fondo il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo (art. 12 legge 9-5-1975 n. 153), del personale di custodia o addetto permanentemente alla lavorazione del fondo o al funzionamento delle relative attrezzature;

b) magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici) edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre e ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende.

2. La concessione edilizia per gli insediamenti di cui ai punti a) e b) potrà essere richiesta dai seguenti soggetti singoli od associati: proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori di azienda, affittuari e mezzadri, che ai sensi di legge hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, cooperative di conduzione e altri Enti associativi agricoli, società operanti nel settore.

3. L'unità di intervento è costituita dall'intera azienda agricola.

Per gli interventi di cui al precedente comma 1 punto b), l'unità di intervento può comprendere la superficie delle aziende consorziate. Ai fini dell'edificazione, non sono considerati validi frazionamenti di aziende successivi alla

data di adozione del P.R.G./V. per i quali le parti frazionate risultino inferiori alla superficie minima prevista e non corrispondano, secondo gli indici prescritti, alla volumetria degli edifici esistenti.

4. Soppresso.

5. Le zone omogenee « E » sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- * E1 * - agricole normali;
- * E2 * - agricole di rispetto ambientale;
- * E3 * - agricole di campagna parco;
- * E4 * - agricole di rispetto dell'abitato.

Le quantità massime di edificazioni ammissibili nelle zone « E » sono le seguenti:

— Destinazione di cui alla lettera a) (case di abitazione):

Sottozona « E1 »	If 200 mc/ha	Sm=ha .2
Sottozona « E2 »	If 100 mc/ha	Sm=ha .3
Sottozona « E4 »	If 100 mc/ha	Sm=ha .3

In ogni caso non è consentita una dotazione di abitazione superiore ai 300 mq. per podere.

— Destinazione di cui alla lettera b):

Sottozona « E1 »	If 400 mc/ha	Sm=ha .2
Sottozona « E2 »	If 200 mc/ha	Sm=ha .3
Sottozona « E4 »	If 400 mc/ha	Sm=ha .3

Per gli allevamenti industriali le serre valgono gli indici e le prescrizioni più sotto indicate.

La sottozona « E3 » (campagna parco) sarà soggetta a piano particoloreggiato di iniziativa comunale allo scopo di salvaguardare le caratteristiche ambientali esistenti e di determinare i vincoli per le proprietà private connesse all'uso pubblico. I rapporti fra Comune e proprietari potranno essere oggetto di specifiche convenzioni al fine di salvaguardare le esigenze della produzione agricola.

6. Gli allevamenti zootecnici si dividono in:

- a) familiari;
- b) piccoli;
- c) grandi e industriali.

Sono familiari gli allevamenti che servono al bisogno alimentare della famiglia del conduttore del fondo. Sono Industriali gli allevamenti grandi non connessi ad Aziende agricole di proprietà per quanto riguarda l'alimentazione del bestiame.

Il numero massimo di capi per allevamenti piccoli è il seguente:

	N. capi
— Bovini	100
— Ovini e caprini	400
— Suini	200 (di cui al massimo 20 scrofe)
— Pollame e conigli	1.000

Per allevamenti di animali diversi da quelli indicati, la destinazione fra allevamenti piccoli e grandi verrà fatta per analogia.

Nelle sole sottozone « E1 » sono consentiti allevamenti grandi ed industriali in aree nelle quali è possibile il controllo degli inquinamenti atmosferici e delle acque superficiali e sotterranee e previa realizzazione di appositi impianti di depurazione e di ogni altra cautela che si rende necessaria a giudizio dell'Ufficiale Sanitario del Comune.

Per gli allevamenti industriali dovranno essere osservati i seguenti indici speciali: Sm 20.000 mq.; Uf = 0,10 mq./mq., di cui un massimo di 150 metri quadri per l'appartamento del custode.

7. Nelle sottozone « E2 » l'edificazione dovrà conformarsi per caratteristiche e dimensioni al principio della salvaguardia dell'ambiente. Sono vietate attrezzature tecnologiche che di altezza superino i metri 10, e edifici per la trasformazione di prodotti agricoli.

8. Gli insediamenti di attività, che, pure inerenti alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici non sono direttamente gestiti da produttori agricoli singoli od associati e che non trattino principalmente prodotti locali, debbono essere localizzati in zona « D ».

