

COMUNE DI ALFONSENE ²⁴ al deliberazione ²⁵⁷⁰ in
PROVINCIA DI RAVENNA data 10 LUG. 1979 IL PRESIDENTE

Al. N. 24

VARIANTE GENERALE AL P. R. G.

LEGGE 17.8.1942 n.1150
LEGGE 22.10.1971 n.865

LEGGE 7.8.1967 n.765
LEGGE 28.1.1977 n.10

ADOTTATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE n.194 del 31/7/1978

CONTRODEDOTTO CON DELIBERA CONSILIARE n.308 del 21/12/1978

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
218
ARCHITETTO
GAMBERINI
GINO
DELL'EMILIA ROMAGNA

LUGLIO 1978

IL PROGETTISTA

DOTT. ARCH. GINO GAMBERINI

IL COLLABORATORE

DOTT. ARCH. ALBERTO POLACCO

IL SINDACO

GIOVANNI TORRICELLI

L' ASSESSORE

ALBERTO TARRONI

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dr. Alberto Batuzzi)

NORME DI ATTUAZIONE

Regione Emilia Romagna
Comitato Consultivo Regionale

Sezione I

1 MAG. 1979

Esaminato nell'adunanza del
Parco n° 124

IL SEGRETARIO
(F.to G. C. ORSONI)

4

TITOLO III
ZONIZZAZIONE

CAP. 1
ZONIZZAZIONE

Art. 11

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

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

1 - Zone residenziali

- edificate e di completamento: B1, B2, B3, B4
- di espansione: C1

2 - Fabbricati residenziali non colonici esistenti in territorio agricolo

3 - Zone produttive

- artigianali - industriali: D1
- commerciali: D2
- servizio alla viabilità e trasporti : D3
- agricole: E
- agricole di difficile scolo

4 - Zone di uso pubblico

- per attrezzature ed impianti di interesse collettivo (pubbliche e di uso pubblico): F1, F2
- zone destinate alla viabilità

5 - Zone speciali

- di rispetto stradale
- di rispetto ferroviario
- cimiteriali e di rispetto

- corsi d'acqua
- di rispetto dei corsi d'acqua
- verde privato

CAP. 2

ZONE RESIDENZIALI

Art. 12

ZONE RESIDENZIALI

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

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

- uffici ;
- esercizi commerciali, nel rispetto del Piano Commerciale e nell'ambito delle aree appositamente indicate con perimetro delle planimetrie, con esclusione di depositi o magazzini che non siano a servizio degli esercizi stessi;
- alberghi ed edifici destinati a convivenze, integrate con le attrezzature e servizi che costituiscono l'urbanizzazione primaria e secondaria, con esclusione di ospedali o istituti di pena;
- piccole attività artigianali, con esclusione di quelle

che comportino effluenti gassosi nocivi e rumorosità superiore a 50 decibel/b rilevato al muro esterno del laboratorio e che non comportino intralcio alla viabilità; - sale e locali in genere di ritrovo o di spettacolo, con esclusione di locali all'aperto e che comunque siano fonti di rumori notturni.

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

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

Si considera convenzionalmente che un abitante corrisponde a 100 mc. di costruzione, o a 30 mq. di superficie utile realizzati nelle zone residenziali, comprendendo in tale cifra volumi e superfici a qualsiasi uso destinati.-

Ai fini della determinazione del numero convenzionale di abitanti insediati si considera il più alto dei due valori:

volume in mc.
100

superficie utile lorda in mq.
30

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, previsti nelle misure e con

le modalità fissate nel successivo art.14 e relativa tabella.-

Le zone residenziali si dividono in zone edificate e di completamento B1, B2, B3, B4 e in zone di espansione C1.-

Art. 13
ZONE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO B1, B2, B3

Nelle zone B1, B2, B3 il Piano si attua per intervento diretto.-

In caso di riattamento, risanamento senza demolizioni e di restauro del fabbricato esistente è consentita la conservazione della cubatura esistente. In esse è consentita la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento e la sopraelevazione dei singoli edifici. Può essere consentita l'edificazione dei lotti liberi nel rispetto dei seguenti indici:

	B1	B2	B3
a) If = indice di fabbricazione fondiario mc/mq.	3,00	2,5	2,00
b) Uf = indice di utilizzazione fondiario mc/mq.	1,00	0,83	0,66
c) H = altezza massima	10,50	10,50	10,50
d) distacco minimo dai confini	5,00	5,00	5,00

e) distacco tra edifici	10,00	10,00	10,00
f) Q = rapporto massimo di coperta	50%	50%	40% (40%)

Nel caso in cui gli edifici abbiano altezza non superiore a ml.7,50 é ammesso un minimo distacco dai con fini di ml.3,00 e tra pareti di ml.6,00.

