

COMUNE DI FERRARA  
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

**NORME TECNICHE  
PER L'ATTUAZIONE DEL PRG  
DEL COMUNE DI FERRARA**

---

1987

## INDICE

<b>TITOLO I - Norme generali</b> .....	pag. 7
Art. 1 Finalità delle norme e degli elaborati grafici .....	pag. 9
Art. 2 Norme generali sulla disciplina urbanistica .....	pag. 10
Art. 3 Opere ed interventi soggetti a concessione comunale .....	pag. 11
Art. 4 Indici edilizi ed urbanistici.....	pag. 12
Art. 5 Utilizzazione degli indici.....	pag. 14
Art. 6 Condizioni di edificabilità e dotazione dei servizi di urbanizzazione.....	pag. 15
Art. 7 Parcheggi privati.....	pag. 17
Art. 8 Interventi sull'edilizia esistente.....	pag. 18
<b>TITOLO II - Attuazione del P.R.G.</b> .....	pag. 23
Art. 9 Strumenti di attuazione del PRG/V.....	pag. 25
Art. 10 P.P.A. ....	pag. 25
Art. 11 Strumenti urbanistici di attuazione.....	pag. 26
Art. 12 Progetti comunali speciali.....	pag. 26
Art. 13 Piani di lottizzazione.....	pag. 26
Art. 14 Convenzioni di lottizzazioni.....	pag. 28
Art. 15 Piani di ristrutturazione agricola.....	pag. 29
Art. 16 Intervento edilizio diretto.....	pag. 29
Art. 17 Modalità di intervento diretto.....	pag. 31
Art. 18 Redazione della mappa del piano.....	pag. 32
Art. 19 Deroghe .....	pag. 33
Art. 20 Licenze d'uso.....	pag. 33
<b>TITOLO III - Tutela dell'ambiente</b> .....	pag. 35
Art. 21 La depurazione degli scarichi.....	pag. 37
Art. 22 Uso del sottosuolo - Cave e pozzi.....	pag. 37
Art. 23 Discariche ed interrimenti.....	pag. 38
Art. 24 Disciplina dei ritrovamenti archeologici.....	pag. 39
Art. 25 Tutela dell'ambiente rurale e delle aree golenali.....	pag. 39
Art. 26 Disciplina delle alberature e delle essenze arboree....	pag. 40
Art. 27 Arredo urbano.....	pag. 41
Art. 28 Costruzioni temporanee e campeggi.....	pag. 41

<b>TITOLO IV - Azionamento .....</b>	<b>pag. 43</b>
Art. 29 Divisione del territorio comunale in zone omogenee..	pag. 45
Art. 30 Zone omogenee «A» Edificate d'interesse storico.....	pag. 46
Art. 31 Ripristino e conservazione della zona «A».....	pag. 49
Art. 32 Modalità d'intervento e destinazione d'uso.....	pag. 53
Art. 33 Strumenti di attuazione nelle zone «A».....	pag. 61
Art. 34 Norme sulla documentazione di progetti della zona «A».....	pag. 62
Art. 35 Zone omogenee «B». Aree edificate.....	pag. 65
Art. 36 Zone omogenee «C». Nuovi insediamenti residenziali	pag. 67
Art. 37 Prescrizioni particolari per le sottozone della zona «C»	pag. 69
Art. 38 Zone omogenee «D» per insediamenti produttivi.....	pag. 72
Art. 39 Zone agricole omogenee «E».....	pag. 76
Art. 40 Zone omogenee «F». Attrezzature e servizi urbani e territoriali.....	pag. 82
Art. 41 Zone speciali «G». Attrezzature sociali e sportive ed attività terziarie private.....	pag. 84
Art. 42 Zone speciali «H». Attrezzature pubbliche di quartiere .....	pag. 85
Art. 43 Zone speciali «I». Rispetto stradale.....	pag. 86
<b>TITOLO V - Norme finali e transitorie .....</b>	<b>pag. 89</b>
Art. 44 Decadenza di norme in contrasto con il P.R.G./V .....	pag. 91
Art. 45 Destinazione delle aree soggette a vincoli espropriativi decaduti.....	pag. 91
Art. 46 Licenze e costruzioni preesistenti in contrasto con il P.G.R./V.....	pag. 91
Art. 47 Lottizzazioni fatte salve.....	pag. 92
Art. 48 Norme transitorie.....	pag. 93

## NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE DEL PRG DEL COMUNE DI FERRARA

DI CUI ALLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE:

- n. 110~~0~~<sup>6</sup>99 dell' 1 aprile 1975
- n. 9868 del 30 aprile 1975 approvate con delibere reg.li n. 3402 del 25 ottobre 1977 e n. 3723 del 29 novembre 1977 - CO.CO.RE. n. 5392 del 7 dicembre 1977
- n. 17022 del 24 luglio 1978 approvata con delibera reg.le n. 577/37 del 26 febbraio 1980 CO.CO.RE. n. 2480 del 27 marzo 1980
- n. 8375 del 27 marzo 1981, esecutiva ai sensi di legge - n. 19172/81 del 17 giugno 1982 approvate con delibera reg.le n. 1624 del 3 maggio 1983 CO.CO.RE. n. 5225 del 24 maggio 1983
- n. 25/33922 del 23 gennaio 1984
- n. 21481 del 19 luglio 1984
- n. 110 del 26 marzo 1985 approvate con modifiche ed integrazioni con delibera reg.le n. 2978 del 21 maggio 1985 - CO.CO.RE. n. 4433/3324 del 5 giugno 1985
- n. 10354 del 27 marzo 1985
- n. 27012 del 24 luglio 1987 approvate con delibera regionale n. 4298 del 15/9/1987 - CO.CO.RE. n. 6807 del 16/10/1987



— 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°: PIANO DELLA CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO

Tav. CS - 6°: PIANO DELLA RIORGANIZZAZIONE URBANA E DEI SERVIZI

3. In caso di differenza tra le previsioni di elaborati grafici a scale diverse, valgono le indicazioni dei disegni a rapporti maggiori e quelle contraddette in seguito alla variante adottata il 27 marzo 1985.

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. 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 e della Legge della Regione Emilia Romagna 7.12.1978, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni, limitatamente alle norme dichiarate dalla Legge stessa immediatamente precettive, nonché alle norme regionali in materia di strumenti di attuazione del P.R.G. Comunale contenute nel Titolo V.

3. L'urbanizzazione, la edificazione e le trasformazioni di uso del territorio sono soggette, oltre che alla disciplina delle leggi e del P.R.G., alle

disposizioni del Regolamento Edilizio, del Regolamento d'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. siano in contrasto con le sue disposizioni possono subire modificazioni soltanto per adeguarsi ad esse.

### ARTICOLO 3

#### **Opere ed 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, nonché il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, eccettuate le attività di conduzione agricola e le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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 17.8.1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dall'art. 81 del D.P.R. n.616 del 24.7.1977.

3. Nei provvedimenti di concessione e negli strumenti urbanistici di esecuzione, in base alle prescrizioni degli articoli seguenti, deve essere indicata la destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati. L'Amministrazione può richiedere un atto di accettazione delle condizioni apposte alla concessione.

In attesa delle prescrizioni regionali ai sensi dell'art. 25 legge 47 qualunque cambiamento della destinazione d'uso è subordinato al rilascio di concessione da parte del Comune, nel rispetto delle norme P.R.G.. 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) Sf. - 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 ai 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 fili 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'aggetto superiore a mt. 1,40, i portici, le logge, escluse le pensiline a sbalzo in zona «D» ed «E» di aggetto inferiore a mt. 4.
- 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, nonché elementi di aggetto superiore a mt. 1,40. Le pensiline a sbalzo in zone produttive «D» ed agricole, fino a mt. 4 di aggetto, sono escluse dal computo della superficie coperta ed utile.  
Sono esclusi da computo della superficie utile lorda i porticati pubblici ed i sottotetti risultanti da copertura a falda inclinata la cui altezza non sia in alcun punto superiore a mt. 2,30.  
Sono altresì esclusi i locali di servizio al piano terra e le autorimesse 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 lorda.

- 6) V - Volume: il volume degli edifici si computa, vuoto per pieno, come somma delle superfici utili lorde 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 aventi diversa altezza, si considera ciascuna porzione separatamente.  
Qualora la copertura non sia orizzontale si considera la media dell'altezza.  
Il volume dei vespai non è computato fino ad un dislivello massimo fra piano di campagna e piano terra di mt. 0,70.
- 7) Q - Rapporto massimo di copertura: rappresenta la percentuale di superficie fondiaria occupata da costruzione 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 la superficie utile lorda dei fabbricati e la relativa superficie fondiaria.
- 10) It - 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 lorda 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 sporgenze inferiore a mt. 1 e scale esterne con rampa non superiore a mt. 1 di 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 piezometri che, ciminiera, silos e simili.

In zona D e E sono altresì esclusi gli impianti e le attrezzature che per motivi tecnologici o per il loro funzionamento richiedono una particolare altezza.

- 14) Numero convenzionale di abitanti insediati: si considera convenzionalmente che ad un abitante corrispondono 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 fra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a questo 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 indispensabili: ovvero alla previsione della loro realizzazione nel P.P.A. (Programma poliennale di attuazione) 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:

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio: 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.404, nonché della viabilità principale urbana;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;
- g) sono altresì opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, al servizio diretto dell'insediamento.

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 lottizzazione), l'Amministrazione Comunale, quando in relazione alla situazione dei luoghi ne ravvisi l'opportunità, può richiedere di destinare parte del lotto edificabile a parcheggio ed a verde pubblico nella seguente misura:

- a) per gli edifici residenziali:      4 mq./ab. città  
    parcheggio:                      2 mq./ab. forese  
    verde:                              5 mq./ab.
- b) per gli insediamenti produttivi industriali o artigianali:  
    parcheggio:                      7 mq./100 mq. superficie coperta

- c) per gli insediamenti terziari (commerciali, alberghieri e direzionali):  
parcheggio: 40% della superficie utile lorda  
verde: 40% della superficie utile lorda

Tali aree destinate a verde e a 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 ampliamenti o sostituzioni edilizie che comportino aumento di volume.

L'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:

- 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 e verde sportivo;

5. I parcheggi pubblici principali, a servizio degli insediamenti esistenti, sono indicati nelle tavole di P.R.G./V. Quelli relativi a nuovi insediamenti devono essere dimensionati sulla base di quanto disposto per zona 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 autocarro' sono di metri 10 x 2,50. I posti autocarro devono essere accoppiati in modo da consentire la sosta di autotreni.