9. Per i fabbricati coloniali destinati ad abitazione, esistenti in zona « E » alla data di ado-

zione del P.R.G./V., indipendentemente dalle dimensioni del fondo è consentito qualsiasi intervento compresa la ristrutturazione e l'ampliamento « una tantum » delle superfici utili, al fine della dotazione dei servizi igienici e di adeguamento alle esigenze familiari del conduttore, nei seguenti limiti:

— nelle sottozone « E1 »: 15% della superficie utile fino ad un massimo di 300 mq. complessivi;

— nelle sottozone « E2 » « E4 »: 15% della superficie utile fino ad un massimo di 200 mq. complessivi;

— nelle sottozone « E3 »: fino all'adozione del piano particolareggiato: 50 mq. per edificio.

Gli edifici di abitazione non connessi alla agricoltura esistenti in zona « E » alla data di adozione del P.R.G./V. possono essere mantenuti, ristrutturati ed ampliati « una tantum » nei limiti del 20% in più del volume esistente fino ad un massimo di 600 mc. e purchè l'indice fondiario non superi 1,5 mc./mq.

Gli insediamenti produttivi, industriali, artigianali, commerciali, turistici, esistenti in zona « E » alla data di adozione del P.R.G./V. possono essere mantenuti, ristrutturati o modificati. Gli edifici con tali destinazioni possono essere ampliati fino ad un 30% in più della superficie utile, purchè l'indice di utilizzazione fondiaria non superi 0,5 mq./mq.

10. Per tutte le sottozone l'altezza massima degli edifici è fissata in metri 8,50.

La distanza dal confine degli edifici non può essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con minimo di metri 5. La distanza tra edifici di abitazioni ed edifici di cui al punto 1, lett. b) del presente articolo non può essere inferiore a metri 20.

I nuovi edifici devono inoltre osservare la distanza minima di metri 100 dai limiti della sottozona A 1 e di metri 10 dai limiti delle sottozone A2 e A3.

11. Per gli edifici destinati al ricovero degli animali vanno osservate le distanze indicate nella tabella seguente:

	Allevamenti	
	agricoli piccoli	grandi e industriali
Contorni di proprietà	35	75
Zone residenziali, centri e nuclei abitati	300	600
Strade	30	50
Case d'abitazione	40	90

Le case di abitazione del personale addetto agli allevamenti potranno essere ubicate a distanze inferiori, in relazione alle caratteristiche delle aziende e degli allevamenti, con un minimo di 25 mt.

Le distanze sopraindicate valgono anche per le recinzioni di stabulazione all'aperto degli animali.

12. Per i fabbricati colonici ubicati in zona "A3" valgono le modalità d'intervento di cui all'art. 32. I nuovi edifici devono essere ubicati al di fuori dell'area delimitata come zona "A". In tal caso dal conteggio degli indici viene esclusa la cubatura della stalla e degli altri ricoveri per animali esistenti in zona "A".

13. Sono considerati serre i manufatti destinati all'esercizio di colture agricole in ambienti chiusi, costituiti da strutture stabilmente ancorate al suolo e con coperture a chiusura laterale abitualmente infisse, costruite da vetri od altro materiale trasparente. La costruzione delle serre è subordinata a concessione edilizia ed è soggetta alle prescrizioni delle presenti norme per quanto riguarda i distacchi e gli arretramenti stradali. E' prescritto il limite di altezza di mt. 4,50.

Il volume delle serre non viene computato ai fini dell'indice fondiario.

ARTICOLO 40

Zone omogenee "F" - Attrezzature e servizi urbani e territoriali

1. Le zone omogenee "F" sono destinate ad attrezzature ed impianti di interesse gene-

rale, comunale e comprensoriale. In esse possono realizzarsi attrezzature pubbliche e private al servizio del pubblico.

2. Esse sono divise nelle seguenti sottozone:

F1 - Attrezzature a carattere superiore urbano o territoriale (quali: Istruzione superiore, parchi, attrezzature integrate a servizio di settori territoriali, ecc.);

F2 - Attrezzature speciali (quali: caserme, carceri, ecc.);

F3 - Impianti tecnologici (quali: depuratore, inceneritore, centrale del gas);

F4 - Attrezzature amministrative e tecnico-distributive (quali: Centri commerciali all'ingrosso, Centri commerciali integrati, Mercato ortofruttilicolo, Macello);

F5 - Servizi del Canale Navigabile;

F6 - Servizi della viabilità e dei trasporti (quali: parcheggi, parcheggi scambiatori, aree per autostrazione e fermata di mezzi pubblici, attività artigianali o commerciali al servizio dei trasporti, alberghi, ecc.).