E' in ogni caso ammessa la costruzione in ade- renza a pareti cieche esistenti a confine anche per altez ze superiori a quelle esistenti, ma limitatamente all'e= stensione orizzontale delle stesse. Sono altresì ammesse costruzioni a confine nei modi previsti all'art.5. Le sopraelevazioni e gli ampliamenti di edifici esistenti devono rispettare le norme di edilizia stabilite per i lotti liberi. Nei casi in cui gli interventi non superi no l'altezza di mt.7,50 per le sopraelevazioni, é ammes so l'intervento nel rispetto dei distacchi minimi preesi= stenti e comunque delle norme del Codice Civile. E' am messa la elevazione di corpi di fabbrica esistenti ad u= so servizi posti nell'area di pertinenza dell'edificio principale e non collegati, fino ad un'altezza massima complessiva (esistente + elevazione) di ml.3,00.-

Per gli ampliamenti é consentito un distacco minimo fra pareti cieche frontistanti di mt.3 mentre , quand'anche una sola di esse sia finestrata, il distacco non potrà essere inferiore a m.6. In entrambi i casi il distacco minimo dai confini dovrà essere di ml.3,00.-

Le demolizioni e ricostruzioni di edifici e= sistenti alla data di adozione della V/P.R.G. sono ammes=

se nel rispetto delle norme dettate per i lotti liberi.

400 mq. Per gli arretramenti da strada valgono le seguenti prescrizioni:

- a)- rispetto in ogni caso degli allineamenti esistenti;
- b)- nel caso di strade o lati di strade inedificate l'arretramento non dovrà essere inferiore a mt.5.

In ogni caso non si considerano influenti ai fini della determinazione del distacco fra pareti le porzioni di edifici già esistenti aventi altezza massima inferiore a ml.3,00 misurata dal piano di campagna alla sommità del tetto.-

Per i lotti ancora liberi la superficie minima di intervento è $S_m = 400$ mq., salvo il caso in cui la proprietà alla data di adozione delle presenti norme risulti essere inferiore a tale misura.-

Nelle zone B1 delimitate da apposito perimetro sono possibili solo interventi di risanamento conservativo, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, e nel rispetto delle volumetrie e delle superfici utili esistenti.-

Per i fabbricati artigianali ed industriali esistenti in queste zone, la cui attività è esclusa dalle prescrizioni di zona, sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione interna, con esclusione di ricostruzioni previa demolizione.

Art. 14

ZONE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO B4

Nelle zone B2 il Piano si attua per intervento

diretto su una superficie minima di intervento in $S_m = 400$ mq. salvo il caso in cui la proprietà alla data di adozione delle presenti norme risulti essere inferiore a tale misura.

In tali zone l'edificazione è regolata dai seguenti indici:

- a) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 2 mc/mq/
- b) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,66 mq/mq.
- c) H = altezza massima = 11,50 ml.
- d) V_l = indice di visuale libera = 0,5
- e) Q = rapporto massimo di copertura = 40%

Il distacco minimo dai confini è di ml.5,00.

Per gli arretramenti da strada valgono le seguenti prescrizioni:

- a- rispetto in ogni caso degli allineamenti esistenti;
- b- nel caso di strade o lati di strade inedificate lo arretramento non dovrà essere inferiore a ml.5,00

Sono ammesse edificazioni a confine sulla base di un progetto unitario, presentato all'approvazione dai confinanti; nei lotti edificati in data precedente all'adozione delle presenti norme, sono possibili, nel rispetto degli indici di zona edificazioni per ampliamenti ad uso servizi a ml.3,00 dai confini con altezza massima del vano interno pari a ml.2,30, come da Regolamento di Igiene, e con altezza dal piano di campagna non superiore a mt.3,00, previo assenso del vicino.-

Per ottenere la concessione le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria.-

Art. 15

PARERE ZONE DI ESPANSIONE C1

Nelle zone di espansione C1 la destinazione di uso è quella prevista dall'art. 12 delle presenti norme.-

In queste zone il Piano si attua attraverso strumenti urbanistici di esecuzione, su una superficie minima di intervento individuata nelle Tavole di V/P.R.G. applicando i seguenti indici:

- a- It = indice di fabbricabilità territoriale = 1,5 mc/mq.
- b- Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,5 mq/mq.
- c- If = indice di fabbricabilità fondiaria = 2,50 mc/mq.
- d- H = altezza massima = 14,50 ml.

L'indice di visuale libera V1 è fissato nella misura di 0,5 fatta eccezione per i casi in cui le pareti siano prive di finestre ed in cui gli edifici di uno stesso lotto si fronteggiano per una lunghezza non superiore a ml. 12,00. Negli altri casi la distanza minima fra gli edifici sarà di m. 10,00. La distanza dalla strada è fissata nel rispetto della visuale libera, con un minimo di m. 5,00.

Nelle aree libere, nell'ambito delle superfici di intervento indicate nelle planimetrie della V/P.R.G. sono ammesse utilizzazioni ad orto e a giardino, piantumazione di alberi, sistemazione a verde nonché impianti sportivi e ricreativi.-

In ogni caso dovranno essere rispettate le seguenti quote di area pubblica e di uso pubblico:

- a- aree per parcheggi pubblici : 3 mq/100 mc.
- b- aree per urbanizzazione secondaria: 15 mq/100 mc.