## ARTICOLO 7

### Parcheggi privati

1. In tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni 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 di lotto, purchè 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 conteggiato come superficie utile l'area riservata al pubblico, sia a sedere che in piedi.

4. Negli ampliamenti si applicano gli stessi indici previsti nella tabella seguente limitatamente agli ampliamenti stessi.

#### SPAZI PER PARCHEGGIO PRIVATO DA RICAVARE NELL'AREA DI PERTINENZA DI COSTRUZIONE E ATTREZZATURE

<i>Tipo di insediamento</i>	<i>Superficie parcheggi privati</i>
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 per ogni 10 mq. di superficie utile (Su).
Impianti industriali o artigianali	mq. 10 per ogni 100 mq. della superficie utile lorda.

## ARTICOLO 8

### **Interventi sull'edilizia esistente**

#### *1. Interventi di manutenzione ordinaria.*

Ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- 1) pulitura esterna, riprese parziali di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti;
- 2) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 3) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 4) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- 5) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- 6) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
  
- 7) riparazione di pavimenti interni.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

#### *2. Interventi di manutenzione straordinaria.*

Fatte salve le limitazioni di cui al I comma del precedente punto 1, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o colabenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, semprechè non alterino i volumi le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso esistenti.

Il cambio d'uso è ammesso nei casi in cui la manutenzione straordinaria è volta al ripristino dell'impianto tipologico dell'unità edilizia, sempre che ciò sia compatibile con il tessuto urbano esistente.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e di pavimentazioni

esterne, con sostituzione dei tipi di materiali esistenti e delle tinte, nonché il rinnovo, comportante anche rifacimento, di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per gli edifici soggetti a restauro scientifico la manutenzione straordinaria dovrà tendere a salvaguardare gli elementi strutturali e funzionali dell'edificio; sono ammessi gli interventi per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici solo se realizzati nel rispetto dei modi e delle cautele del restauro, così come descritte al successivo paragrafo; tali interventi sono soggetti a concessioni gratuita di cui all'art. 30 della legge regionale n. 47 e successive modifiche.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per l'autorizzazione di cui al comma precedente si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico.

### 3. Interventi di restauro scientifico.

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- a) Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - il restauro o ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota, ovvero con le eventuali modifiche che discendono dalla realizzazione degli interventi di cui al precedente punto a) nei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;

- solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;

#### 4. *Interventi di restauro e risanamento conservativo.*

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e la rilevanza tipologica e morfologica.

*Il tipo di intervento prevede:*

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni, su questi ultimi sono consentite parziali modifiche; purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il restauro e ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni, comprese quelle nelle aree scoperte, come parti incongrue dell'impianto originario e degli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali, nel rispetto delle norme.

#### 5. *Interventi di restauro parziale con ristrutturazione.*

Gli interventi di restauro parziale con ristrutturazione consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli aspetti architettonici ed artistici presenti nell'edificio, ne consentono il recupero e il reinserimento nel contesto edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistico architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora con servate e per gli elementi architettonici e stilistici di particolare valore; in generale dovrà essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, tese anche a ricomporre volumi aggiuntivi;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi architettonici e decorativi di particolare valore;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi architettonici ed impianti.

#### *6. Interventi di ristrutturazione.*

Gli interventi di ristrutturazione comprendono le seguenti operazioni:

- a) interventi di ristrutturazione edilizia: quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### *7. Interventi di sostituzione edilizia.*

Tali interventi consistono nella sostituzione totale o parziale dell'edificio esistente con un nuovo edificio, da realizzarsi secondo gli indici prescritti per le diverse zone delle presenti norme.

#### *8. Interventi su edifici esistenti in zone di rispetto o vincolate, ovvero soggette a strumenti urbanistici preventivi.*

Per gli edifici esistenti nelle zone di rispetto del P.R.G. o nelle aree con vincolo legale sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché interventi di restauro per quelli classificati e di ristrutturazione edilizia per quelli non classificati.

Per gli edifici ricadenti in aree che il piano sottopone a strumento urbanistico esecutivo o a ristrutturazione urbanistica sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro conservativo ai sensi dell'art. 27 quarto comma della legge 457.

In occasione degli interventi di straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione il Comune può richiedere modifiche quali: la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee, la rimozione di recinzioni, 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.

**TITOLO II**  
**ATTUAZIONE**  
**DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

**ARTICOLO 9**

**Strumenti di attuazione del P.R.G.**

1. Il P.R.G. 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 recupero di iniziativa pubblica e privata ai sensi degli artt. 27 e seguenti della legge n. 457 del 5.8.78; piani di aree per insediamenti produttivi ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865 art. 27; piani di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della legge 17.8.1942 n. 1150; intervento edilizio diretto dalle Amministrazioni statali e dal Comune per la realizzazione di opere pubbliche; intervento edilizio diretto di privati ed Enti pubblici con concessione.

**ARTICOLO 10**

**Programmi poliennali di attuazione.**

1. Il Comune dopo l'adozione del P.R.G. 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 prescrizione 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 all'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 in cui i proprietari possono presentare domanda di concessione entro il termine fissato dal programma a norma del l'art. 13 sesto comma legge 28 gennaio 1977 n. 10.

## ARTICOLO 11

### **Strumenti urbanistici di attuazione**

Gli strumenti urbanistici di iniziativa pubblica o privata (lottizzazioni) sono compilati e approvati con le procedure previste dalla legge regionale n. 47 «Tutela e uso del territorio».

## 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 l'area interessata sia di proprietà comunale o il Comune abbia comunque su di essa potere di disposizione, potrà consentirsi l'intervento edilizio diretto previa delibera consiliare, con il quale verrà prevista contestualmente la sistemazione urbanistica della zona.

2. Nei casi in cui l'intervento comporti diminuzioni degli standards urbanistici la delibera consiliare dovrà prevedere una diversa localizzazione in aree di proprietà pubblica.

## 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 all'urbanizzazione secondaria;
- 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 soste 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 fondiaria;
- norme di attuazione, contenenti anche prescrizioni di massima, sui materiali esterni da impiegare, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;
- relazione illustrativa del progetto, contenente anche un programma di attuazione coordinato 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 previsione planivolumetriche, devono definire la posizione e l'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 l'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 alla 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.

Il 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 delibera 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, nè 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, oltrechè delle norme di legge, di regolamento e di piano, alle seguenti condizioni.

- dimostrazione con documentazione dei pubblici registri o atto notorio 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 o 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 dell'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 rendano 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 un 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 di affitto dalle presenti norme, il concessionario può comunque stipulare una convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 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 al di fuori della zona A di nuova edificazione e per gli interventi sull'edilizia esistente eccedenti la straordinaria manutenzione, i richiedenti devono produrre, unitamente alla domanda di concessione, i sottoelencati elaborati e documenti.

- a) Planimetria catastale in scala 1:2.000, opportunamente estesa, al fine di localizzare l'intervento sulle tavole di piano;
- b) Planimetria particolareggiata, in scala 1:500, produttore l'edificio interessato e gli edifici limitrofi, il tutto opportunamente quotato;
- c) Pianta quotata in scala 1:100 dei piani abitabili, degli scantinati, dei sottotetti e delle coperture;
- d) Grafici quotati di tutti i prospetti in scala 1:100;
- e) Almeno n. 2 sezioni quotate 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, comprensiva altresì dell'estratto autentico di mappa completato secondo i disposti di cui all'art. 18 delle presenti norme;
- i) Certificazione dei requisiti soggettivi richiesti;
- l) Relazione tecnica esplicativa dell'intervento edilizio;
- m) Segnalazione nell'attestato di proprietà della presenza di vincoli in forza delle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497.

Per ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazione 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 di illustrazione fotografica.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere presentati, se richiesti, fra gli elaborati sopra indicati solo quelli necessari ad illustrare compiutamente il tipo e le modalità dell'intervento che si intende realizzare, corredata 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 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. È facoltà del Comune prescrivere:

- a) i tipi e le dimensioni delle recinzioni;
- b) la sistemazione delle aree scoperte e il tipo di vegetazione.

## ARTICOLO 18

### Redazione della mappa del 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 autentici di mappa 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 sulla aree libere da vincoli derivanti da precedenti costruzioni.

## ARTICOLO 19

### Deroghe

1. Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare alle prescrizioni di P.R.G. 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. Non si può applicare nel caso l'intervento interessi il rispetto e la conservazione di edifici in zona «A» di categoria 1 e 2 con le aree scoperte storiche di pertinenza.

## 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 derivati 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-sanitario 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 superiori 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 vengono 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. Detto 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, zooagricole 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. È vietata qualsiasi utilizzazione privata del sottosuolo diversa dall'uso per fondazione, serbatoio ed impianti tecnici, allacciamenti ad infrastrutture di servizi pubblici, salvo quanto previsto al punto successivo.

2. È 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 vincolato, 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 impreviste, si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico.

6. È 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, avvengono ritrovamenti di interesse storico o artistico, è fatto obbligo al proprietario, al Direttore ed all'assuntore dei lavori, di denunciarli alla competente Soprintendenza ed al Sindaco.

2. In caso di ritrovamento fortuito di elementi edilizi di rilevante interesse storico, archeologico ed artistico, nel corso di lavori oggetto di concessione edilizia, il Sindaco, sentita la competente Soprintendenza, 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 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 alberi da frutta e di pioppi da taglio che non ricadano nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, com-

porta 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 tutte le zone omogenee, e negli insediamenti di qualsiasi tipo, debbono essere particolarmente curate 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 altezza non inferiore a metri 2 poste a dimora nelle aree libere del 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 consiliare 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, comignoli, antenne;
- h) segnaletica stradale, attrezzature di comfort urbano, pavimentazione.

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

## ARTICOLO 28

### Costruzioni temporanee e campeggi

1. Non sono ammesse costruzioni temporanee ad uso di abitazione, 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 ed 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 'T' 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. È ammessa la costruzione a confine con zone speciali di rispetto stradale e nei casi in cui persistono o siano previste costruzioni in confine in entrambe le zone contigue.

3. In tutte le zone omogenee, con esclusione della zona A ove per gli edifici di sostituzione o di nuova costruzione la distanza deve essere nei confini interni nel rispetto del regolamento d'igiene, salvo 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 scala, 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.