3. Ferma restando la destinazione generale a servizi, il Comune attraverso piano particolareggiato ha sempre facoltà di variare le destinazioni specifiche che indicano per quale tipo di attrezzatura ciascuna area vada in particolare utilizzata, di modificare la ripartizione delle zone F assegnandone delle parti a una sottozona diversa da quella originariamente indicata, di trasferire quote delle zone F alla zona H (attrezzature pubbliche di quartiere), senza necessità di Variante al P.R.G./V.

Le sottozone "F" di progetto destinate ad accogliere attrezzature diverse e con una superficie maggiore di 4 ettari, sono soggette, prima dell'edificazione, ad intervento urbanistico preventivo.

4. Le attrezzature realizzate da privati in zona "F" sono soggette alla stipulazione con

Il Comune di una convenzione che stabilisca i criteri di utilizzazione dell'area, la destinazione d'uso degli immobili in funzione della loro utilizzazione a servizio del pubblico.

5. Nella zona « F » è ammessa solo la residenza per il personale di sorveglianza degli impianti e delle attrezzature, salvo diverse prescrizioni in sede di piano particolareggiato, che potrà destinare parte dell'area ad edilizia residenziale.

6. L'edificazione in tutte le zone « F », escluse le aree a parco della sottozona F1, deve rispettare i seguenti indici:

— in caso di intervento edilizio diretto:
 $I_f = 3$ mc/mq., $U_f = 0,8$ mq/mq.

— in caso di intervento urbanistico preventivo:
 $I_t = 2,5$ mc/mq., $S_m =$ intera sottozona o stralcio da individuarsi con delibera del Consiglio Comunale.

Nelle aree a parco pubblico della sottozona F1 è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione delle attrezzature di gioco, degli impianti ricreativi per giovani e adulti e delle attrezzature relative ai servizi igienico-sanitari.

7. Nelle aree destinate a parcheggi scambiatori, al fine di salvaguardare le migliori condizioni ambientali, gli interventi devono prevedere congrui distacchi a verde dalle abitazioni e programmate quantità di posti macchina in rapporto alle singole località.

ARTICOLO 41

Zone speciali « G » - Attrezzature sociali e sportive ed attività terziarie private

1. Le zone speciali « G » sono destinate alla costruzione delle seguenti attrezzature: attrezzature sociali o circoli privati; sedi di partiti o associazioni; banche o amministrazioni private; attrezzature sportive private; luoghi di spettacolo e di ritrovo; cliniche e case di cura

private; attrezzature turistiche, ricreative e alberghiere ed altre analoghe.

Nell'ambito della zona « G » sono consentite abitazioni per il personale di sorveglianza nella misura di un alloggio per ciascuna attrezzatura.

2. Nelle zone « G » la licenza edilizia viene rilasciata previa stipulazione col Comune di una convenzione tendente a salvaguardare la destinazione dell'immobile all'uso convenuto e le sue conformità ai programmi dell'Amministrazione comunale.

L'intervento edilizio diretto dovrà essere corredato da un progetto di sistemazione dell'intera area ed eventualmente di quella circostante di pertinenza dell'immobile che dimostri l'inserimento urbanistico degli edifici e la possibilità di sistemazione coordinata nella zona.

Tale progetto verrà approvato in sede di convenzione di cui al punto precedente.

3. Per le diverse destinazioni l'edificazione è regolata dai seguenti indici:

— per le attrezzature sportive private:
 $U_f = 0,1$ mq/mq.

— restanti destinazioni: $U_f = 0,85$ mq/mq.

Gli edifici esistenti possono ristrutturarsi solo per adeguarsi ai suddetti indici. E' prescritta la distanza dal confine pari alla metà dell'altezza degli edifici, con minimo di mt. 5.

ARTICOLO 42

Zone speciali « H » - Attrezzature pubbliche di Quartiere

1. Le zone « H » costituiscono, insieme alle aree da reperirsi all'interno dai nuovi insediamenti residenziali e produttivi, la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico a livello di quartiere o di insediamento di attività produttive.