CAP. 3

FABBRICATI RESIDENZIALI NON COLONICI

ESISTENTI IN TERRITORIO AGRICOLO

Art. 16

FABBRICATI RESIDENZIALI NON COLONICI

ESISTENTI IN TERRITORIO AGRICOLO

Questi fabbricati si riferiscono agli edifici esistenti sparsi nel territorio agricolo a carattere non colonico.-

Per tali fabbricati è consentito oltre alla ristrutturazione dell'esistente, anche la costruzione di ampliamenti nel limite massimo di 200 mc.-

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

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

Per le distanze minime tra i fabbricati e dai confini vale quanto previsto all'art.13 per le zone edificate e di completamento B2.-

Per quanto riguarda la distanza minima dalla strada, l'ampliamento non può avere una distanza inferiore a quella dell'edificio esistente, comunque non inferiore a ml. 5,00 per gli edifici esistenti lungo le strade non vincolate da fascia di rispetto stradale. In tutti gli altri casi valgono le norme previste all'art.28 che detta prescrizioni per le costruzioni comprese entro le zone di rispetto stradale.-

2)- Zone artigianali-industriali di espansione D1 CAP. 4

In tali ZONE PRODUTTIVE si attua per intervento di completamento applicando i seguenti indici:

a)- U_f = indice di utilizzazione fondiaria

Art. 17

ZONE ARTIGIANALI - INDUSTRIALI D1 0,40 mq/mq.

b)- Q = indice di utilizzazione fondiaria massima = 0,50 mq/mq.

Le zone artigianali-industriali D1 sono destinate all'insediamento di industrie manifatturiere, industrie delle costruzioni e industrie di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, di magazzini e depositi, con esclusione delle industrie di base e di tutte le industrie nocive.-

E' consentita l'edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza nella misura di un alloggio per ciascuna azienda e gli uffici annessi esclusivamente all'attività dell'azienda.

Tali zone si dividono in zone di completamento D1 e in zone di espansione D1.

A)- Zone artigianali-industriali di completamento D1

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto su una superficie minima di intervento S_m = mq.2.000 applicando i seguenti indici:

- a)- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,50 mq/mq/
- b)- Q = rapporto massimo di copertura = 50% di S_f
- c)- V_l = indice di visuale libera = 0,5

La distanza dalle strade non può essere inferiore a ml.10,00. Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, previsti nelle misure e con le modalità fissate nel successivo Art.27 e relativa tabella A.

B)- Zone artigianali-industriali di espansione D1

In tali zone il Piano si attua per intervento di esecuzione applicando i seguenti indici:

- a)- Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,42 mq/mq.
- b)- Uf = indice di utilizzazione fondiario massimo = 0,60 mq/mq.
- c)- Aree pubbliche, oltre le aree destinate alla viabilità = 20% della St.
- d)- Parcheggi pubblici = almeno il 50% delle aree di uso pubblico.
- e)- Aree per verde pubblico alberato e attrezzato e servizi sociali = il restante 50% delle aree pubbliche.
- f)- V1 = indice di visuale libera = 0,5 oppure in aderenza fra pareti cieche.

Lungo le strade sulle quali si aprono gli accessi alle aziende la distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale è di ml.16,00; i manufatti di recinzioni saranno fissati ad una distanza minima dalla strada di ml.6,00 e l'area relativa dovrà essere destinata a parcheggio pubblico, in aggiunta alle quantità di cui al precedente punto d) e potranno essere soggette a servitù pubblica per la installazione di reti di servizi tecnologici.

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, previsti nelle misure e con le modalità fissate nel successivo art.27 e relativa tabella A.-

Art. 18

ZONE COMMERCIALI D2

Le zone commerciali sono destinate ad attrezzature commerciali pubbliche e private, quali centri commerciali di vendita all'ingrosso e al minuto, grandi magazzini e relativi uffici.-

Sono esclusi stabilimenti industriali, depositi e magazzini di merci e materiali non destinati alla vendita diretta, edifici residenziali; sono ammesse le abitazioni dei titolari o degli addetti alla sorveglianza.

Tali zone si dividono in zone di completamento D2 e in zone di espansione D2.

A)- Zone commerciali di completamento D2

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto su una superficie pari a quella indicata dalle Tavole di Piano, applicando i seguenti indici:

- a)- U_f = indice di utilizzazione fondiario =
0,50 mq/mq.
- b)- Q = rapporto massimo di copertura = 50% di Sf.
- c)- V_l = indice di visuale libera = 0,5.

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, previsti nelle misure e con le modalità fissate nel successivo Art.27 e relativa tabella **AY** A.

B)- Zone commerciali di espansione D2

In tali zone il Piano si attua per intervento di esecuzione applicando i seguenti indici:

- a) U_t = indice di utilizzazione territoriale = mq/mq.
- b) Q = rapporto massimo di copertura = 0,30 mq/mq.

- b) U_f = indice di utilizzazione fondiario = 0,60 mq/mq.
- c) Q = rapporto massimo di copertura = 30% di S_t .
- d) Aree pubbliche, oltre le aree destinate alla viabilità 1 mq/mq. di S_v .
- e) Parcheggi pubblici = almeno il 40% delle aree pubbliche.
- f) Aree per verde pubblico alberato e attrezzato = il restante 60% delle aree pubbliche.
- g) V_l = indice di visuale libera = 0,5.

Tutte le nuove costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, previsti nelle misure e con le modalità fissate dal successivo art.27 e relativa tabella A, che costituiscono un minimo e che dovranno essere adeguati alle diverse eventuali normative.

Art. 19

ZONE DI SERVIZIO ALLA VIABILITA' E TRASPORTI D3

Le zone di servizio alla viabilità e trasporti sono destinate all'insediamento di parcheggi e ricovero per mezzi di trasporto e alla costruzione dei relativi servizi di assistenza.-

E' consentita l'edificazione della abitazione per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza nella misura di un alloggio per ciascuna azienda e gli uffici annessi esclusivamente all'attività dell'azienda.-

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto, su una superficie pari a quella indicata dalle Tavole di Piano, applicando i seguenti indici:

- a)- U_f = indice di utilizzazione fondiario = 0,40 mq/mq.
- b)- Q = rapporto massimo di copertura = 40% di S_f .

c)- V1 = indice di visuale libera = 0,5.

