



COMUNE DI MASSALOMBARDA  
COMPRENSORIO DI LUGO PROV. DI RA.

VARIANTE GENERALE  
AL P.R.G. 1976

**NORME DI  
ATTUAZIONE  
DEFINITIVE**

TAV. **14.3.1.**

ATTO T.

\*

SCALA

ARCH. P. MAZZOTTI  
REGIONE EMILIA ROMAGNA

Regione Emilia Romagna  
Comitato Consultivo Regionale

Allegato 35  
della 363  
data 5866  
ARCHITETTO MAZZOTTI  
IL S. C. PAOLO

Sezione 1  
Esaminato nell'adunanza del 22 OTT. 1987  
Parere n. 109

IL SEGRETARIO



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Arch. Giovanni De Marchi

PROTOCOLLO

IL SINDACO

*Provincia*



IL SEGRETARIO

*Provincia*

ADOTTATA DAL C.C.  
N. DATA

APPROVATA CON D.R.  
N. DATA

CONTROLLATA CON ATTO  
N. DATA

PUBBLICATA NELLA GAZZ. UFF.  
N. DATA

COMUNE DI MASSA LOMBARDA

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

NORMATIVA DI APPLICAZIONE

## CAPO I° - PARTE GENERALE

### ART.1 - FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme costituiscono lo strumento per l'organizzazione del territorio comunale secondo i lineamenti e gli orientamenti programmatici del Piano Regolatore Generale e, nel quadro di queste finalità, forniscono le prescrizioni sia per la stesura dei piani particolareggiati esecutivi, sia per la disciplina delle iniziative private e pubbliche tendenti all'attuazione degli interventi edilizi.

### ART.2 - NORME GENERALI

Il P.R.G. si applica a tutto il territorio comunale comprese le zone omogenee A che comunque seguiranno le norme dello strumento urbanistico specifico attualmente adottato secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme ed alle tavole di progetto.

Gli atti del P.R.G. sono:

- a) elaborati grafici;
- b) norme di attuazione;
- c) relazioni generali .

In caso di eventuali non corrispondenze tra elaborati grafici a scala diversa valgono le indicazioni dei disegni a rapporti maggiori, cioè:

le indicazioni delle planimetrie in scala 1:1000 prevalgono su quelle delle planimetrie 1:2000 e queste su quelle in scala 1:10.000, ecc.

La edificazione e la trasformazione d'uso del territorio

sono soggetti oltre che alla disciplina del precedente articolo alle disposizioni del regolamento edilizio vigente nel Comune (in quanto compatibili) e altre leggi e regolamenti vigenti in materia.

## CAPO II° - INTERVENTI SULL' ESISTENTE

### ART.3 - EDILIZIA ESISTENTE

Si premette che si definiscono zone territoriali omogenee di tipo A, secondo il D.M. 2.4.1968 N.1444, le aree con agglomerati urbani di valore storico-artistico-ambientale (eventualmente comprese le aree circostanti purché opportunamente normate e delimitate) rientrano inoltre nella definizione:

- 1) gli insediamenti storici uniti senza soluzione di continuità con l'espansione urbana; essi riguardano oltre al nucleo originario gli organici ampliamenti ad esso storicamente connessi anche se non contigui;
- 2) gli insediamenti storici isolati ovvero iscritti in perimetri murati o comunque definiti il cui processo urbanistico edilizio-costruttivo si è concluso nel secolo scorso.

Le zone A già delimitate seguiranno lo strumento urbanistico vigente.

## MODI DI INTERVENTO

### 1) INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

L'intervento di manutenzione ordinaria si intende limitato alle sole operazioni di:

- 1) riparazioni o sostituzione di infissi esterni, recinzioni, manti di coperture, pavimentazioni esterne;
- 2) rifacimento parziale o totale di rivestimento esterni;
- 3) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- 4) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- 5) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- 6) riparazione di pavimenti interni.