2. Esse sono distinte nelle seguenti sottozone:

H1 - Verde pubblico;

H2 - Servizi di quartiere (verde pubblico attrezzato, asili nido, scuole dell'infanzia e dello obbligo, servizi sociali e civili di interesse comune, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, circoli ricreativi e sociali, mercati, ecc.);

H3 - Attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi (servizi aziendali, mense, locali sindacali, di assistenza sanitaria e sociale, biblioteche, sale di riunione, ecc.);

H4 - Attrezzature integrate a servizio delle attività produttive e della residenza.

3. Le aree per il "verde pubblico" sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi pubblici di Quartiere. In tali aree è vietata qualsiasi costruzione stabile: sono ammesse solo costruzioni di carattere provvisorio quali chioschi per ristoro, servizi igienici attrezzati per il gioco dei bambini.

4. Le aree per il "verde pubblico attrezzato" nell'ambito delle sottozone "H2" sono destinate ad impianti pubblici per il gioco e lo sport. Sono ammesse attrezzature sportive coperte e scoperte di qualsiasi tipo.

Per le attrezzature sportive coperte non deve essere superato l'indice $Uf = 0,1$ mq/mq.

Le aree libere da attrezzature devono essere sistemate a verde.

Una parte dell'area, pari a 0,05 mq/mq della superficie fondiaria sarà destinata a parcheggi pubblici.

5. Nelle aree destinate ad attrezzature scolastiche, oltre agli edifici scolastici, sono consentite le attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse con l'attività didattica.

La distanza tra pareti finestrate dei locali destinati alla permanenza di persone non deve essere inferiore all'altezza della parete più alta e comunque non inferiore a ml. 12,00.

La distanza dai confini non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con minimo di mt. 6,00.

6. L'edificazione nelle zone "H*", escluse le aree a verde pubblico delle sottozone H1 e H2, deve rispettare i seguenti indici: $If = 3$ mc/mq; $Uf = 0,6$ mq/mq; parcheggi: 10% della superficie fondiaria.

ARTICOLO 43

Zone speciali "I" - Rispetto stradale

1. Sono destinate alla tutela della viabilità esistente o di progetto e sono dimensionate tenendo conto di quanto prescritto dal P.R.G./V. o, qualora manchino speciali prescrizioni, dal D.M. n. 1404 dell'1-4-1968. Per le strade vicinali, in mancanza di prescrizioni di P.R.G./V., la zona di rispetto è estesa per 15 metri d'ambo i lati della strada, misurati dalla mezzertina stradale.

Sulla zona di rispetto stradale non è consentita la costruzione di edifici o di altri manufatti edilizi, comprese le recinzioni. Sono consentite solo recinzioni costituite da rete metallica interposta a siepe viva. Sulla zona di rispetto stradale è altresì ammessa la realizzazione, attraverso concessioni temporanee, di attrezzature a servizio delle strade (stazioni di servizio, distributori di carburante).

2. I tracciati e le tipologie indicate nelle tavole di P.R.G./V. per le infrastrutture varie hanno valore vincolante nei confronti dei proprietari privati fino alla redazione dei progetti esecutivi di sistemazione o di costruzione delle singole strade. Fino a tale momento le indicazioni di P.R.G./V. vanno considerate di massima per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato, le caratteristiche degli svincoli e la larghezza della carreggiata stradale; gli assestamenti di tracciato e gli altri eventuali ritocchi tecnici sono definiti in sede di progetto esecutivo nell'ambito delle fasce di rispetto di P.R.G./V. senza che tali modifiche comportino Variante di P.R.G./V.

3. Le zone di rispetto stradale, confinanti con zone aventi destinazione diversa da quella agricola, devono essere sistemate a verde ed alberate, ed in esse possono essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico, percorsi pedonali e ciclabili; se confinanti con zone soggette a Piano Particolareggiato d'Esecuzione o a lottizzazione, devono essere sistemate nel quadro dell'intervento di pertinenza. Se l'intervento consiste in lottizzazione, la zona di rispetto stradale deve essere sistemata a cura e spese del lottizzante e ceduta al Comune nel quadro delle aree di urbanizzazione primaria.

4. Per gli edifici di abitazione ubicati all'interno delle zone di rispetto è ammesso un incremento per una sola volta dell'edificazione esistente, al fine di una dotazione igienica più razionale, a condizione che l'ampliamento non peggiori le distanze dalle strade e non venga edificato sul fronte stradale.