Art. 20

ZONE AGRICOLE E

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

In tali zone sono consentite esclusivamente:

- a)- case di civile abitazione per coltivatori della terra, per operatori ed imprenditori agricoli;
- b)- stalle, porcili e, in genere, edifici per allevamenti integrativi dell'azienda o cosiddetti riciclabili;
- c)- stalle sociali per i bovini, manufatti edilizi adibiti alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, strutture fisse o mobili adibite comunque alla lavorazione dei prodotti della zona agraria circostante, ricoveri per macchine agricole, silos, serbatoi indrici, serre e strutture similari;
- d)- attività e costruzioni per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.

Le concessioni a costruire possono essere richieste oltre che dai proprietari (coltivatori, concedenti e conduttori in economia) anche dagli affittuari e dai mezzadri che ai sensi rispettivamente della legge 11/2/1971, n.11 e della legge 15/9/1969, n.756 abbiano acquisito il diritto

di sostituirsi al proprietario della esecuzione delle costruzioni sopra individuate, nonché dalle cooperative di conduzione, dalle associazioni di coltivatori per la conduzione comune delle aziende, dalle associazioni di coltivatori che, oltre all'azienda in comune, conducano anche aziende proprie (art.13 L.153).-

Per il rilascio della concessione relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b) c) del presente articolo i richiedenti dovranno essere comunque in possesso dei requisiti di imprenditore a titolo principale in conformità di quanto previsto dalla legge regionale 5.5.1977, n.18 di recepimento della legge nazionale n.153 all'art.12.-

Per il rilascio delle concessioni in zona agricola il Sindaco si avvale del parere di una commissione consultiva per gli insediamenti agricoli; il parere integra, ma non sostituisce quello della Commissione Edilizia Comunale.-

Nell'attesa di un'apposita legge regionale che regolamenti tale Commissione Consultiva per gli insediamenti agricoli, le relative competenze sono assorbitate dalla Commissione Edilizia Comunale, che può avvalersi del parere del Consiglio dei Produttori.-

Tale Commissione Consultiva per gli insediamenti agricoli valuterà la compatibilità degli interventi richiesti ai fini del recupero e dello sviluppo del patrimonio produttivo agricolo, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli.-

Tutte le possibilità edificatorie previste negli articoli delle presenti norme relative alle zone agri-

cole si intendono utilizzabili una sola volta.-

A chiarimento generale si specifica che quando nel corso della normativa si parla di aziende agricole, si intende che esse non siano necessariamente accorpate.

Gli appezzamenti di terreno per entrare a fare parte del concetto di "azienda agricola" non devono comunque essere ad una distanza stradale superiore ai 10 Km. e l'appezzamento su cui si intende intervenire ai fini edificatori, non può comunque essere mai inferiore ai 15.000 mq. Questo vale nelle varie ipotesi presentate all'art.22, paragrafi A - B - C.

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

Tale vincolo é espressamente indicato, ove previsto, nei documenti a corredo della concessione ed é trasferito alla Conservatoria degli Atti Immobiliari a cura e a spese del titolare della concessione prima dell'inizio dei lavori.-

Inoltre per tutti i casi di ampliamento ammessi alle presenti norme dovrà essere osservata una distanza minima dell'edificazione dai confini di proprietà di ml.5,00 e dovranno essere rispettate le disposizioni dei DD.MM. 1.4.1968, n.1404 e 2.4.1968, n.1444 per quanto si riferisce alla distanza della edificazione dalle strade.-

B - Edifici di valore architettonico e ambientale

1 - Edifici di valore architettonico

Sono consentiti solo interventi di restauro o di risanamento conservativo senza alterazioni dei volumi e senza possibilità di demolizione e ricostruzione ad esclusione di superfetazioni che potranno essere demolite ma non ricostruite.-

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

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

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

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

2 - Edifici di valore ambientale

L'intervento dovrà essere fondamentalmente in-

formato al (restauro) conservativo nei modi indicati al punto precedente.-

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

- adeguamenti delle altezze interne dei piani secondo le vigenti norme, fermo restando il numero dei piani se uguale o superiore a due, fermo restando direzioni, inclinazioni e manto della copertura e soluzione esterna del cornicione;
- ampliamento dell'edificio entro i limiti quantitativi determinati all'art.22 - comma A1;
- rifacimento dei solai secondo tecnologie attuali ad eccezione che per i vani della zona giorno al piano terreno dove la finitura dell'estradosso dovrà restare in legno dove esiste;
- demolizione e ricostruzione dell'edificio secondo la configurazione planivolumetrica e architettonica preesistente, qualora da apposita indagine tecnico-economica da parte dell'Ufficio Tecnico competente risulti uno stato di precarietà o di colabenza delle strutture tale da rendere eccessivamente oneroso il restauro.-

L'individuazione degli edifici di particolare valore architettonico e di valore ambientale presenti nel territorio agricolo verrà prodotta dall'Amministrazione Comunale entro sei mesi dalla data di adozione della Normativa con delibera del Consiglio Comunale, attraverso elaborati tecnici all'uopo predisposti.-