Soltanto per gli interventi di cui ai punti 1) e 2) va richiesta l'autorizzazione del Sindaco.

### ART.5 - STRADE ESISTENTI

Le strade esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G., siano esse pubbliche o private di uso pubblico, salvo indicazione del P.R.G. o dei P.P. di attuazione, non possono essere destinate ad un uso diverso, salvo interventi del tipo a restauro scientifico se condotti dall'amministrazione comunale.

### ART.6 - ALBERATURE ESISTENTI CENSITE

In tutto il territorio comunale è richiesta la conservazione delle alberature ad alto fusto esistenti. Nelle zone edificabili i nuovi edifici devono essere ubicati e conformati in modo da rispettare di norma gli alberi ad alto fusto esistenti;

l'abbattimento di tali alberi - nel caso in cui risulti inevitabile - deve comunque essere autorizzato dal Sindaco.

### CAPO III° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

#### ART. 7 - EDIFICABILITA' E POTENZIALITA' EDIFICATORIA

##### - Edificabilità

Sono considerate zone edificabili le aree dotate di urbanizzazioni primarie, ai sensi della legge 29.9.1964 n.847 e legge 28.1.77 n.10, cioè di strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas e dei telefoni (quando esista la rete primaria) e nuclei elementari di verde fruibili nel raggio di 500 m.

Sono altresì considerate edificabili le aree per le quali la presenza delle opere di urbanizzazione primaria è garantita o dalla previsione di realizzazione delle stesse da parte del Comune nel successivo triennio o dall'impegno dei privati a realizzare le opere di urbanizzazione suddette, contemporaneamente alle costruzioni oggetto delle connessioni.

L'entrata in vigore della variante generale al P.R.G. e delle presenti norme non comporta la decadenza delle concessioni edilizie in vigore; sia nell'anno concesso per l'inizio dei lavori, sia nel triennio di validità per il completamento dei lavori. L'eventuale rinnovo è concesso solo se compatibile con il P.R.G.

Sono soggette ad autorizzazione comunale tutte le opere edilizie ammesse dal P.R.G., comprese quelle di manutenzione straordinaria, di conservazione tipologica o di restauro, e quelle indicate nel Regolamento Edi-

lizio vigente (mostre, vetrine, ecc.).

Sono inoltre soggette ad autorizzazione comunale tutte le trasformazioni d'uso del suolo, tutte le opere

anche se eseguite su area di proprietà demaniale (stazioni di servizio, depositi e magazzini temporanei, ecc.) e tutte le opere relative alla realizzazione di infrastrutture (strade, fognature, muri di sostegno, elettrodotti e recinzioni) ai prelievi di sabbia, ghiaia e terra, alla escavazione per la formazione di invasi artificiali, alla perforazione di pozzi, ai movimenti di terra.

L'obbligo di richiedere l'autorizzazione comunale vale anche nei confronti delle opere eseguite da Enti pubblici, salvo quanto disposto dall'art.29 della legge 17 agosto 1942 N.1150 e successive modificazioni e integrazioni.

#### -Potenzialità edificatoria

La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti norme.

Gli indici di utilizzazione territoriale (Ut) e fondiaria (Uf), rappresentano la massima potenzialità edificatoria dell'area o lotto di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi prescritti.

Aree di rispetto stradale o di altro tipo di rispetto comprese nell'area o lotto, pur non essendo edificabili si conteggiano ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria.



## ART.8 - PARAMETRI URBANISTICI

Gli interventi urbanistici ed edilizi nelle diverse zone del territorio comunale sono regolati dai seguenti parametri:

- a) Superficie territoriale -St = sulla quale si applica l'indice di utilizzazione territoriale (Ut), è rappresentata dall'insieme dell'area fondiaria, dalla superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria ove prevista dalle norme.

La superficie territoriale si misura al lordo delle fasce di rispetto stradale e al netto delle zone per la viabilità esistente o di P.R.G. ad eccezione delle strade di tipo e) ed f).