Detto incremento non può superare il 20% del volume dell'edificio esistente il quale, dopo l'ampliamento, non deve comunque superare 700 mc. complessivi.

Analogo ampliamento potrà essere consentito per gli edifici di servizio o adibiti alla coltura agricola dei fondi, a condizione che l'ampliamento non interessi la fascia di rispetto così come definita dal D.M. 1-4-1968 e non venga ridotto il distacco preesistente fra fabbricati.

5. Sono assimilate a rispetto stradale e comprese fra le zone I con analogia normativa, le fasce di arretramento da ferrovie, canali e altre infrastrutture.

In ogni caso all'esterno delle zone già edificate lungo le ferrovie statali e in concessione, va applicato un rispetto di ml. 30 a partire dal ciglio della scarpata.

I tracciati dei nuovi tronchi ferroviari in progetto e la dimensione delle zone destinate ad ospitare nuovi impianti ferroviari hanno valore vincolante nei confronti dei proprietari privati, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, da parte degli enti competenti.

I canali navigabili esistenti sono indicati nelle tavole di P.R.G./V. secondo la simbologia riportata nella legenda annessa alle tavole stesse. La dimensione della fascia di rispetto a lato dei canali navigabili è fissata in 50 metri in rettilineo e 100 metri nelle curve, salvo diversa indicazione cartografica.

Nelle fasce di rispetto dei canali navigabili è consentito lo stoccaggio di materiali al di fuori dell'area con vincolo demaniale e la costruzione di opere per l'attracco di natanti.

TITOLO V

NORME FINALI E TRANSITORIE

ARTICOLO 44

Decadenza di norme in contrasto col P.R.G./V.

1. Le norme del Regolamento edilizio e del Regolamento di igiene e polizia urbana, in contrasto con le prescrizioni e norme del P.R.G./V. sono sostituite da queste ultime. Le prescrizioni e norme di P.R.G./V. prevalgono su tutte le precedenti previsioni urbanistiche e di assetto del territorio, salvo che non esista una esplicita diversa previsione nelle presenti norme.

ARTICOLO 45

Destinazione delle aree soggette a vincoli espropriativi decaduti

1. Le aree comprese in zone omogenee * F^a o zone speciali * H^a, zone per la viabilità e relative fasce di rispetto, che comportano il vincolo espropriativo di pubblica utilità, nel caso in cui detto vincolo venga a decadere, assumono la destinazione di zone omogenee E1 e sono quindi regolate dall'art. 39 delle presenti norme.

ARTICOLO 46

Licenze e costruzioni preesistenti in contrasto con il P.R.G./V.

1. Le licenze e le concessioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di approvazione del P.R.G./V. anche se in contrasto con prescrizioni del Piano stesso, mantengono la loro validità purchè venga dato inizio ai lavori entro un anno dalla data del rilascio della licenza edilizia o concessione e questi vengano terminati entro i successivi tre anni.

2. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal P.R.G./V. in mancanza di Piani Particolareggiati, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma possono subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle norme e prescrizioni del P.R.G./V. La licenza d'uso per costruzioni già licenziate e non ultimate alla data di adozione del presente P.R.G./V. e destinate ad attività produttive, può essere rilasciata esclusivamente al titolare dell'attività e sempre che questa corrisponda alle destinazioni d'uso specifiche ammesse dal presente P.R.G./V. Qualora la licenza sia intestata a persona fisica o giuridica diversa dal titolare dell'azienda produttiva, si rende necessaria la preventiva voltaura a persona che compri l'iscrizione alla Camera di Commercio per l'attività specifica a cui l'edificio è destinato.

ARTICOLO 47

Lottizzazioni fatte salve

1. Sono fatte salve integralmente, per quanto riguarda destinazioni delle aree e quantità di edificazione, le seguenti lottizzazioni convenzionate dal Consiglio Comunale:

- 1) Villa Fulvia (proprietà Lageder)
- 2) Orto Misericordia (proprietà Giori)
- 3) Borgo Punta (proprietà Turgi Prosperi de' Serconforti)

4) S. Bartolomeo in Bosco (proprietà Beraldi - Roda - Formasini)

5) SIF - SECEFA - zona di Via Bologna

6) Immobiliare Cavour (proprietà Bernaguzzi e Guerra) in Viale Cavour.