Nel caso di ulteriore capacità edificatoria nel-

la proprietà su cui insiste l'edificio censito di valore architettonico o ambientale, tale capacità edificatoria potrà essere utilizzata nell'area cortilizia dell'edificio censito qualora vengano utilizzate tecniche costruttive e tipologiche edilizie conformi all'edificio censito preesistente.-

In caso l'intervento proposto non venga giudicato aderente all'edificio esistente dalla Commissione Edilizia, o utilizzi tecniche costruttive moderne, esso dovrà essere situato comunque al di fuori dell'area cortiliva e ad una distanza non inferiore ai 15 metri da qualsiasi elemento del complesso censito.-

Sarà consentita solo per gli edifici non individuati come di pregio architettonico o di valore ambientale, la possibilità di demolizione e ricostruzione o la trasformazione degli edifici residenziali in fabbricati di servizio a condizione che la nuova edificazione avvenga nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di cui al successivo art.23, e che gli indici stessi siano considerati in misura complessiva (edifici esistenti + edifici di progetto) sull'intera superficie aziendale occupata.-

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

Solo per quanto attiene gli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa e censiti di valore architettonico è concessa la destinazione ad uso residenziale per i soggetti non inclusi nel

la precedente classificazione, purché il frazionamento sia limitato all'area cortiliva di pertinenza del fabbricato esistente, come individuabile dalle planimetrie catastali.-

In tal caso l'azienda formatasi senza fabbrica to verrà considerata come esistente alla data di adozione in Consiglio Comunale della presente normativa e sarà normata secondo quanto detto all'art.22 - comma B. Eventuali edifici di recente costruzione, in prossimità di edifici censiti potranno ampliarsi solo sui lati non prospicienti tali fabbricati censiti.-

Art. 21

LE ZONE AGRICOLE SI DIVIDONO IN:

- Zona agricola normale
- Zona di rispetto ai centri abitati
- Zona di difficile scolo
- Zona di rispetto ai corsi d'acqua.

Art. 22

ZONA AGRICOLA NORMALE

Nella zona agricola normale sono consentite le costruzioni di cui all'art.21, lettere a), b), c) e d) per intervento urbanistico diretto secondo le seguenti modalità, indici e prescrizioni:

A)- Aziende agricole esistenti alla data di adozione della normativa provviste di fabbricati .

A.1. Costruzioni di cui all'art.21, lettera a):

(case di civile abitazione per coltivatori della terra, per operatori ed imprenditori agricoli).

E' consentito l'ampliamento della superficie dei fabbricati esistenti fino ad un massimo complessivo di:

- S.U. * Superficie utile : 150 mq.

incrementabili di 10 mq./ha fino ad un massimo di 300 mq. di S.U. comprensivi delle quote di S.U. abitabile eventualmente esistenti e che conservano la medesima destinazione.

A.2. Costruzioni di cui all'art.20, lettera b):

(Stalle, porcili e, in genere, edifici per allevamenti integrativi dell'azienda o cosiddetti riciclabili)

A.3. Costruzioni di cui all'art.20, lettera c):

(Stalle sociali per i bovini, manufatti edilizi adibiti alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, strutture adibite comunque alla lavorazione dei prodotti della zona agraria circostante, ricoveri per macchine agricole, silos, serbatoi idrici)

E' consentito l'ampliamento fino ad una U.F. max = 0,02 mq/mq. cioè 200 mq/ha, di cui un massimo di 0,006 mq/mq per allevamenti integrativi o riciclabili cioè 60 mq/ha (in cui la superficie aziendale sia sufficiente per lo spandimento dei liquami prodotti).-

E' obbligatoria, per gli interventi di ampliamento che si riferiscono a stalle, ai porcili, agli edifici per allevamenti, nonché alle costruzioni adibite alla prima trasformazione e conservazione dei

prodotti agricoli di cui al precitato punto A.2 - lettera b): (stalle, porcili e, in genere, edifici per allevamenti integrativi dell'azienda o cosiddetti riciclabili) e lettera c): (stalle sociali per bovini, manufatti edilizi adibiti alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, strutture adibite comunque alla lavorazione dei prodotti della zona agraria circostante, ricoveri per macchine agricole, silos, serbatoi idrici), l'esistenza o la messa in opera di impianti depuranti o l'adozione di sistemi di smaltimento conformi alle disposizioni che verranno impartite dalle autorità sanitarie competenti. (Legge 319).

A.3. Costruzioni di cui all'art.21, lettera d):

(Attività e costruzione per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo).

E' consentito l'ampliamento del 20% della superficie dei fabbricati esistenti per quanto non in contrasto con le disposizioni della legge regionale n.8 del 26.1.1976 in materia di attività estrattive e sue successive modificazioni ed in conformità del Piano Comprensoriale delle attività estrattive.-

B)- Aziende agricole esistenti alla data di adozione della presente normativa totalmente o parzialmente sprovviste di fabbricati.

B.1. Costruzioni di cui all'art.21 - lettera a):

(Case di civile abitazione per coltivatori della terra, per operatori ed imprenditori agricoli)

Costruzioni di cui all'art. 21 - lettera b):

(Stalle, porcili e, in genere, edifici per allevamenti integrativi dell'azienda o cosiddetti riciclabili).