## ARTICOLO 30

### **Zone omogenee «A»: Aree edificate d'interesse storico.**

#### *1. Perimetro della zona.*

Le tavole CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, di cui all'art. 1 delle presenti norme, interessano il territorio definito zona omogenea A e comprendono le parti edificate con le relative aree scoperte di pertinenza, significative sotto l'aspetto storico, architettonico ed ambientale, nonché gli edifici e i complessi edilizi monumentali, con le aree scoperte di pertinenza, ubicate in altre zone omogenee.

#### *2. Sottozona.*

Nelle tavole 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 1962, 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 al rispetto ambientale naturale e paesaggistico.

Le prime due sottozone interessano parte del centro urbano, definito da qui in seguito col termine di «Centro Storico»; la terza sottozona interessa gli insediamenti storici del restante territorio.

### 3. *Caratteristiche tipologiche degli edifici.*

Nella tavola CS2 sono individuate le principali caratteristiche tipologiche degli edifici del Centro Storico, così distinte:

#### Tipo A:

- 1) Grandi complessi direzionali (o edifici specialistici nodali unici) comprendenti un intero isolato e caratterizzati dalla particolare complessità dell'organizzazione degli spazi, delle forme e delle funzioni come il Castello - Palazzo Municipale;
- 2) Complessi per il culto residenziali (o edifici specialistici nodali complessi) caratterizzati dalla varia composizione degli edifici come si verifica in particolare nei complessi conventuali;
- 3) Edifici per il culto non residenziali (o edifici specialistici nodali semplici) come chiese, oratori, campanili, cappelle.

*Tipo B:* Grandi edifici lineari o a corte, caratterizzati dalla disposizione parallela della strada, oppure dall'organizzazione a corte, intorno alla quale si articolano i corpi di fabbrica principali e secondari.

*Tipo C:* Edifici minori con particolari caratteristiche costruttive, dette a cassero, costituite da elementi tipologici che si ripetono in serie.

*Tipo D:* Edifici anomali a pianta libera, con caratteristiche costruttive tradizionali, ma non rientranti in uno schema tipico per le peculiarità dell'intervento o per stratificazione storica particolare, come gli edifici del ghetto.

#### *Tipo E:* Edifici moderni

- 1) grandi edifici recenti costruiti secondo caratteristiche distributive rispondenti a modelli tipologici standards per la funzione istituzionale di servizio pubblico o collettivo che svolgono, come scuole, caserme, ospedali, ecc.
- 2) Edifici minori recenti costruiti secondo regolamenti edilizi ed igiene ovvero secondo norme tecniche di strumento urbanistico.

### 4. *Aree scoperte ed a verde:*

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

- a) strade, piazze e sagrati;
- b) aree scoperte ed a verde di pertinenza di complessi monumentali e legati alla organizzazione storica di essi (orti, giardini, parchi, corti, ecc.);  
- VERDE ED AREE SCOPERTE DI PERTINENZA AL CONTENITORE

- c) aree scoperte ed a verde di pertinenza di edifici minori; - VERDE ED AREE SCOPERTE PRIVATE -
- d) aree scoperte ed a verde di pertinenza ad infrastrutture collettive recenti pubbliche e private; - VERDE ED AREE SCOPERTE DI PERTINENZA DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE PUBBLICHE E PRIVATE -
- e) aree scoperte ed a verde urbano come mura cittadine, giardini pubblici, ecc. - VERDE ED AREE SCOPERTE PUBBLICHE ATREZZATE DI QUARTIERE -

#### *5. Servizi residenziali ed urbani.*

Nella tavola CS3 sono localizzati i servizi residenziali ed urbani esistenti nel Centro Storico sia pubblici che privati.

Sono indicate inoltre 14 aree ambientali assunte come base per la determinazione per il fabbisogno di standards urbanistico residenziale.

6. Nella tavola CS4 sono delimitate le aree di ristrutturazione urbanistica ed i settori di risanamento.

Le aree di ristrutturazione sono contrassegnate da numeri cardinali; i settori, composti in sottosectori, sono contrassegnati da lettera maiuscola ed indice numerico.

Le delimitazioni di dette aree che si attuano attraverso strumenti urbanistici-esecutivi, rappresentano il riferimento per zone entro cui quantificare la densità fondiaria massima ammessa nell'area.

Nella stessa area sono pure riportati i perimetri delle diverse aggregazioni storico-morfologiche del Centro Storico, contenenti gli ambiti delle prevalenti caratteristiche stradali e delle ricorrenti ripartizioni fondiarie. Dette perimetrazioni individuano le zone in cui rimangono prescrizioni circa le altezze dei fronti stradali di cui all'art. 32 successivo punto 2 lettere a.

## ARTICOLO 31

### Ripristino e conservazione della zona A

#### 1. Finalità.

Gli interventi ammessi nella zona A tendono alla conservazione integrata del patrimonio edilizio ed ambientale secondo i principi della Carta Europea del Patrimonio Architettonico, finalizzati alla salvaguardia ed alla rivitalizzazione delle compagini storiche.

Nel Centro Storico gli interventi interessano edifici singoli ed edifici raggruppati in unità complesse ovvero in settori ed aree di ristrutturazione. Gli interventi vanno attuati secondo le rispettive caratteristiche tipologiche con le modalità delle categorie di intervento di cui al successivo punto 2 del presente articolo.

Nella sottozona A3 del restante territorio gli interventi interessano singoli edifici rurali ed organizzazioni fondiari coloniche e tendono alla conservazione del patrimonio architettonico storico nel rispetto dell'evoluzione economica portante del territorio agricolo o delle specifiche destinazioni di zona, indicate dal Piano e comunque secondo una logica di salvaguardia dell'edilizia rurale sia abitativa che produttiva e di servizio.

#### 2. Categorie d'intervento.

La tavola CS5 distingue gli edifici del Centro Storico classificandoli in cinque categorie fondamentali d'intervento:

- 1 - Restauro scientifico
- 2 - Restauro e risanamento conservativo
- 3 - Restauro parziale con ristrutturazione
- 4 - Sostituzione edilizia
- 5 - Demolizione senza sostituzione.

Per gli interventi che interessano edifici di categoria 1,2,3, il rilascio della autorizzazione o della concessione è subordinata ad una indagine che accerti quali siano gli elementi da salvaguardare, nelle modalità delle rispettive categorie d'intervento, definisca le superfetazioni da eliminare e stabilisca le operazioni più pertinenti da consentire nell'immobile considerato. Per gli edifici di categoria 1 detta indagine può essere presentata prima della redazione del progetto d'intervento al fine di predeterminare le destinazioni d'uso compatibili con le ca-

ratteristiche tipologiche e le modalità d'intervento. Per gli edifici di categoria 2 e 3 detta indagine è richiesta nel caso gli interventi vadano oltre la manutenzione straordinaria e può essere presentata contestualmente al progetto.

Per la superfetazione sopraddetta si intende ogni struttura incongrua con le caratteristiche funzionali tipologiche del Centro Storico, che non fa parte integrante nè dell'organismo originario nè delle organiche evoluzioni degli edifici da eliminare per il risanamento funzionale e formale degli edifici ovvero delle aree scoperte.

Dette strutture dovranno essere demolite nell'ambito dell'intervento edilizio o del piano particolareggiato. Nel caso di costruzioni che occupano anche a carattere precario aree originariamente scoperte, lo spazio recuperato dovrà essere ricostruito ed opportunamente sistemato.

Qualora risultasse, a seguito di specifica e documentata indagine, che l'attribuzione di una categoria d'intervento deve essere rettificata perchè non rispondente alle caratteristiche storico-architettoniche effettive, il Consiglio Comunale può stabilire il cambio di categoria più adeguato.

Gli interventi consentiti sugli edifici del Centro Storico sono unicamente quelli stabiliti dalle prescritte categorie ed in particolare non sono accolte quelle operazioni di manutenzione straordinaria generalizzate ovvero presentate parzialmente ma in modo sistematico che tendono a consolidare uno stato di fatto in contrasto con le modalità prescritte dalle relative categorie. In edifici ove sussistono condizioni di tale contrasto gli unici interventi consentiti sono di carattere parziale strettamente necessari a garantire l'igienicità e la stabilità.

#### **Categoria 1. Restauro scientifico.**

Riguarda gli edifici di preminente valore architettonico, artistico ed ambientale. Ogni intervento deve avvenire con i metodi e con le modalità di cui al precedente art 8 punto 3.

#### **Categoria 2. Restauro e risanamento conservativo.**

Riguarda edifici di valore ambientale ed architettonico che costituiscono parte integrante del patrimonio monumentale storico. Ogni intervento deve avvenire secondo le indicazioni di cui all'art. 8 punto 4.

È consentita ai fini funzionali la suddivisione di grandi ambienti, con l'uso di elementi leggeri installati comunque in modo da salvaguardare l'unitarietà volumetrica oltre che le decorazioni architettoniche o pittoriche.

#### **Categoria 3. Restauro parziale con ristrutturazione.**

Riguarda edifici, carenti di elementi architettonici di pregio, ovvero che hanno subito nel recente passato delle trasformazioni tali da conservare parzialmente gli elementi originali e che in entrambi i casi fanno parte significativa del tessuto edilizio storico.

Ogni intervento deve avvenire secondo le indicazioni di cui all'art. 8 punto 5.

#### **Categoria 4. Sostituzione edilizia.**

Riguarda edifici sprovvisti di caratteristiche tali che ne giustifichino una conservazione anche parziale per i quali sono ammesse la ristrutturazione, l'ampliamento o la sostituzione al fine di migliorarne i requisiti architettonici ed urbani di integrazione alla qualità del patrimonio edilizio storico.

Ogni intervento deve avvenire secondo i disposti dell'art. 8 punto 7.

La conservazione o demolizione degli edifici da sostituire viene rilasciata solo dopo quella relativa al progetto di ricostruzione o contestualmente ad esso.

La ricostruzione o l'ampliamento deve avvenire nel rispetto dei regolamenti edilizio e d'igiene e secondo i seguenti indici: If max 3 mc./mq., Uf max 0,90 mq./mq.; detti indici si applicano nell'area fondiaria di pertinenza e qualora essa non sia definita, sull'area dell'unità fondiaria entro cui insiste.

#### **Categoria 5. Demolizione senza sostituzione.**

Riguarda edifici che occupano aree che nel passato erano aree scoperte complementari all'organizzazione edilizia ed urbana, quali orti, giardini, spazi pubblici, spalti, terrapiedi, ovvero piazze e strade e che risultano in contrasto con le caratteristiche ambientali e svolgono funzioni incompatibili con la conservazione integrata del Centro Storico.

Per questi edifici è prevista la demolizione senza ricostruzione; in essi gli interventi ammessi sono di manutenzione ordinaria, straordinaria.