- b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria -U1 = è rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade di tipo e) ed f) ai sensi dell'art.43 delle presenti norme, delle superfici destinate a parcheggi pubblici ed a spazi di sosta e di distribuzione individuati come primari delle norme, nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche (fognature, gas, ENEL, SIP) al servizio dell'area, e delle superfici destinate agli spazi verdi primari ai sensi del punto c) dell'art.3 del D.M. 2.4.1968.

- c) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria-U2= è rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'art.3 del D.M. 2.4.1968 e art.44 22.10. 1971 N.865, e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco per il gioco e per lo sport, nonché gli spazi destinati ai parcheggi aventi interesse generale.

- d) Superficie fondiaria -SF = è rappresentata, nel caso di intervento preventivo, dall'area netta edificabile che risulta dalla superficie territoriale deducendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria, e la superficie per opere di urbanizzazione secondaria, e nel caso di intervento edilizio diretto dal lotto

netto edificabile che risulta deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria.

- e) Superficie minima di intervento -  $S_m$  = è rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle diverse zone del territorio comunale, ed è specificatamente richiesto dalle presenti norme tecniche di attuazione, oppure determina graficamente nelle tavole del P.R.G.

- f) Comparti urbanistici = si intendono comparti urbanistici quelle zone, individuate graficamente nelle tavole di P.R.G., la cui progettazione urbanistica deve avere carattere unitario.

Nelle zone di intervento urbanistico preventivo il comparto individua la superficie minima di intervento, per la redazione dei piani particolareggiati, o dei piani di lotizzazione e urbanizzazione, di cui al successivo punto g).

Le delimitazioni di aree destinate a urbanizzazione secondaria, indicate dal P.R.G. nell'ambito delle aree di espansione, hanno solo valore indicativo e sono riportate per dare un indirizzo alle previsioni dei piani particolareggiati di esecuzione.

I comparti comprendenti più zone di P.R.G. individuano aree sulle quali è richiesta una progettazione a carattere unitario.

Nelle zone ad intervento diretto il comparto individua la superficie minima di intervento sulla quale è richiesto un piano di utilizzo delle aree da approvarsi dal Consiglio Comunale.

- g) Densità del comparto -  $D$  = per densità del comparto si intende il rapporto tra il numero massimo ammissibile di abitanti e la superficie dell'intero comparto.

- h) Per superficie Utile Abitabile (S.U.) si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di mura-  
ture, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi. (Art.3 - Decreto 10.5.1977). Vanno pure escluse (Art.2 citato decreto) le superfici per servizi accessori:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso o porticati liberi;
- d) logge e balconi.

I porticati di cui al punto 'c' sono esclusi dal computo se pubblici o di uso pubblico.

- i) Indice di utilizzazione territoriale -  $U_t$  = rappresenta il rapporto fra la superficie utile (SU) ammessa e la superficie territoriale (St).
- l) Indice di utilizzazione fondiaria -  $U_f$  = rappresenta il rapporto fra la superficie utile (SU) ammessa e la superficie fondiaria (Sf).
- m) Volume -  $V$  = s'intende il volume totale dello spazio compreso tra le pareti esterne, il pavimento più basso e la copertura misurato all'esterno.
- n) Altezza del fabbricato -  $H$  = l'altezza degli edifici è misurata dalla differenza di livello fra la quota di caposaldo (o quota media dei capisaldi) che si identifica in mancanza di indicazioni specifiche dell' $U_t$ , comunale nelle quote dei colmi stradali interessati e la più alta nelle quote: o il bordo superiore della linea di gronda, o la quota media del soffitto dell'ultimo piano abitabile.
- o) Indice di visuale libera -  $V_l$  = esprime il rapporto minimo ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ivi comprese quelle per la viabilità) o di proprietà, e l'altezza delle varie fronti dell'edificio stesso.