S.M. = Superficie minima di intervento = mq. 30.000.

Le aziende per poter usufruire del diritto alla concessione gratuita dovranno presentare tutta la documentazione necessaria a dimostrare ex L. 153 la qualifica del richiedente di operatore agricolo a titolo principale; che almeno i $\frac{2}{3}$ del reddito derivano dall'attività svolta dall'azienda.-

Nel caso di domande presentate da operatori del settore floro-vivaistico e delle coltivazioni specializzate in serre fisse, che comprovino di svolgere l'attività in oggetto da almeno due anni, la superficie minima di intervento è fissata in mq. 15.000.

Per l'edificazione valgono i seguenti indici:

- S.U. = Superficie utile: 150 mq. incrementabili di 20 mq./ha fino ad un massimo di 300 mq. di S.U. comprensivi delle quote di S.U. eventualmente esistenti e che conservano la medesima destinazione;
- Uf = Indice di utilizzazione fondiario per rustici e fabbricati di servizio = $0,02 \text{ mq/mq} = 200 \text{ mq/ha}$ di cui un massimo di $0,006 \text{ mq/mq} = 60 \text{ mq/ha}$ potrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola;
- H max = Altezza massima (esclusi serbatoi, silos, ecc.) = 8,5 ml;
- Vl = Visuale libera = 0,5 con un minimo di 3 ml.;
- D = Distanza minima dai confini = 10 ml. dalle strade secondo le prescrizioni del D.M.

1.4.1968, n.1404.

Fino a sei mesi dalla data di approvazione della presente normativa la superficie minima di intervento, fatti salvi i titoli di cui all'art. comma precedente del richiedente, è fissata transitoriamente in una superficie minima di mq.15.000.

Una volta ottenuta la concessione, gli aventi titolo dovranno ultimare la costruzione entro i termini previsti dall'Amministrazione che concederà una eventuale proroga alla ultimazione dei lavori solo se sarà documentata l'avvenuta esecuzione almeno dell'opera grezza entro i termini fissati.

B.2. Costruzioni di cui all'art.20, lettera c):

(Stalle sociali per i bovini, manufatti edilizi adibiti alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, strutture adibite comunque alla lavorazione dei prodotti della zona agraria circostante, ricoveri per macchine agricole, silos, serbatoi idrici)

- Sm = Superficie minima d'intervento = 10.000 mq.
- Uf = Indice di utilizzazione fondiario = 0,3 mq/mq. sul lotto.

Comunque deve essere vincolata tale utilizzazione alla disponibilità del terreno complessivo da parte del richiedente o dei richiedenti secondo il coefficiente nazionale dello 0,10 complessivo su terreni di proprietà anche se non adiacenti che saranno vincolati come inedificabili nell'intervento sul lotto.

Tale vincolo è espressamente indicato nei documenti a corredo della concessione ed è trasferito

formato alla Conservatoria degli Atti Immobiliari a cura e a spese del titolare della concessione prima dell'inizio dei lavori.

- H max = 9,50 ml. (esclusi particolari volumi tecnici).

- V1 = Visuale libera = 0,5.

- D = Distanza minima dai confini: Ml.10 dalle case e dalle abitazioni secondo le prescrizioni di legge. Per particolari volumi tecnici la distanza dai confini deve essere = altezza.

- P = Parcheggi pubblici o di uso pubblico = 10% della superficie edificabile escludendo gli accessi dell'azienda.

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

B.3. Costruzioni di cui all'art.20, lettera d):

(Attività e costruzioni per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo).

Sono ammesse nel rispetto della legge regionale n.8 del 26.1.1976 e successive modificazioni nei modi e secondo gli indici che verranno stabiliti dal Piano della attività estrattiva.-

C) Aziende agricola totalmente o in parte formatesi dopo la data di adozione della presente normativa, del tutto o parzialmente sprovvedute di fabbricati.

A ulteriore chiarimento della definizione precedente si specifica che per aziende totalmente o in parte

formatesi dopo la data di adozione della presente normativa, si intendono tutte le variazioni, in aumento o in diminuzione, o anche solo nominali, intervenute dopo la data di adozione, come riscontrabile dal Certificato Storico Catastale, che dovrà essere allegato ad ogni domanda di concessione in zona agricola.-

Chi alla data di adozione della presente normativa era già in possesso della superficie minima di 3 ha. di cui al punto B1 del presente articolo, nel caso di aumento della sua superficie ~~x~~poterale conserva comunque il diritto di edificare di cui al punto B1 del presente articolo.-

Tale diritto vale anche in caso di successione purché non si vada al frazionamento delle aziende preesistenti.-

A corredo delle domande di concessione di cui ai commi C.1 e C.2 dovrà inoltre essere prodotta la seguente documentazione:

- relazione illustrativa al progetto in cui si indicheranno il fabbisogno di vani e delle strutture di servizio conseguenti alle strutture produttive e alla capacità zootecnica, gli indirizzi produttivi, il riparto colturale ed eventuali forme di riconversione aziendale o di ristrutturazione fondiaria;
- elaborati cartografici in scala non inferiore ad 1 : 1.000 che correlino la superficie aziendale e le aree di intervento edificatorio con il territorio circostante e le sue infrastrutture, con particolare riferimento al sistema idrografico e viabilistico al

le fonti di approvvigionamento idrico, al modo di smaltimento o di depurazione degli scarichi inquinanti, alla rete elettrica, idrica, ecc. -

C.1. Costruzioni di cui all'art.20, lettera a):

(Case di civile abitazione per coltivatori della terra, per operatori ed imprenditori agricoli):

Costruzioni di cui all'art.20, lettera b):

(Stalle, porcili e, in genere, edifici per allevamenti integrativi dell'azienda o cosiddetti riciclabili):

- Sm = Superficie minima d'intervento = mq.50.000

Gli indici per l'edificazione sono i seguenti:

- Su = Superficie utile : 150 mq. incrementabili di 20 mq/ha fino ad un massimo di 300 mq. di Su, comprensivi delle quote di Su abitabile eventualmente esistenti e che conservano la medesima destinazione.