### **3. Aree scoperte ed a verde.**

La tavola CS5 assieme alle categorie d'intervento per gli edifici individua le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie, quelle di connessione ad esse, ovvero quelle di rilevante importanza in quanto documento dei trascorsi storici dell'insediamento:

#### **a) Strade, piazze e sagrati.**

Riguarda il tessuto urbano che deve conservare, ripristinare, introdurre una sistemazione superficiale conforme all'ambiente, ricorrendo all'as-

setto originale che meglio si adegui all'uso funzionale richiesto. Sono vietate sistemazioni fisse tese ad utilizzare gli spazi collettivi unicamente ad usi diversi, come parcheggi o recinzioni per licenze commerciali.

Negli interventi di sistemazione totale del manto di copertura, ovvero di rifacimento degli impianti tecnici del sottosuolo è richiesta una preventiva indagine stratigrafica di scavo.

Gli impianti di illuminazione e di segnaletica o ingombro aereo dovranno rispondere alle norme di arredo urbano; è prescritta la rimozione nel caso cessi la loro utilizzazione.

b) Aree inedificabili da confermare o destinare a verde.

Tutte le aree scoperte pubbliche e private legate ad unità edilizie soggette a categorie d'intervento 1, 2, 3 sono inedificabili e dovranno ripristinare l'organizzazione originale, anche nelle forme di giardino, orto, corte, ecc.

Nelle aree attualmente verdi e dotate di essenze arboree ogni intervento che comporti modifiche delle piantumazioni o l'abbattimento delle suddette essenze deve essere preventivamente autorizzato. Nelle aree scoperte legate ad edifici di cat. 1 di tipo A e B la loro conservazione deve risultare integrata al recupero del complesso di pertinenza.

Nelle aree scoperte legate ad edifici di categoria 2 e 3 possono avvenire modifiche di perimetro nel caso in cui l'intervento conservativo o di ristrutturazione comporti modifiche ai fronti interni, secondo le modalità previste dall'art. 8 punti 4 o 5 ovvero si attui una eliminazione di superfetazioni.

Non è ammessa altresì l'occupazione con costruzioni interrato degli spazi verdi esistenti; non è concessa la pavimentazione sistematica di aree già verdi, mentre è ammessa nel caso di aree a corte o a cortile con interventi destinati alla creazione di spazi pedonali. Qualsiasi costruzione, anche a carattere provvisorio, è esclusa in dette aree, ad eccezione di elementi di arredo e di corredo delle sistemazioni a giardi no. È facoltà del Comune prescrivere per aree scoperte ridotte una sistemazione tesa ad integrare le aree limitrofe tra loro al fine di creare omogenee e consistenti superfici verdi.

c) Aree scoperte interessate ad interventi di sostituzione.

Le aree scoperte pubbliche e private legate ad unità edilizie soggette alla categoria d'intervento 4 possono assumere delimitazioni e sistemazioni differenti dall'esistente a seguito dell'operazione sostitutiva.

Nel qual caso 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 nelle norme di sottozona appresso indicate o della tavola CS6, per quanto attiene specifiche disposizioni

ni per le proprietà pubbliche. Nelle aree di ristrutturazione appresso menzionate detta prescrizione non si applica e la sistemazione dello scoperto è demandata al piano parti colareggiato.

#### *4. Area di ristrutturazione.*

Nella tavola CS5 del Centro Storico sono riportate le aree di ristrutturazione urbanistica che interessano parti del tessuto storico definitivamente trasformato, per cui sono previsti interventi di riqualificazione urbanistica o ripristino tipologico.

Detti interventi sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico mediante un insieme sistematico di sostituzioni anche parziali e di nuove costruzioni.

L'indice territoriale riferito all'area di ristrutturazione di cui all'art. 30 punto 6 non potrà superare i 5 mc/mq. e comunque non essere superiore al 50% della densità fondiaria media dell'area di ristrutturazione.

La ristrutturazione dell'area dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni di piano di cui alla tavola CS6 per il reperimento degli standards urbanistici e all'art. 32 punto 10 per le destinazioni d'uso. Qualora l'intervento debba ripristinare sedimi storici ovvero aree scoperte, questi sono stati indicati nelle aree di ristrutturazione e in essi dovranno essere prioritariamente localizzate le rispettive quote di standard urbanistico.

## ARTICOLO 32

### **Modalità d'intervento e destinazione d'uso.**

#### *1. Disposizioni generali.*

Gli interventi della zona A si attuano per l'intervento edilizio diretto e per intervento tramite strumento urbanistico preventivo.

Nella zona A tutte le aree libere ad eccezione di quelle in zona di ristrutturazione, sono inedificabili.

La sostituzione e la ristrutturazione medesime degli edifici dovranno essere eseguite tenendo presenti i problemi di inserimento nell'ambiente; tale inserimento non deve necessariamente avvenire «per imitazione»; attraverso la ripetizione di forme, tecnologie e materiali usati nella tradizione locale, ma potrà avvenire anche attraverso l'uso di tecnologie e materiali contemporanei, tenendo nel dovuto conto i caratteri morfologici dell'ambiente e l'assetto fondiario originario, individuabile in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale, ovvero ove possibile attraverso documentazioni della loro organizzazione tipologica originaria.

Nel caso di edifici parzialmente danneggiati da eventi bellici e comunque demoliti prima dell'adozione del piano, è ammessa per le categorie 1, 2 e 3 la ricostruzione delle parti mancanti, se da mappe o altri documenti risulti definibile lo stato strutturale e tipologico architettonico antecedente ai danni subiti; ad eccezione degli edifici di tipo A e B, e di quelli sottoposti a vincolo della legge n. 1089 del 1939, relativamente alle sole parti vincolate e che risultino tali all'atto dell'adozione del Piano, la ricostruzione deve avvenire nel rispetto del regolamento Edilizio e di Igiene.

2. *Nel Centro Storico gli interventi dovranno attenersi ai seguenti requisiti:*

- a) Per interventi di categoria 3 e 4 l'altezza massima non può superare quella media degli edifici circostanti di categoria 1 e 2, più vicini sul fronte strada. Nella zona medievale, i cui limiti sono definiti nella tavola CS4, 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 esterne ed interne alle mura cittadine, l'altezza non può superare l'altezza delle mura stesse.
- b) Per tutti gli interventi riguardanti singoli isolati è richiesto il ripristino degli antichi vicoli, ora ostruiti, e dei percorsi e penetrazioni interni che mettono in comunicazione l'invaso stradale con gli spazi interni (giardini, orti, corti, ecc.), quando questi facevano parte del sistema di strade e piazze pubbliche pedonali.
- c) Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro richiesto dall'ambiente, il Sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione di quelle opere di manutenzione che si rendessero necessarie.
- d) 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, torriotti, abbaini, altane, ecc., tranne nel caso di interventi di sostituzione edilizia.  
È ammessa l'installazione di impianti solari solo se appoggiati alle falde.
- e) È consentita l'utilizzazione ad uso autorimessa privata di vani anche interrati a condizione che ciò non pregiudichi le caratteristiche morfologiche dell'edificio; a tale fine per gli edifici di categoria 3 sono ammessi allargamenti di porte esistenti, soltanto se non definibili come elementi originali; rimangono vietati per le categorie 1 e 2, salvo che risultino evidenti tracce di preesistenti allargamenti, valutabili nell'ambito di uno studio complessivo di restauro.

- f) Nella sola sottozona A, anche per la cat. 4 non è ammessa l'occupazione per costruzioni interrato degli spazi verdi esistenti e la pavimentazione di aree destinate già ad orto o giardino, fatti salvi gli interventi destinati alla creazione di spazi pedonali; nella sottozona A2 con esclusione degli immobili di categoria 1 e 2, è ammessa l'occupazione con costruzioni interrato in tutti gli spazi pavimentati; tali costruzioni possono interessare anche fino a  $1/3$  l'area verde occupata, purchè siano adibite ad autorimessa.
- g) Ove compatibile con le caratteristiche dell'edificio, potrà essere consentita l'installazione di impianti igienici e cucine, anche in blocchi unificati, dotati di impianti di condizionamento d'aria e ventilazione forzata.
- h) È consentita l'utilizzazione di soffitte purchè 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, secondo le norme del regolamento d'igiene, per l'uso autonomo delle soffitte i locali debbono essere conformi alle norme del regolamento d'igiene, con almeno un adeguato affaccio; in caso contrario detti locali potranno essere utilizzati solamente se collegati funzionalmente al piano sottostante.  
Dopo accurate indagini potranno essere ammessi solo a fini igienici modesti spostamenti delle strutture orizzontali di dette soffitte, purchè l'intervento non pregiudichi le strutture da conservare come tali o la situazione volumetrica decorativa di ambienti sottostanti soggetti a conservazione. Inoltre l'intervento non dovrà comportare modifiche alla tipologia distributiva (esempio spostamento dei blocchi scala ecc.), delle strutture portanti, ai solai, salvo il caso di ripristino di quote originali nel restauro;
- i) La realizzazione di ascensori e montacarichi anche per l'uso di autorimessa e di altri impianti tecnologici, come centrali termiche, può avvenire qualora non comprometta la tipologia edilizia, le strutture di fondazioni o portanti e il profilo altimetrico delle coperture. In particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le coperture a tetto esistenti con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo.
- l) L'altezza dei vani è condizionata per le categorie 1, 2 e 3 - 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.
- m) La deroga ai disposti della legge 373 sul contenimento termico si applica solo per gli edifici di categoria 1, 2 e 3, qualora il parametro esterno sia soggetto a conservazione; per quest'ultima categoria e per la 4 l'intonaco può essere installato a cappotto termico.

4. *La sottozona A3 interessa organizzazioni fondiarie rurali e agricole di notevole valore ambientale e architettonico.*

A salvaguardia e conservazione di queste un'indagine, con modalità come per quella prescritta all'art. 31, dovrà individuare le caratteristiche storico tipologiche del contesto originario quali borgo rurale, centro padronale, corte colonica, complesso monastico e di culto, ecc.

Gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 8 punti 1, 2, 4 e 5, a seconda delle caratteristiche tipologiche degli edifici e sono soggetti alle prescrizioni previste per il centro storico per le categorie 1, 2, 3.

Negli edifici ad uso residenziale di categoria 3, a fini igienici può essere ammesso un aumento dell'altezza di cm. 50 al massimo del piano superiore senza che ciò aumenti la superficie utile.

La copertura deve ripristinare l'esistente come struttura e come caratteristica dei materiali.