La sagoma dei fabbricati, considerata in sezione trasversale, deve essere contenuta entro l'inclinata espressa da tale rapporto.

Fanno eccezione i cosiddetti volumi tecnici.

#### ol) Volumi tecnici

Si considerano volumi tecnici, non rilevante ai fini del computo volumetrico, tutti quei volumi o ambienti che assumono carattere di elementi essenziali dell'edificio, non aventi un'autonoma funzione, nè la possibilità di usi alternativi, a prescindere dalla loro abitabilità; inoltre devono intendersi per volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il cor-

po dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

- p) Intervento edilizio diretto = consiste nell'edificazione su singoli lotti dietro rilascio di concessione edilizia.
- q) Intervento edilizio diretto speciale = è obbligatoria la presentazione di un piano di utilizzo dell'area da approvarsi dal Consiglio Comunale.
- r) Intervento urbanistico preventivo = consiste in un piano particolareggiato d'esecuzione secondo la procedura prevista dalla legge urbanistica. In mancanza di piani particolareggiati di esecuzione elaborati per iniziativa del Comune l'intervento urbanistico preventivo consiste in un "piano particolareggiato di iniziativa privata" elaborato per iniziativa dei privati riferito ad una "unità urbanistica" individuata negli elaborati grafici di un piano o nelle forme relative alla superficie minima d'intervento.

#### ART.9 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

L'indice di utilizzazione territoriale si applica ai piani particolareggiati, alle lottizzazioni, ai piani di utilizzo dell'area, ossia nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti norme.

L'indice di utilizzazione fondiaria si applica per l'edificazione nei singoli lotti netti edificabili (sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nei casi di attuazione dei piani particolareggiati e di lottizzazione).

#### ART.10 - EFFETTI DEI PARAMETRI URBANISTICI

Tutti i parametri urbanistici sono operanti dalla data di adozione delle presenti norme tecniche di attuazione del P.R.G. sia nel caso di approvazione di piani particolareggiati (o lottizzazioni) che di intervento diretto; l'area utilizzata per l'applicazione dei parametri urbanistici deve essere esattamente definita in confini ed in superfici, in modo da

escludere la possibilità di un suo riutilizzo per altre costruzioni. Detta area inoltre dovrà essere attribuita e destinata all'uso degli edifici che ne hanno utilizzato l'indice e non potrà subire modifiche di destinazione o suddivisioni interne mediante recinzioni diverse da quelle previste dal progetto approvato.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzo integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici del P.R.G. esclude - salvo i casi di ricostruzione, restauro e manutenzione ordinaria e straordinaria - il successivo rilascio di altre concessioni sulle superfici stesse.

# ART. 11 - DISTANZE MINIME

1<sub>A</sub>) Nei casi definiti nel piano del Centro Storico, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

1<sub>B</sub>) Per tutti gli interventi edilizi, escluse le operazioni di cui al punto precedente, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate di ml. 10,00 fatto salvo il criterio di visuale libera.

Il criterio di visuale libera si applica anche quando una sola parete è finestrata.

Inoltre è prescritta una distanza dai confini del lotto comprese quelle per la viabilità (fatti salvi i maggiori vincoli previsti dai rispetti grafici o dai rispetti del D.M. 1.4.1968) pari alla metà della altezza dei fabbricati prospicienti ai confini stessi, con un minimo di ml. 5,00.

Tale minimo può essere ridotto a ml. 1,5 per quelle zone che risultino completamente edificate e urbanizzate anteriormente alla data di adozione del P.R.G. e dove si sia costruito con l'applicazione di distanza dai confini uguali o inferiori a ml. 3; è comunque vietato edificare ad una distanza dalla strada inferiore a ml. 5,00.