- Uf = Indice di utilizzazione fondiaria per rustici e fabbricati di servizio = 0,20 mq/mq. = 200 mq./ha di cui un massimo di 0,006 mq/mq. = 60 mq/ha potrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola.

- H max = Altezza massima (esclusi serbatoi, silos, ecc.) = 8,5 ml.

- Vl = Visuale libera = 0,5 con un minimo di 3 ml.

- D = Distanza minima dai confini = 10 ml. Dalle strade secondo le prescrizioni del D.M. 1.4.1968, n.1404.

C.2. Costruzioni di cui all'art.20, lettera c):

(Stalle sociali per i bovini, manufatti edilizi adibiti alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, strutture adibite co-

munque alla lavorazione dei prodotti della zona agraria circostante, ricoveri per macchine agricole, silos, serbatoi idrici).

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

Gli indici per l'edificazione sono i seguenti:

- Uf = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,3 mq/mq. sul lotto.

Comunque deve essere vincolata tale utilizzazione alla disponibilità di terreno complessivo da parte del richiedente o dei richiedenti secondo il coefficiente nazionale dello 0,10 complessivo su terreni di proprietà anche se non adiacenti che saranno vincolati come inedificabili nell'intervento sul lotto.

Tale vincolo è espressamente indicato nei documenti a corredo della concessione ed è trasferito alla Conservatoria degli Atti Immobiliari a cura e a spese del titolare della concessione prima dell'inizio dei lavori.-

- H max = 9,50 ml. (esclusi particolari volumi tecnici).
- Vl = Visuale libera = 0,5.
- D = Distanza minima dai confini = ml.10. Per particolari volumi tecnici la cui altezza superi i 10 ml. la distanza dovrà essere uguale all'altezza. Dalle strade e dalle abitazioni secondo le prescrizioni di legge.-

2 VI = Visuale libera = 0,5. *... attrezzature sportive CAP. 5*
... impianti pubblici per il gioco e lo sport dei bimbi, ragazzi e adulti, inseriti nel verde. Sono ammesse attrezzature sportive CAP. 5
... tipo.

ZONE DI USO PUBBLICO

Per le attrezzature sportive coperte non dovrà essere superato l'indice $UF = 0,1$ mq/eq.

Art. 24

21- Le ZONE DESTINATE ALLE ATTREZZATURE PUBBLICHE
DI QUARTIERE F.1.

Le zone F1 costituiscono, insieme alle aree da reperirsi all'interno delle zone residenziali di espansione, la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico a livello di quartiere.

Esse sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle Tavole della V/P.R.G.:

- a)- verde pubblico
- b)- verde pubblico attrezzato
- c)- scuole inferiori
- d)- edifici ed attrezzature diverse di uso pubblico.

a)- Le aree per il verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi pubblici di quartiere. In tali aree è vietata qualsiasi costruzione stabile; sono ammesse solo costruzioni di carattere provvisorio quali chioschi per il ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi (con esclusione di attrezzature o campi sportivi precluse al libero accesso del pubblico), ecc. per il gioco dei bambini.

- b)- Le aree per il verde pubblico attrezzato sono destinate a impianti pubblici per il gioco e lo sport dei bambini, ragazzi e adulti, inseriti nel verde. Sono ammesse attrezzature sportive coperte e scoperte di qualsiasi tipo.

Per le attrezzature sportive coperte non dovrà essere superato l'indice $U_f = 0,1 \text{ mq/mq}$.

- c)- Le aree per scuole inferiori sono destinate agli edifici per l'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo, da localizzare secondo le indicazioni specifiche espresse dai simboli contenuti nelle planimetrie della V/P.R.G. -

Sono consentite inoltre le attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici.-

E' consentita la costruzione di abitazioni per il personale di sorveglianza, limitatamente ai plessi di oltre 20 aule e in caso di comprovata necessità. Il Piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria = 2 mc/mq . Nel caso di ampliamenti di edifici idonei esistenti su lotti di terreno non confinanti con altre aree destinate ad attrezzature scolastiche libere è consentito il raggiungimento dell'indice $I_f = 3 \text{ mc/mq}$.
- U_f = Indice di utilizzazione fondiaria = $0,6 \text{ mq/mq}$. E' ammesso nel caso di ampliamento sopradescritti il raggiungimento di $U_f = 0,9 \text{ mq/mq}$.
- H = Altezza massima = 10,50.

- V1 = Indice di visuale libera = 1,0.
- Q = Rapporto massimo di copertura = 40%.