Negli edifici ad uso non residenziale è ammessa la ristrutturazione a fini residenziali o di servizio purchè vengano conservate integralmente le caratteristiche costruttive e le strutture tipologiche originali.

5. *Destinazione d'uso degli edifici.*

Nel centro storico la destinazione d'uso degli edifici deve essere compatibile con le rispettive caratteristiche tipologiche e cioè:

**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 o religiosa.

**Tipo B:**

Si considerano compatibili le funzioni di tipo rappresentativo e culturale o qualsiasi altra destinazione d'uso a queste assimilate. L'uso residenziale è ammesso purchè sia proposto nell'ambito di un progetto generale che confermi la tipologia dell'edificio.

**Tipo C:**

Le destinazioni d'uso compatibili sono quelle residenziali di qualsiasi tipo; relativamente al piano terra e al piano primo (ed eventuali ammezzati) sono ammesse botteghe ed «ateliers» per attività artigianali, nonchè studi professionali o piccoli uffici per una superficie non superiore al 30%.

**Tipo D:**

Si considerano compatibili le destinazioni residenziali, articolate in ogni forma e tipo, e quelle produttive terziarie e artigianali compatibili con l'ambiente urbano.

**Tipo E:**

Si considerano compatibili le destinazioni d'uso per le quali l'edificio è stato costruito e tutte quelle ammesse nel centro storico anche per attività commerciali, artigianali ed industriali, e al servizio della viabilità.

Entro un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme verranno, attraverso un programma di riorganizzazione delle destinazioni d'uso non residenziali coordinato con il Piano dell'Urbanistica Commerciale e del Traffico, definite zone o ambiti entro cui tali destinazioni d'uso potranno essere diversamente quantificate o definite.

*6. L'attività ricettiva di tipo alberghiero è ammessa in tutte le tipologie nel rispetto delle prescrizioni di piano; in tale eventualità è concessa l'aggregazione di più unità tipologiche e la realizzazione di servizi dotati di condizionamento d'aria e aerazione forzata.*

**7. Destinazioni d'uso delle aree scoperte.**

Nel Centro Storico la destinazione d'uso delle aree scoperte ed aree verdi è la seguente:

**a) Strade e vicoli.**

Le strade ed i vicoli sono destinati ad uso pubblico sia per il traffico viario meccanico privato e pubblico che per collegamenti pedonali e protetti.

La tavola CS6 individua le strade e le piazze che devono essere soggette a traffico protetto al fine di migliorare la fruizione ed i collegamenti ai servizi di quartiere e cittadino.

Comunque le strade con sezione inferiore ai ml. 3.60 possono essere interessate solo a traffico protetto. Per traffico protetto si intende la viabilità pedonale e ciclabile, quella meccanica di spostamento dei residenti e di transito per portatori di handicaps.

Entro un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme verrà redatto il piano del traffico.

**b) Piazze e sagrati:**

Le piazze ed i sagrati sono destinati ad uso pubblico per attività collettive e ricreative.

Ove indicato dalla tavola CS6, ovvero con delibera consiliare ed a titolo provvisorio, le piazze possono essere interessate a parcheggi per la

sosta di mezzi meccanici. Non è ammesso l'utilizzo dei sagrati a zona di parcheggio, in quanto opportunamente sistemati devono conservare la loro funzione collettiva religiosa.

c) Aree scoperte pubbliche destinate a mercato e a parcheggio.

La tavola CS6 individua le aree scoperte pubbliche ove è prevista una destinazione d'uso a mercato, a manifestazioni estemporanee e fieristiche ed a parcheggio.

Le aree destinate a mercato, eventualmente all'uopo attrezzate ovvero arredate con verde potranno assumere destinazioni d'uso temporanee di parcheggio o di manifestazioni estemporanee e fieristiche. Le aree destinate a parcheggio potranno essere opportunamente attrezzate con strutture a traliccio o a sosta interrata. Nel qual caso le aree in superficie potranno essere destinate a piazza o a verde.

d) Aree destinate a standard di verde residenziale e urbano.

Nella tavola CS6 sono indicate le aree destinate al soddisfacimento dello standard di verde residenziale ed urbano senza ripartizione in quanto l'uso rimane complementare e condizionato alle preesistenze del verde storico. Dette aree dovranno prioritariamente ripristinare le sistemazioni originarie di parco, giardino, orto, ecc.

e) Verde sportivo.

Le aree destinate a verde sportivo potranno essere attrezzate con impianti sportivi e con attrezzature a livello di quartiere e urbano. Detti impianti potranno essere predisposti per manifestazioni agonistiche e di spettacolo.

f) Aree scoperte di pertinenza ai servizi.

Le aree scoperte di pertinenza dei servizi, comparabilmente con il rispetto della destinazione e della sistemazione originale, dovranno assumere un uso legato alla funzione del contenitore di pertinenza, nè essere estraniare da questo.

#### 8. *Generatori di traffico.*

Il Sindaco ha facoltà di richiedere, per tutte le destinazioni d'uso ammesse di tipo commerciale, ricreativo, amministrativo, alberghiero, ecc., standards di parcheggio di urbanizzazione primaria adeguati al genere di attività svolta.

#### 9. *Cambio di destinazione d'uso.*

Sono considerate «cambio di destinazione d'uso», ai fini delle presenti norme, le modifiche tra le categorie diverse nell'ambito dei singoli usi ammessi.

L'intervento di cambi d'uso, qualora non comporti opere edilizie, è soggetto ad autorizzazione del Sindaco; ove comporti adeguamento delle opere di urbanizzazione, a convenzione per la realizzazione delle medesime; ove comporti opere edilizie, a concessione.

#### 10. *Standards urbanistici.*

Gli standards urbanistici del Centro Storico sono reperiti:

- nell'ambito delle aree di ristrutturazione urbanistica individuate nella tav. CS/4;
- nell'ambito dei complessi edilizi indicati nella tav. CS/6;
- nell'ambito delle aree appositamente destinate dal Piano.

Gli strumenti urbanistici attuativi 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 relativo ai servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo, per confermare destinazione 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 CS3, verrà soddisfatto mediante piani poliennali che indicheranno i provvedimenti specifici in relazione alle priorità per gli interventi riguardanti le aree di ristrutturazione urbanistica e per quelli sui complessi edilizi indicati nella CS6.

Nella tavola CS6 gli edifici attualmente destinati a servizi di standard residenziale ed urbano hanno diversa indicazione a seconda che siano stati costruiti per detta funzione ovvero l'abbiano recepita con conversione tipologica.

Nel primo caso un cambio di destinazione d'uso è subordinato alla verifica dello standard anche in ambito territoriale; nel secondo caso il cambio può avvenire direttamente nel rispetto della compatibilità tipologica originale.

Nella tavola CS6 sono individuati inoltre gli edifici pubblici attualmente privi di destinazione ovvero con una destinazione d'uso incompatibile alla conservazione tipologica della struttura o per il rispetto urbano, che potranno recepire il fabbisogno residuo di standard residenziale ed urbano. La localizzazione di tale standard dovrà avvenire nell'ambito dei suddetti piani poliennali e la quantificazione dovrà rispettare la vocazionalità tipologica delle strutture storiche.

### *11. Aree di ristrutturazione.*

Nelle tavole CS6 sono indicate le aree di ristrutturazione urbanistica con definite le destinazioni d'uso previste per gli edifici da conservare.

Per gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione le destinazioni rispondono agli usi prevalenti proposti nelle specifiche aree, e cioè:

*Aree nn. 1., 2.:* la ristrutturazione dovrà tendere alla valorizzazione dei cimiteri, intesi come «monumenti cittadini» con interventi di rispetto per un assetto tradizionale di cimitero all'italiana.

*Aree nn. 3., 7., 8.:* la ristrutturazione tenderà alla riorganizzazione e riqualificazione di impianti universitari e delle rispettive infrastrutture garantendo di una fruizione più completa da parte degli studenti.

*Aree nn. 4., 27., 32.:* le ristrutturazioni prevedono l'organizzazione prevalente delle aree per installare impianti di parcheggio di automezzi, sia per soddisfare il bisogno di standard che per offrire posti macchina di rimessa per i residenti del centro storico. Le aree potranno essere attrezzate con impianti di autosilos o rimesse sotterranee.

*Aree nn. 5., 30., 33.:* la ristrutturazione prevede un intervento unitario a livello prevalentemente residenziale di completamento per ricavare aree scoperte ed attrezzature da destinare a servizi residenziali di quartiere.

*Aree nn. 6., 9., 10., 12., 13., 14., 15., 17., 18., 28., 34.:* la ristrutturazione dovrà prevedere interventi di sostituzione e ricostruzione per ottenere servizi residenziali a livello di quartiere ed urbano quantificati nelle modalità di cui al presente articolo, punto precedente.

*Aree nn. 11., 29.:* la ristrutturazione dovrà tendere a convertire le zone ad attrezzature di tipo ricettivo, compresi impianti per manifestazioni congressistiche e di supporto turistico.

*Area n. 16:* la ristrutturazione dovrà tendere a riqualificare la zona circostante l'Abside del Duomo e risolvere il problema della Sagrestia distrutta da eventi bellici.

*Aree nn. 19., 20., 21., 22., 23., 24., 25., 26., 31.:* le ristrutturazioni tenderanno al recupero delle qualità ambientali delle Mura e del Canale del Volano con attrezzature urbano-territoriali e di verde pubblico.

La sostituzione edilizia e la nuova costruzione dovranno riqualificare e riconvertire la residenza e le attività produttive, artigianali, manifatturiere, commerciali esistenti. Lo standard urbanistico richiesto sarà quello del verde pubblico localizzato e quantificabile almeno secondo le indicazioni riportate nella tavola CS6.

## *12. Comfort ambientale.*

Nella tavola CS6 sono indicate infine le attrezzature pubbliche e private che concorrono a migliorare la qualità di vita urbana.

Le attività indicate sono le principali attrezzature alberghiere, i centri sociali e culturali, le attrezzature di spettacolo.

Per le attività alberghiere e di spettacolo esistenti è possibile la ristrutturazione per ricavarne anche altri usi, purchè rimanga confermata l'attività principale esistente.

## ARTICOLO 33

### **Strumenti di attuazione nelle zone A.**

1. Il piano si attua attraverso gli strumenti previsti al titolo II delle presenti norme applicate sull'unità minima di intervento.

#### *2. Unità minima di intervento.*

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 e servizi d'uso comuni, quali ingresso, atrio, scale; giardino, area cortiliva e altri elementi.

Per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria degli edifici è obbligatorio fare riferimento alla suddetta unità minima di intervento.