E' consentita la sopraelevazione dell'abitazione o parti di essa nel limite del perimetro esterno della stessa anche a distanza inferiore da quanto previsto dalla norma

sempre in conformità a quanto previsto dal codice civile. Tale minimo può essere ridotto a zero metri se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo in forma legale con i proprietari confinanti o se preesiste parete in confine, o se è presentato dai proprietari in accordo un progetto unitario.

Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche esistenti, il distacco calcolato applicando l'indice relativo, va riferito ai cigli stradali così come indicato dal D.M. 1.4.1968 ART.2 anche se non coincidenti coi confini di proprietà. In ogni caso vanno rispettati gli allineamenti fissati dal P.R.G.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del presente strumento urbanistico, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml.5,00.



CAPO IV° - VINCOLI DI PIANO E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA  
DELL' AMBIENTE

I° - VINCOLO DI PIANO

ART.12 - VINCOLI DI PIANO

Le prescrizioni del presente articolo rientrano tra gli elementi condizionanti ai fini del computo della potenzialità edificatoria. Indipendentemente dalla destinazione di cui alle norme di zona, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni poste dai vincoli sottobelencati.

In tali aree non sono consentite costruzioni, ferma restando la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori, secondo le previsioni e le norme del presente piano.

Tali vincoli sono:

A) Vincolo di rispetto alla viabilità:

E' definito nelle tavole di P.R.G.; in mancanza di tale indicazione grafica vale quanto indicato dal D.M. 1.4.68 N.1404; la classificazione delle strade dell'intero territorio comunale cui fare riferimento è riportata nella apposita Tavola (ved. anche quanto previsto all'art.39 punto 8 penultimo comma).

B<sub>1</sub>) Vincolo cimiteriale:

Limitazioni stabilite dal D.P.R. 21.10.1975 N.803 del testo unico delle leggi sanitarie, nonché dalla delibera comunale sui rispetti cimiteriali (in tali aree è consentita unicamente la realizzazione di piccole costruzioni, autorizzate dall'Amm. Com. per la vendita di fiori o di oggetti di interesse dei dolenti). Per le costruzioni esistenti sono ammesse solo operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.



### B<sub>2</sub>) Vincolo archeologico:

Non è consentita alcuna costruzione o altra opera che alteri lo stato del sottosuolo. Con riferimento alla legge 1.6.1939 N.1089 è necessario il nulla osta della Sovrintendenza per qualsiasi operazione su quel suolo.

### C) Vincolo di rispetto alle infrastrutture tecniche costituite da gasdotti ed elettrodotti (si rimanda ai limiti di legge).

### D) Vincolo di rispetto delle falde idriche:

In tutto il territorio comunale l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento, per qualsiasi utilizzo di falde acquifere e di gas naturale è condizionata al nulla osta dell'ufficio competente provinciale, previa presentazione da parte del richiedente della documentazione contenente l'indicazione delle quantità che si intendono prelevare dalle falde o dai giacimenti.

L'apertura di nuovi scarichi liquidi e solidi in tutto il territorio comunale è sottoposta a nulla-osta del Sindaco ed è subordinata, ove il Sindaco lo ritenga necessario, alla presentazione di una documentazione che garantisca l'assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde dell'atmosfera, tenendo conto anche dei nuclei residenziali e produttivi esistenti e previsti e della direzione dei venti dominanti.

In particolare nelle aree sottoposte a vincolo di rispetto alle falde idriche, al fine di preservare da inquinamento le falde idriche, è fatto divieto:

- di costruire fabbricati destinati al ricovero animali, industrie ed in genere ad attività che comportino scarico di acqua di rifiuto putrescibile;
- di impiegare materiali nocivi per la concimazione dei terreni;
- di immettere nei fossi esistenti scarichi contenenti acque di rifiuto, tranne che i fossi stessi vengano impermeabilizzati a partire dal punto di immissione delle acque di scarico fino ad un tratto a valle dell'area stessa della lunghezza indicata preventivamente caso per caso dall' Ufficio Tecnico Comunale.