All'interno dell'area recintata di pertinenza dell'edificio scolastico non sono ammessi parcheggi, ad eccezione delle piazzole per la sosta temporanea degli automezzi di rifornimento.

d)- Le aree destinate per attrezzature diverse d'uso pubblico sono destinate a servizi di livello di quartiere, secondo le indicazioni specifiche, espresse dai singoli contenuti nelle planimetrie della V/P.R.G. ed elencati in legenda.

In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto con l'applicazione dei seguenti indici:

- If = Indice di fabbricabilità fondiario = 2,0 mc/mq.
- Uf = Indice di urbanizzazione fondiario = 0,60 mc/mq.
- H = Altezza massima = 10,50 ml.
- V1 = Indice di visuale libera = 0,5.

Art. 25

ZONE PUBBLICHE PER ATTREZZATURE URBANE E TERRITORIALI E PER SERVIZI PUBBLICI F.2.

Tali zone sono destinate agli spazi e alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse comunale e sovracomunale e per servizi pubblici indicate mediante simbolo nelle planimetrie della V/P.R.G. In tali zone il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

- If = Indice di fabbricabilità fondiari = 2,00 mq/mq.
- Uf = Indice di utilizzazione fondiario = 0,66 mc/mq.

Art. 26

EDIFICI ESISTENTI IN ZONA DESTINATA
DAL PIANO AD USO PUBBLICO F1, F2.

Gli edifici o parti di essi esistenti nelle zone di uso pubblico, fino a quando non saranno effettuati gli interventi previsti nelle suddette zone, potranno essere mantenuti e potranno essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria con sostituzione parziale o totale del solaio di copertura.-

Gli edifici o parti dell'edificio che saranno demoliti non potranno essere ricostruiti.-

L'autorizzazione all'intervento di cui sopra da parte del Sindaco non costituisce aumento di valore dell'immobile in caso di esproprio.-

Art. 27

ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Le zone destinate alla viabilità sono utilizzate per la conservazione e la protezione della viabilità esistente e per la creazione del nuovo assetto viario e perciò comprendono:

- le strade;
- i nodi stradali;
- i parcheggi.

Le zone destinate alla viabilità sono inedificabili.-

Le indicazioni di Piano, relative alle opere stradali, hanno valore di massima, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere. Ciò vale per la definizione degli svincoli, l'esatta configurazione dei tracciati, la larghezza delle carreggiate. E' da considerare invece vincolante la posizione degli svincoli e la gerarchia stradale che essi comportano nonché lo sviluppo di massima dei tracciati.-

Le sedi varie indicate nelle Tavole di Piano rappresentano essenzialmente la viabilità interna che può essere completata con la viabilità minore e pedonale nei piani particolareggiati e nei piani di lottizzazione. Nella attuazione del Piano dovranno essere modificati o soppressi quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti che risultino difformi dalle indicazioni grafiche del Piano.

I parcheggi previsti dalla V/P.R.G. e dalle presenti Norme si suddividono nelle seguenti categorie:

a)- Parcheggi pubblici della rete stradale indicanti nelle tavole di P.R.G.:

In generale la loro esatta dimensione ed ubicazione sarà definita dai piani particolareggiati di esecuzione o nella progettazione esecutiva della rete stradale; in tale sede potranno prevedersi altri parcheggi nelle aree di rispetto stradali. X-

Tuttavia le indicazioni relative ai parcheggi contenute nelle Tavole di Piano devono intendersi vincolanti almeno sino all'approvazione dei piani particolareggiati di esecuzione che potranno eventualmente apportare modifiche a quanto previsto dalla V/P.R.G.

b)- Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria:
previsti in ciascuna zona dalla norma di attuazione.

Gli spazi compresi entro le sezioni stradali previsti nei piani di esecuzione non sono computabili ai fini del calcolo delle superfici per parcheggi pubblici o privati previsti dalle presenti norme.

c)- Parcheggi privati nelle nuove costruzioni:

Tali parcheggi vanno previsti in tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, in aggiunta ai precedenti spazi di parcheggio, nelle quantità prescritte per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici della seguente tabella che fa parte integrante del presente articolo. Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto, perché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto.

TABELLA A

SPAZI PER PARCHEGGIO PRIVATO DA RICAVARE NELL'AREA DI PERTINENZA DI COSTRUZIONE ED ATTREZZATURE.

Destinazione d'uso degli edifici	Superfici parcheggi privati
- destinazione residenziale	mq. 10 ogni 60 mq di superficie utile lorda

Art. 31

CORSI D'ACQUA

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi e specchi di acqua e le aree, demaniali e private, sui lati dei fiumi e dei canali. Dette aree possono essere destinate alle opere di sistemazione idrogeologica, ad usi connessi con le attrezzature tecnologiche che richiedono la vicinanza di un corso d'acqua; in tale zona è esclusa la destinazione residenziale.-

Art. 32

ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Nelle zone di rispetto dei corsi d'acqua (fiumi, canali) sono consentite soltanto le opere necessarie all'esercizio dell'agricoltura, alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente ed alla sistemazione idrologica del terreno.-

Negli edifici esistenti compresi entro le zone di rispetto sono consentiti soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e un ampliamento "una tantum" pari al 20% della superficie utile complessiva e per un massimo di mq. 50 di Su.-

Art. 33

ZONA DI RISPETTO DELL'ABITATO

Nelle zone di rispetto all'abitato è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.-

Le costruzioni agricole e le case di civile