Pertanto, anche se l'intervento edilizio diretto proposto non interessa l'intera unità minima, sia perchè le opere per le quali si richieda concessione non sono necessarie su tutto l'organismo, sia perchè l'unità risulta catastalmente frazionata l'intervento potrà essere autorizzato solo se esso si configura congruente al recupero ipotizzabile dell'intera unità secondo le modalità che competono all'immobile o all'organismo in esame, sulla base di un progetto generale esteso a tutta l'unità minima d'intervento.

Tale congruenza deve essere comprovata sulla base di un progetto generale di massima esteso a tutta l'unità minima di intervento per gli edifici di categoria 1, 2, 3.

Nel caso di strumento urbanistico esecutivo, la determinazione della densità media è riferita all'area di ristrutturazione o al sottosettore delle aree di risanamento di appartenenza, così come delimitate nella tavola CS3; il dimensionamento dell'unità minima di intervento deve essere rap-

portato ad uno stralcio omogeneo, costituito da una o più unità edilizio-immobiliare.

Per gli interventi sui complessi individuati nella tavola CS6, l'unità minima di intervento deve corrispondere al complesso e sue pertinenze, così come delimitato graficamente.

### 3. *Convenzione.*

Nei casi in cui è prescritta l'obbligatorietà del piano particolareggiato, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e il Consiglio di Circoscrizione, 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 secondo l'art. 32 della Legge 457.

Per le aree di ristrutturazione e per i complessi, di cui alla tavola CS6, tale convenzione dovrà tendere alla individuazione 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.

## ARTICOLO 34

### **Norme sulla documentazione di progetti della zona «A».**

1. Per tutti i progetti di 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 o 1:50 (piante, prospetti e sezioni), composto da:
  - rilievo quotato dei vari piani, coperture e sotterranei compresi, con indicazione delle destinazioni d'uso dei vani e delle orditure strutturali;
  - il rilievo delle facciate e dei fronti interni e retrostanti;
  - sezioni indicative longitudinali e trasversali;
  - rilievo delle aree scoperte e del verde, con indicazione delle destinazioni, delle sistemazioni, delle essenze, comprese le relative dimensioni;

- rilievo o indicazione di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni, ecc.);
- dati metrici relativi allo stato di fatto in relazione agli indici di cui all'art. 4 delle norme del P.R.G.

L'Amministrazione potrà richiedere gli elaborati di rilievo a scala 1:20 per particolari architettonici.

b) Per gli interventi su edifici di categoria 1., 2., e 3.:

- documentazione storica e storiografica dell'edificio, come planimetrie, piante, rilievi antichi, stampe, documenti letterari, fotografie d'epoca, certificato storico catastale;
- rilievo di qualsiasi traccia o elemento architettonico palese e individuato attraverso uno specifico sondaggio, anche archeologico, 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.

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

d) 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 d'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 dovranno essere presentati, fra gli elaborati indicati, solo quelli necessari ad illustrare il tipo e le modalità dell'intervento, corredati da documentazione fotografica.

*2. Il progetto esecutivo deve essere costituito da:*

- a) pianta in scala 1:100 o 1:50 con indicazioni precise e particolari del trattamento delle superfici esterne ed interne, delle sistemazioni a verde, ecc. con specificazione delle destinazioni d'uso previste ai vari piani;
- b) prospetti e sezioni nella scala 1:100 o 1:50 con indicazioni precise del-

le rifiniture murarie esterne, degli intonaci, degli infissi, delle coperture, e di tutti gli elementi architettonici che concorrono a caratterizzare il progetto;

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

3. *È facoltà del Comune richiedere i seguenti elaborati integrativi oltre a quelli sopra indicati:*

- 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 limitino altri materiali ritenuti di maggior pregio;
- c) per gli interventi effettuati su immobili di tipologia a) e b) con categoria 1. e 2., 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 dall'Amministrazione anche per gli edifici appartenenti ad altre tipologie;
- d) per tutti gli interventi effettuati con categoria 1., 2., 3., 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.

4. Qualora nel corso dei lavori oggetto della concessione emergano elementi di carattere storico o architettonico prima non conosciuti, 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.

Analogamente il titolare della concessione edilizia qualora si verificino le circostanze su indicate, potrà richiedere, sulla base di un nuovo progetto opportunamente documentato, la modifica della concessione rilasciata.

5. Qualora si avveri il danno o il pericolo di danno durante i lavori di un bene culturale ambientale classificato di categoria 1., i proprietari, il

direttore e l'assuntore dei lavori, debbono darne immediata notizia all'Amministrazione Comunale e alla Soprintendenza competente e provvedere ai lavori necessari ad evitare l'aggravamento del danno.

6. In caso di crollo fortuito o di demolizione forzata, ma non autorizzata, di qualsiasi struttura od elemento architettonico di edifici di categoria 1., 2., e 3. 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 gli 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 - Insediamenti prevalentemente residenziali da ristrutturare
- B4 - Insediamenti di edilizia popolare da ristrutturare.

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

- a) la ristrutturazione degli edifici esistenti;
- b) la costruzione, l'ampliamento, la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con i seguenti indici:

$$I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$$

$$H_f = 11,50 \text{ ml.}$$

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

- a) la ristrutturazione degli edifici esistenti;
- b) la demolizione con la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti e le nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti indici:

$$I_f = 2,5 \text{ mc/mq}$$

$$H_f = 8,50 \text{ ml.}$$

4. Le sottozone B3 si attuano attraverso l'intervento urbanistico pre-

ventivo (piano particolareggiato o piano di intervento privato) nel rispetto dei seguenti indici:

$I_t = 3,5 \text{ mc/mq}$

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

$H_f = 18 \text{ ml.}$

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 con i seguenti indici:

$I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$

$H_f = 11,50 \text{ ml.}$

*5. nelle sottozone B4 è consentito:*

- mediante intervento edilizio diretto: la ristrutturazione degli edifici esistenti;
- mediante piano per l'edilizia economico-popolare (PEEP) o piano particolareggiato di iniziativa pubblica la sostituzione dell'edilizia esistente sulla base dei seguenti indici:

$I_t = 3,5 \text{ mc/mq}$

$S_m$  = intera sottozona delimitata dalle tavole di P.R.G./V. o parti di essa da definire con delibera comunale;

$H_f = \text{mt. } 18$

6. Salvo diversa prescrizione dei piani urbanistici preventivi le nuove costruzioni da realizzarsi in zona «B» devono, fermo restando le distanze fra i corpi di fabbrica, e le pareti finestrate in mt. 10, osservare un distacco minimo dai confini di mt. 5 (cinque). Tale distanza può essere ridotta o annullata (costruzioni in confine) sola previa convenzione fra confinanti da registrarsi e trasciversi a cura dei confinanti stessi, o qualora siano preesistenti costruzioni in confine.

Per gli ampliamenti degli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G./V. i distacchi sono regolati dal regolamento edilizio e d'igiene. La costruzione di garages privati o locali di pro-servizio, staccati dal corpo di fabbrica esistente, possono essere considerati ampliamenti ed essere edificati in confine se di altezza inferiore a mt. 3.

Qualora sia proposto un intervento unitario che interessi aree con diversa classifica, ma nell'ambito della stessa proprietà, sarà per ogni singolo caso valutata l'opportunità del distacco dal limite di zona.

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 per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G./V. 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.

#### ARTICOLO 36

##### **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 i posti di cottura di superficie inferiore a mq. 7 possono essere collocati all'interno del corpo di fabbrica e quindi areati 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 dell'Ufficiale Sanitario.

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

Salvo in ogni caso la distanza minima fra pareti finestrate di mt. 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 fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 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 mt. 7;

ml. 7,50 per lato per strada 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 previsione planivolumetriche.

Qualora sia preposto un intervento unitario che interessi aree con diversa classifica, ma nell'ambito della stessa proprietà, sarà per ogni singolo caso valutata l'opportunità del rispetto del distacco dal limite di zona.

### *7. Standards residenziali.*

Dotazione di aree pubbliche e di suolo pubblico in MQ/AB.

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

	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:

- a) la ristrutturazione degli edifici esistenti;
- b) la demolizione con ricostruzione e gli ampliamenti nel rispetto dei seguenti indici:

$$I_f = 1,5 \text{ mc/mq.}$$

$$H_f = 11,5 \text{ m.}$$

- c) nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti indici:

$$I_f = 1,5 \text{ mc/mq.}$$

$$H_f = 11,5 \text{ m.}$$

$$U_f = 0,6 \text{ mq/mq.}$$

$$Q = 45\%$$

###### 2. Sottozona C2:

Valgono le prescrizioni del piano di zona per l'edilizia economica e popolare, approvato con D.M. n. 1433 del 30.12.1967 e successive varianti con esclusione della zona «H» di via Fabbri 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 B1 per quanto riguarda la possibilità di edificazione.

### 3. Sottozona C3:

Le sottozona C3 sono soggette ad intervento urbanistico esteso all'intera sottozona quale delimitata dalle tavole di P.R.G./V. Nell'ambito di tale intervento urbanistico unitario dovranno essere individuate aree di uso pubblico al servizio dell'edilizia esistente nella misura indicata con apposita simbologia nella 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, P.E.E.P., lottizzazioni convenzionate) da adottarsi in modo coordinato sulla base delle prescrizioni del programma poliennale. Gli strumenti urbanistici relativi ai nuovi insediamenti edilizi dovranno osservare l'indice territoriale di 1 mc/mq.

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

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

$$I_f = 1,5 \text{ mc/mq.}$$

$$H_f = 11,50 \text{ ml.}$$

Gli ampliamenti non possono comunque superare mc. 1200 per edificio.

### 4. Sottozona C4:

È consentito mediante intervento edilizio diretto:

- a) la ristrutturazione degli edifici esistenti;
- b) la demolizione con ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti nel rispetto dei seguenti indici:

$$I_f = 1,5 \text{ mc/mq.}$$

$$H_f = 8,50 \text{ ml.}$$

- c) nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti indici:

$$I_f = 1,5 \text{ mc/mq.}$$

$$H_f = 8,5 \text{ ml.}$$

$$U_f = 0,6 \text{ mq/mq.}$$

$$Q = 45\%$$

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 indica-

tive 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:

$$I_t = 1 \text{ mc/mq.}$$

$$U_t = 0,27 \text{ mq/mq.}$$

$$H_f = 8,50 \text{ ml.}$$

$S_m$  = 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:

$$I_f = 2,5 \text{ mc/mq.}$$

$$H_f = 8,5 \text{ ml.}$$

Gli ampliamenti non possono comunque superare mc. 1200 per edificio.