#### E) Vincolo idrogeologico:

Alla materia attinente i vincoli idrogeologici, salvo le modifiche contenute nel comma seguente del presente articolo, sono applicate le disposizioni contenute nel Titolo I del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267 e successive modificazioni e integrazioni nonché nel relativo regolamento di esecuzione approvato con R.D. 16 maggio 1926 N.1126, intendendosi sostituite le amministrazioni centrali dello Stato con la Regione nonché gli organi ed enti periferici di cui all'art.18 del precitato R.D. 30 dicembre 1923 N.3267 con il Comitato Comprensoriale od organo sovracomunale equivalente, salvo quanto disposto nel successivo comma.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui agli artt.7 e 9 ultimo comma- del R.D. 30 dicembre 1923 N.3267 è attribuito al Comitato Comprensoriale oppure all'organo sovracomunale. Sono pure sottoposte al medesimo organo anche i movimenti di terreni di cui al R.D. 16 maggio 1926 N.154 con le stesse condizioni e modalità previste negli artt. 7 e 8 del R.D. 30 dicembre 1923 N.3267.

Il vincolo idrogeologico e la relativa normativa saranno approvati col piano di coordinamento sovracomunale salvo il caso di dissesti in cui si seguono le procedure e le modalità indicate nel R.S. 30 dicembre 1923 N.3267 e successive modificazioni e integrazioni. Nelle zone assoggettate a vincolo idrogeologico gli enti e i privati che intendono realizzare opere di qualsiasi natura o lavori di qualunque tipo, indipendentemente dalle previsioni degli strumenti urbanistici, dovranno avanzare istanza d'autorizzazione al Comitato Comprensoriale o autorità sovracomunale.

L'autorizzazione viene concessa o negata previo parere dell'Ufficio Dipartimentale delle Foreste il quale deve indicare al Comitato Comprensoriale le prescrizioni alle quali assoggettare le autorizzazioni. (ved. anche quanto previsto per le zone di difficile scolo art.39 pag.37).

#### F) Vincolo di rispetto alle reti ferroviarie:

Tali rispetti sono quelli di legge (art.235 legge 1865 e D.P.R. 753 - 11.7.1980, e successive modificazioni).

G) Vincolo di rispetto ai corsi d'acqua:

Tali aree interessano una fascia individuata in carta a protezione del letto dei fiumi, canali e scoli. Quando non risulti individuata, ci si dovrà attenere a al piano comprensoriale delle zone di tutela.

a) mt. 100 dai fiumi e loro golene,

b) mt. da 20 a 40 per i canali

La misura è fatta dal piede dell'argine esterno: nel caso che non ci sia argine, la misura è fatta dal bordo. Tali vincoli valgono per tutto il territorio comunale

Sono comunque escluse dal vincolo le aree comprese nel territorio urbanizzato, delimitato con delibera consiliare, e le lottizzazioni convenzionate ai sensi della legge 6 agosto 1967 N. 765 e successive modificazioni e integrazioni per le sole parti già completamente urbanizzate, ed i piani di edilizia economica e popolare approvati (ma limitatamente al programma pluriennale di attuazione) di cui all'art. 38 della legge 22 ottobre 1971 N. 865 e successive modificazioni e integrazioni.

Restano in vigore altresì le previsioni degli strumenti urbanistici per le zone omogenee B, per le parti non comprese nel territorio urbanizzato di cui sopra, limitatamente agli interventi per attrezzature scolastiche, fino alla scuola dell'obbligo, per verde ed impianti sportivi pubblici.

All'interno di tali fasce non sono ammesse nuove costruzioni, né la demolizione con ricostruzioni di edifici esistenti, ferme restando le altre possibilità previste dalle norme. (Ved. anche quanto previsto all'art. 39, zona agricola M5).