La lottizzazione del Conte Giovanni Turgi Prosperi de' Serconforti (zona Ovest Dero) è fatta salva dal P.R.G./V. per quanto concerne la quantità di edificazione realizzabile sulle aree destinate a residenza nelle tavole del P.R.G. Per detta lottizzazione valgono le norme del Piano di ricostruzione a cui la convenzione di lottizzazione si richiama, con le sole modifiche più restrittive della possibilità edificatoria apportate dal Piano Regolatore approvato con decreto ministeriale 27-4-1960, nonché dal decreto ministeriale 2-4-1968. Potrà essere consentita la compensazione dei volumi da ottenersi con fabbricati di tipo diverso da quello previsto, purchè il volume utile che ne consegue non sia superiore a quello consentito. Detta concessione dovrà essere subordinata ad un organico studio urbanistico approvato dal Sindaco, sentita la Commissione edilizia.

ARTICOLO 48

Norme transitorie

1. Fino all'invio alla Regione, per l'inizio del procedimento di approvazione della deliberazione di variante al P.R.G./V. adottato, le licenze e le concessioni edilizie relative alle domande presentate entro il 31-3-1975 possono essere rilasciate dal Sindaco secondo la normativa preesistente alla Variante, qualora non incompatibili con la destinazione pubblica graficamente indicata nelle tavole della Variante.

Le licenze e le concessioni edilizie decadono qualora non venga dato inizio ai lavori entro un anno dalla data del rilascio e questi non vengano terminati entro i successivi tre anni.

2. Soppresso.

S O M M A R I O

TITOLO I - NORME GENERALI

Articolo 1: Finalità delle norme e degli elaborati grafici	pag. 3
2: Norme generali sulla disciplina urbanistica	3
3: Opere e interventi soggetti a concessione comunale	4
4: Indici edilizi ed urbanistici	4
5: Utilizzazione degli indici	6
6: Condizioni di edificabilità e dotazione dei servizi di urbanizzazione	6
7: Parcheggi privati	7
8: Interventi sull'edilizia esistente	8

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Articolo 9: Strumenti di attuazione del P.R.G./V.	9
10: Programmi poliennali di attuazione	10
11: Piani particolareggiati di esecuzione	10
12: Progetti comunali speciali	11
13: Piani di lottizzazione	11
14: Convenzioni di lottizzazione	12
15: Piani di ristrutturazione agricola - soppresso	12
16: Intervento edilizio diretto	13
17: Modalità di intervento diretto	13
18: Redazione della mappa di piano	14
19: Deroghe	15
20: Licenza d'uso	15

TITOLO III - TUTELA DELL'AMBIENTE

Articolo 21: La depurazione degli scarichi	15
22: Use del sottosuolo - Cave e pozzi	16
23: Discariche ed interrimenti	16
24: Disciplina dei ritrovamenti archeologici	17
25: Tutela dell'ambiente rurale delle aree golenali	17
26: Disciplina delle alberature e delle essenze arboree	17
27: Arredo urbano	18
28: Costruzioni temporanee e campeggi	18

TITOLO IV - AZIONAMENTO

Articolo 29: Divisione del territorio comunale in zone omogenee	18
* 30: Zone omogenee «A» - Edificate di interesse storico	19
* 31: Ripristino e conservazione della zona «A»	20
* 32: Norme generali e destinazione d'uso	22
* 33: Strumenti di attuazione	25
* 34: Norme sulla documentazione dei progetti	26
* 35: Zone omogenee «B» - Aree edificate	27
* 36: Zone omogenee «C» - Nuovi insediamenti residenziali	29
* 37: Prescrizioni particolari per le sottozone della zona «C»	30
* 38: Zone omogenee «D» per insediamenti produttivi	31
* 39: Zone omogenee «E» - Produttive agricole	34
* 40: Zone omogenee «F» - Attrezzature e servizi urbani e territoriali	36
* 41: Zone speciali «G» - Attrezzature sociali e sportive ed attività terziarie private	37
* 42: Zone speciali «H» - Attrezzature pubbliche di quartiere	37
* 43: Zone speciali «I» - Rispetto stradale	38

TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 44: Decadenza di norme in contrasto col P.R.G./V.	39
* 45: Destinazioni dalle aree soggette a vincoli espropriativi decaduti	39
* 46: Licenze e costruzioni in contrasto con il P.R.G./V.	40
* 47: Lottizzazione fatte salve	40
* 48: Norme transitorie	40

Industrie Grafiche - Ferrara