#### 6. Sottozona C6.

Si attuano solo mediante piano particolareggiato di iniziativa comunale.

Dovranno essere osservati gli indici seguenti:

$$I_t = 0,8 \text{ mc/mq.}$$

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

$S_m$  = intera sottozona quale delimitata dalle tavole o parte della stessa da individuarsi 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 all'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 la 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) industrie per la lavorazione dei materiali argillosi;
- f) depositi di rottami;
- g) attività di stoccaggio, con esclusione di depositi di rottami e di materie prime per edilizia, quali sabbia, ghiaia e materiali argillosi, che vanno in zona D7;
- h) attività commerciali nell'ambito dell'attività produttiva esercitata;
- i) attività commerciali <sup>e artigianali</sup> autonome per comprovate esigenze aziendali previo parere preventivo della Commissione Edilizia e compatibilità con il piano di urbanistica commerciale;
- l) insediamenti a carattere ricettivo.

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, poliambulatori, ecc.)

4. Per ciascuna azienda di nuovo insediamento è ammessa la costruzione di un solo alloggio per il personale di custodia o per il titolare nella misura massima di mq. 140 di superficie utile lorda al netto dei vani scala, ascensori, nonché di garages e vani servizio di altezza inferiore a mt. 2,40.

È facoltà, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e per comprovate esigenze produttive ed organizzative, consentire la costruzione di non più di due alloggi, per complessivi mq. 280. È vietata la costruzione di alloggi all'interno di complessi produttivi nei quali possono 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.

La superficie utile destinata ad abitazione non può essere comunque superiore alla superficie utile destinata all'attività produttiva.

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

- D1 - Insedimenti produttivi da mantenere;
- D2 - Insedimenti produttivi 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 dell'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 spazi attrezzati per servizi sociali, verde attrezzato e parcheggio pubblico, nella misura e con le caratteristiche previste per i nuovi insediamenti industriali delle 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).

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

10. 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 3 mc/mq.

Per ciascuna azienda la superficie con destinazione residenziale non potrà comunque superare quella prevista al precedente punto 4).

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

12. 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.

13. Gli strumenti urbanistici preventivi devono prevedere una dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico, esclusa la viabilità interna, pari ad almeno il 15% della superficie territoriale.

Di tali spazi, il 10% deve essere costituito da verde pubblico e attività collettive ed il rimanente 5% a parcheggio.

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 della medesima da individuarsi con delibera del Consiglio Comunale.

Per nuovi insediamenti di attività commerciali in zona «D» all'interno di ciascun lotto dovranno essere integrati gli indici sopraindicati fino a concorrenza degli standards previsti dalla L.R. n. 47/78, art. 46, punto 2, lettera a) e successive modificazioni ed integrazioni.

14. 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 sottoindicati ed a condizione che l'intervento non comporti l'ampliamento del lotto di pertinenza dell'insediamento esistente.

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

a) nei lotti ineditati di nuovo intervento:

$U_f = 0,6 \text{ mq/mq.}$

$Q = 50\%$

b) interventi sull'edilizia esistente e nuove costruzioni di lotti già edificati:

$U_f = 1 \text{ mq/mq.}$

$Q = 50\%$

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.

Per gli edifici residenziali o di servizi terziari esistenti nelle sottozone «D» alla data di adozione del P.R.G./V. sono ammessi la ristrutturazione e un incremento, per una sola volta, non superiore al 20% del volume dell'esistente unità immobiliare fatti salvi i diritti dei terzi.

16. I nuovi edifici, ricostruzioni o ampliamenti posti nell'ambito delle zone «D» non possono superare l'altezza di ml. 10, salvo quanto specificato all'art. 4 punto 14.

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 devono osservare un arretramento della 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'im-

pegno 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 l'inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione nonché l'inosservanza della destinazione d'uso.

Nelle concessioni edilizie, oltre alle eventuali nuove sedi viarie, dovrà essere prevista una dotazione di spazi pubblici nella misura indicata al precedente punto 13.

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

#### ARTICOLO 39

##### **Zone Agricole omogenee «E».**

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

- a) Le nuove costruzioni sono ammesse per le abitazioni dei seguenti soggetti e dei loro familiari:
  - coltivatori diretti
  - mezzadri e fittavoli addetti alla conduzione del fondo, purchè dedichino all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricavino da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro;
  - conduttori del fondo, il reddito dei quali derivi, in prevalenza, dall'attività agricola (art. 12 legge 9.5.1975, n. 153).
- b) Le nuove costruzioni sono inoltre ammesse:
  - per le abitazioni del personale di custodia, degli addetti alle lavorazioni agricole o al funzionamento delle relative attrezzature, per i magazzini destinati al ricovero di attrezzi e scorte;
  - per gli edifici necessari alla conservazione, alla lavorazione ed alla trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici, ecc.);

- per edifici da destinare ad allevamenti zootecnici;
- per i locali da utilizzare per la vendita diretta dei prodotti;
- per le serre e per ogni altra costruzione connessa con l'esercizio dell'attività agricola delle aziende.

2) Le concessioni edilizie per nuove costruzioni possono essere richieste 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 associati agricoli, società operanti nel settore.

3) L'unità di intervento è costituita dall'intera azienda agricola che può essere composta da più poderi.

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 del 17 giugno 1982 per i quali le parti frazionate non corrispondano, secondo gli indici prescritti alla volumetria degli edifici esistenti.

4) 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 edificazione ammissibili nelle zone «E» sono le seguenti:

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

Sottozona «E1» IF 300 mc./ha

Sottozona «E2» IF 150 mc./ha

Sottozona «E4» IF 200 mc./ha

La dotazione massima di abitazione (superficie utile lorda) per podere, non può comunque superare i mq. 500.

— Destinazione di cui alla lettera b): Sottozona «E1», «E2», «E4», **IF 400 mc./ha**, le fasce di rispetto possono essere conteggiate ai fini edificatori.

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

La sottozona «E3» (campagna parco), sarà soggetta al piano particola-

reggiato 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 il Comune e i proprietari potranno essere oggetto di specifiche convenzioni al fine di salvaguardare le esigenze della produzione agricola.

Gli interventi di cui sopra saranno ammessi a condizione che le aree di intervento siano servite da strade.

La convenzione dovrà assicurare l'esecuzione delle opere mancanti, le destinazioni d'uso delle attrezzature, le modalità di gestione delle medesime.

Gli edifici esistenti nella sottozona «E3» potranno essere mantenuti, ampliati e ristrutturati con le modalità di cui al successivo punto 8).

5) Gli allevamenti zootecnici si dividono in:

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

Sono familiari gli allevamenti, che servono al bisogno alimentare delle famiglie insediate sul fondo. Sono grandi gli allevamenti connessi ad aziende agricole di proprietà per quanto riguarda l'alimentazione del bestiame e sono industriali quelli non connessi ad aziende agricole per quanto riguarda l'alimentazione del bestiame.

Sono allevamenti piccoli quelli che non superano il seguente numero di capi:

	N° Capi
— bovini	250
— ovini e caprini	400
— suini	200
— pollame e conigli	2.000

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

Gli allevamenti grandi ed industriali sono consentiti nelle sole sottozone «E1». Tutti gli allevamenti piccoli, grandi ed industriali possono insediarsi su aree nelle quali sia 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.

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 mq. di superficie utile netta per l'appartamento del custode.

- 6) 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 mt. 10, ed edifici per la trasformazione dei prodotti agricoli.
- 7) Gli insediamenti di attività che, pure inerenti alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici, non sono direttamente gestiti da produttori agricoli singoli od associati e che non trattino principalmente prodotti locali, debbono essere localizzati in zona «D». Nelle sottozone «E1» ed «E4» possono essere insediate attività produttive inerenti la conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici purchè gestite da produttori agricoli singoli o associati e purchè trattino principalmente prodotti locali con i seguenti indici:

$S_m = 1,00$  ha

$Q = 50\%$

$UF = 0,6$  mq/mq. di cui il massimo di mq. 150 di superficie utile netta per l'appartamento del custode.

- 8) Gli edifici di abitazione esistenti in zone «E» alla data di adozione delle presenti norme possono essere mantenuti, ristrutturati od ampliati «una tantum» nei limiti seguenti:

— in aumento di superficie utile lorda            50 mq.

oppure

— aumento del volume di                            150 mc.

oppure

— aumento del volume nella misura del 20% dell'esistente unità immobiliare fatti salvi i diritti dei terzi.

L'indice fondiario non deve, in ogni caso, superare i 1,5 mc/mq.

Gli insediamenti produttivi industriali, artigianali, commerciali, turistici, esistenti in zona «E» alla data di adozione delle presenti norme, possono essere mantenuti, ristrutturati o modificati. Gli edifici con tali destinazioni esistenti nelle sottozone E1 e E4 possono essere ampliati fino ad un 30% in più della superficie utile, purchè l'indice di utilizzazione fondiaria non superi 0,6 mq/mq.

Se gli edifici da ampliare sono in confine, anche l'ampliamento può mantenere l'allineamento costituito.

- 9) Per tutte le sottozone, l'altezza massima degli edifici di abitazione è fissata in mt. 8,50.

La distanza dal confine degli edifici non può essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con minimo di mt. 5.

I nuovi edifici devono, inoltre, osservare la distanza minima di mt.

100 dai limiti della sottozona «A1» e di mt. 10 dai limiti delle sottozone «A2» e «A3»

- 10) Per gli edifici destinati al ricovero degli animali, ad eccezione degli allevamenti familiari, vanno osservate le distanze indicate nella tabella seguente:

	Metri
— confini di proprietà	35
— zone residenziali, centri e nuclei abitati	250
— strade	30
— case di abitazione	40

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 mt. 10.

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

- 11) Per i fabbricati ubicati in zona «A3» valgono le modalità di intervento di cui ai precedenti articoli riguardanti le zone «A».

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 del fienile e degli altri ricoveri per animali esistenti in zona «A».

- 12) Sono considerati serre i manufatti destinati all'esercizio di colture agricole in ambienti chiusi, costituiti da strutture stabilmente ancorate al suolo con copertura e chiusura laterale abitualmente infisse, costituite da vetri o da altra materia 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.

È prescritto il limite di altezza di mt. 4,50.