H) Vincolo di rispetto all'abitato:

(ved. quanto previsto art. 39 zone agricole M6)

L) Zone di rispetto alla previsione di viabilità:

(vedi quanto previsto dall'art. 39 zona agricola M7)

## II° - PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE

Sono zone di tutela:

- a) aree soggette a dissesto idrogeologico, a pericolo di valanghe o di alluvioni, o che presentino caratteristiche geomorfologiche tali da non essere idonee a nuovi insediamenti
- b) golene recenti ed antiche dei corsi d'acqua, invasi dei bacini naturali e artificiali, nonché aree ad esse adiacenti per una profondità adeguata;
- c) arenile ed aree di vegetazione dei litorali marini;
- d) aree umide, deltizie e vallive;
- e) aree boschive o destinate al rimboschimento;
- f) aree d'interesse storico-ambientale ed archeologico;
- g) aree regolate dalla legge regionale sulla flora.

In tali zone sono vietate nuove costruzioni e sono ammesse solo le opere di urbanizzazione primaria ed i servizi tecnologici strettamente funzionali alla destinazione di uso delle aree, nonché attrezzature al servizio della pesca. (V. anche G.U. N°265, D.L. 21.9.84 "GALASSO").

### ART.13 - AREE DI SALVAGUARDIA ALLE ALBERATURE ESISTENTI

Sono tutte le aree (destinate o no ad uso agricolo) coperte di alberature destinate a parco o giardino all'atto di adozione delle presenti norme, o comunque censite per la loro peculiarità ambientale. E' facoltà della amministrazione comunale individuare e proteggere anche in tempi successivi tali aree in forza della L.R. 24/01/77, N.2, Art.6). Ferme restando le possibilità di computarne la superficie a fini edificatori (secondo le previsioni e le norme del presente piano) tali aree sono da considerarsi non direttamente edificabili.

Qualora le alberature ricadenti all'interno delle suddette aree dovessero deperire, per cause naturali o per qualsiasi altra causa, la possibilità edificatoria di cui al comma precedente non potrà essere utilizzata fintanto che non venga ripristinata l'alberatura preesistente.

Qualsiasi tipo di riassetto delle zone alberate e l'abbattimento di alberi, nel caso in cui si rendesse inevitabile per motivi riconosciuti validi, dovranno essere preventivamente autorizzati dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e Commissione Urbanistica Integrata (LR 26/78).

La realizzazione di nuovi edifici, all'interno di tali aree secondo le previsioni e le prescrizioni delle zone di P.R.G. potrà avvenire soltanto in sostituzione di edifici esistenti nel rispetto delle alberature e dei rapporti volumetrici ed ambientali preesistenti.

Il perimetro di tali aree costituisce limite equivalente a confine di proprietà ai fini del calcolo delle distanze che dovranno essere rispettate da parte di edifici da realizzarsi su aree confinanti.

E' vietato utilizzare le aree suddette per depositi, parcheggi attrezzati, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere, per stazioni di servizio, e per qualsiasi attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle alberature esistenti.

#### ART.14 - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE

Nelle aree nelle quali sono presenti edifici individuati il P.R.G. si attua prioritariamente attraverso la conservazione dei suddetti edifici secondo le modalità di cui alla Disciplina particolareggiata della zona omogenea A (Centro Storico) approvata e vigente, ferme restando le prescrizioni e le destinazioni di zona.

Tali edifici vengono considerati organismi unici e irripetibili e quindi i relativi lotti di pertinenza, calcolati sulla base dei parametri di zona, non sono riedificabili in caso di demolizione o di irrimediabile danneggiamento dell'edificio.