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

- 13) Le autorizzazioni o concessioni edilizie relative ad interventi sull'edilizia esistente nelle zone «E», possono essere richieste dai soggetti di cui all'art. 4 - legge 28.1.1977, n. 10.
- 14) Gli indici fissati dalle presenti norme possono essere superati in sede di piano di sviluppo aziendale o interaziendale proposti dai soggetti di cui agli artt. 6 e 7 della L.R. 5.7.1977, n. 18, che stabiliscano, in funzione delle reali necessità delle aziende, la qualità e la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo.

- 15) Le concessioni rilasciate in zona agricola sono, in ogni caso, assoggettate ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso nei limiti indicati dall'ultimo comma dell'art. 10. Legge 28.1.1977, n. 10.
- 16) Per gli edifici esistenti nelle zone agricole alla data di adozione delle presenti norme ricadenti nelle sole sottozone «E1», «E2», ed «E4» può essere concesso cambio di destinazione d'uso subordinatamente alla presentazione di documentazioni tendenti a dimostrare che in seguito alla evoluzione della produzione agricola, delle modalità culturali, dei frazionamenti avvenuti prima del 17 giugno 1982, l'edificio non è più destinato o destinabile all'attività agricola ed a condizione che la nuova destinazione sia compatibile con la struttura dell'edificio e la situazione urbanistica della zona. Tenendo conto delle esigenze di carattere produttivo, sociale, civile e culturale delle popolazioni agricole, le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziali, attrezzature sportive ricreative, piccole attività artigianali e produttive e pubblici esercizi.
- Il mutamento di destinazione d'uso è altresì subordinato alla stipula di convenzione nella quale i proprietari si impegnino a non mutare, in seguito, ulteriormente, la nuova destinazione, ad eseguire le opere di urbanizzazione mancanti e ad assoggettarsi alle penalità convenzionali in caso di inadempimento.
- 17) Sono consentite, su edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale, oltre a quanto previsto dall'art. 43 delle presenti norme, la ristrutturazione ed il cambio di destinazione d'uso con le cautele di cui al precedente punto 16).
- 18) Per valutare la conformità degli interventi previsti nel presente articolo, il Sindaco si avvale della Commissione Consultiva Agricola all'uopo costituita.

## ARTICOLO 40

### **Zone omogenee «F» - Attrezzature e servizi urbani e territoriali.**

1. Le zone omogenee «F» sono destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, comunale e comprensoriale. In esse possono realizzarsi attrezzature pubbliche e private al servizio del pubblico.

2. Esse sono divise nelle seguenti sottozone: (Mod. 23194/90)

- F1 - Attrezzature pubbliche a carattere superiore urbano o territoriale (quali: istruzione superiore, parchi, attrezzature integrate a servizio di settori territoriali, ecc.);
- F2 - Attrezzature pubbliche speciali (quali: caserme, carceri, ecc.);
- F3 - Impianti tecnologici (quali: depuratore, inceneritore, centrale del gas);
- F4 - Attrezzature pubbliche e private di tipo amministrativo e tecnico-distributivo (quali: Centri Commerciali all'ingrosso, Centri Commerciali Integrati, Mercato Orto-frutticolo, Macello);
- F5 - Servizi in area pubblica del Canale Navigabile;
- F6 - Servizi pubblici e privati della viabilità e dei trasporti (quali: parcheggi, parcheggi scambiatori per autostazione 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 ad una zona 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 zone «F» di progetto con una superficie maggiore di 4 Ha, 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.

6. L'edificazione nelle zone F1, F2, F3, F5, escluse le aree a parco della sottozona F1, nonché F4 e F6 a carattere pubblico, deve rispettare i seguenti indici:

— in caso di intervento edilizio diretto:

$$I_f = 3 \text{ mc/mq.}$$

$$U_f = 0,6 \text{ mq/mq.}$$

— in caso di intervento urbanistico preventivo:

$$U_t = 1,00 \text{ mq/mq.}$$

$S_m$  = intera sottozona o stralcio da individuarsi con delibera del Consiglio Comunale.

Nelle aree a parte pubblica della sottozona F1 è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione delle attrezzature di gioco, di ristoro (quali chioschi, bar, giornali, ecc.) degli impianti ricreativi per giovani ed adulti e delle attrezzature relative ai servizi igienico-sanitari.

7. L'edificazione nelle zone F4 e F6 a carattere privato deve rispettare i seguenti indici:

— in caso di intervento edilizio diretto:

$$U_f = 0,3 \text{ mq/mq.}$$

— in caso di intervento urbanistico preventivo:

$$U_t = 0,5 \text{ mq/mq.}$$

$S_m$  = intera sottozona o stralcio da individuarsi con delibera del Consiglio Comunale.

8. 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 macchine in rapporto alle singole località.

9. Sono fatti salvi integralmente, per quanto riguarda destinazioni delle aree e quantità di edificazione i seguenti strumenti urbanistici preventivi approvati dal Consiglio Comunale:

- 1) il piano particolareggiato di iniziativa comunale per l'attuazione della zona F1 di Via Bologna -Ippodromo, approvato con del. cons. n. 30/31517 del 29.11.1982;
- b) la concessione edilizia convenzionata per la realizzazione di un Centro Commerciale integrato in Via Pomposa a servizio del P.E.E.P. di Via Pomposa e di Via Frutteti, di cui al provv.to cons.re n. 84/4933 del 21.3.1985.

## 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;
- attrezzature sportive private;
- luoghi di spettacoli o di ritrovo;
- attrezzature turistiche e ricreative e relativi servizi tecnici e di supporto con esclusione di quelle alberghiere.

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 concessione 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:  
 $U_f = 0,1 \text{ mq/mq.}$
- restanti destinazioni:  
 $U_f = 0,40 \text{ mq/mq.}$

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 457/1978.

È 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 dei 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 dell'obbligo, servizi sociali e civili e 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 riunione, ecc.);
- H4 -attrezzature integrate a servizio delle attività produttive e della residenza.

Oltre a quanto previsto per le zone H3 possono essere previsti altri servizi quali quelli commerciali, locali di ristoro o di ritrovo. In queste zone possono intervenire anche i privati in base alla convenzione da stipularsi con il Comune.

Previo piano particolareggiato esteso all'intera sottozona «D», le zone H3 e H4 possono concorrere alla quota di servizi pubblici o collettivi prescritti all'art. 38, punto 12.

3. Le aree per il «verde pubblico» sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi pubblici di quartieri. In tali aree è vietata qualsiasi costruzione stabile, sono ammesse solo costruzioni di carattere provvisorio quali chioschi per ristoro, servizi igienici, attrezzi 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  $U_f = 0,1 \text{ mq/mq}$ .

Le aree libere da attrezzature devono essere sistemate a verde.

Una parte dell'area, pari a  $0,05 \text{ mq/mq}$  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 nella zona «H» escluse le aree a verde pubblico delle sottozone H1 e H2, deve rispettare i seguenti indici:

- per le sottozone H2 e H3:  
If = 3 mc/mq.; 0,6 mq/mq.  
parcheggi = 10% della superficie fondiaria
- per la sottozona H4:  
If = 1 mc/mq.; 0,2 mq/mq.  
parcheggi = secondo le disposizioni normative in relazione alle funzioni e comunque non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

7. È fatto salvo integralmente per quanto riguarda la quantità di edificazione il seguente strumento urbanistico approvato dal Consiglio Comunale:

- Piano particolareggiato di iniziativa privata relativo alla sottozona H3 di Mizzana approvato con provv.to cons.re n. 23905 del 16.9.1982 (C.R.C. del 24.9.1982, n. 62910/3 ).

#### 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. In tutti i casi per le strade vicinali, la zona di rispetto è definita in 15 mt. d'ambo i lati della strada, misurati dalla mezzeria stradale.

Sulla zona di rispetto stradale non è consentita la costruzione di edifici o di altri manufatti edilizi. Sono consentite solo recinzioni a giorno con fondazione, anche continua, emergente dal suolo non più di cm. 30.

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 viarie 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. hanno considerato 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, per la profondità corrispondente alle fasce di rispetto stabilite dal D.M. 1.4.1968 in attuazione della legge n. 765.

L'area eccedente, vincolata allo stesso fine ai sensi del P.R.G./V., può concorrere alla formazione degli standards di urbanizzazione secondaria.

5. Per gli edifici di abitazione ubicati all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi una ristrutturazione ed un incremento, per una sola volta, dell'edificio esistente a condizione che l'ampliamento non venga realizzato prospiciente il fronte strada. È consentita, la sopraelevazione di detti edifici per adeguare le altezze dei vani ai minimi regolamentari. Detti incrementi non possono superare il 20% del volume dell'esistente unità immobiliare fatti salvi i diritti dei terzi.

Analogo ampliamento potrà essere consentito per gli edifici di servizio o adibiti alla conduzione agricola dei fondi, a condizione che l'ampliamento non interessi la fascia di rispetto così come definita dal D.M. 1.4.1968.

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

In ogni caso all'esterno delle zone già edificate lungo le ferrovie stradali 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 dalle singole opere da parte degli enti competenti.

I canali navigabili esistenti sono indicati nelle tavole 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 mt. in rettilineo e 100 mt. nelle curve, salvo diversa indicazione cartografica.

Nelle fasce di rispetto dei canali navigabili è consentito lo stoccaggio di materiali anche in appositi contenitori facilmente amovibili per materiali deperibili al di fuori dell'area con vincoli demaniali e la costruzione di opere per l'attracco dei natanti.

Nelle fasce di rispetto previste dal P.R.G./V. ai lati delle infrastrutture esistenti, al di fuori dell'area del vincolo demaniale per i canali navigabili e delle zone di rispetto stradale di cui al D.M. 1.4.1968, può essere consentita la costruzione di manufatti per opere igieniche a tutela del territorio contro l'inquinamento idrico atmosferico in applicazione delle leggi vigenti, esclusivamente a servizio degli insediamenti esistenti alla data dell' 1.7.78 ed a condizione che venga dimostrata l'impossibilità o l'eccessiva onerosità di soluzioni diverse.

6. Si intendono recepite le disposizioni del Decreto Galasso per i fiumi e i canali nonché il D.M. 3.8.81, il D.P.R. 11.7.1980 e le limitazioni previste dagli artt. 33 e 45 della L.R. 7.12.1978, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

**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» o zone speciali «H», 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 al-

cuna 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 voltura 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 Baraldi - Roda - Fornasini)
- 5) SIF - SECEFA - zona di via Bologna
- 6) Immobiliare Cavour (proprietà Bernagozzi e Guerra) in viale Cavour

La lottizzazione del Conte Giovanni Turgi Prosperi de Serconforti (zona Ovest Doro) 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 del 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 decadranno 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.