L'intervento dovrà essere finalizzato alla conservazione dell'edificio ed alla salvaguardia di quegli elementi che concorrono a determinare il contesto dell'ambiente; a tal fine valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) è prescritto il mantenimento o ripristino delle tradizionali coperture a tetto con le tegole a canale in cotto (coppi; non è ammesso l'uso di tegole alla marsigliese o di altri materiali o di copertura a terrazzo.  
Assieme alle coperture deve essere ripristinato e conservato il complesso delle parti esterne al di sopra della linea di gronda, quali camini, torriotti, abbaini, altane, ecc.);
- b) è prescritta la conservazione delle alberature e dei giardini esistenti. In essi è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio;
- c) è prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri scenari costruiti o dipinti, lapidi, edicole, numeri civici, ecc.;
- d) la realizzazione di ascensori, montacarichi ed altri

impianti tecnologici può avvenire quando la loro installazione non comprometta la tipologia dell'edificio o la struttura portante o il profilo altimetrico delle coperture. Non sono ammessi volumi tecnici che alterino le coperture a tetto trasformandole in coperture a terrazzo.

Non sono ammessi:

- intonaco in malta di cemento, colori sintetici lavabili e rivestimenti a base di resine eccetto quelli accettati dalla Sovrintendenza;
- il colore deve essere riferito al recupero di tracce di tinteggiature reperibili sull'immobile, ovvero alla valutazione globale dell'ambiente edificato circostante;
- per edifici che presentino la tinteggiatura ad affresco può essere richiesta tale tipo di tinteggiatura;
- è vietata in tutti i casi la sostituzione di scuri o persiane, con avvolgibili di qualsiasi tipo o tende alla veneziana o la sovrapposizione con infissi esterni in metallo.

#### ART.15 - ARREDO URBANO

Sono considerati elementi di arredo urbano e come tali soggetti ad autorizzazione del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia:

- a) Tinteggiatura, zoccolature e rivestimenti esterni di edifici e di impianti;
- b) modifica di elementi architettonici;
- c) finestre, serrande, vetrine, doppie finestre;
- d) tende e frangisole;
- e) insegne, targhe, tabelle, iscrizioni;

Le modalità da seguire per l'esecuzione delle opere di



cui al presente articolo e le procedure per la modifica-  
zione o la rimozione degli arredi e delle finiture in  
contrasto con l'ambiente, risultano specificate in un "re-  
golamento speciale per l'arredo urbano", riferentesi al-  
l'intero territorio comunale, già approvato con delibera  
consiliare. N°257 del 28.9.1984.

In generale in tutto il territorio comunale valgono come per  
le zone omogenee A, le seguenti prescrizioni:

- devono essere mantenute, vetrine e insegne che costi-  
tuiscono significativi documenti di costume o di vita  
locale;
- possono essere concesse insegne di esercizi solo a ca-  
rattere temporaneo;
- le tende esterne, destinate a proteggere botteghe e  
negozi, devono essere progettate ed applicate in armo-  
nia con le linee architettoniche degli edifici. Sono  
vietate le tende rigide di qualsiasi materiale.

#### CAPO V° - STANDARDS DI PIANO

##### ART.16 - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SE- CONDARIA

###### -Primaria:

Sono definite opere di urbanizzazione primaria: strade  
interne e pedonali, spazi di sosta e parcheggio, fognat-  
ture, reti di distribuzione idrica, dell'energia elet-  
trica e del gas e relative attrezzature (cabine, ecc.)  
rete telefono, illuminazione pubblica e verde attrezza-  
to.

La quantità minima di area per opere di urbanizzazione



primaria, da prevedersi negli strumenti di intervento di retto e preventivo, è quella indicata nelle modalità di intervento delle singole zone alla voce  $U_1$ .

-Secondaria:

Sono definite opere di urbanizzazione secondaria: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport, attrezzature e servizi pubblici a carattere sociale, culturale, sanitario, religioso; amministrativo e commerciale.

Conformemente a quanto previsto dal D.M. 2.4.1968, gli strumenti urbanistici devono prevedere aree per urbanizzazioni secondarie.

Gli standards adottati sono i seguenti:

-per la residenza 25 mq/ab così suddivisi:

-istruzione obbligo, asili nido, scuole materne	6,00 mq.
-attrezzature interesse comune	4,00 mq.
-verde attrezzato, sport, verde urbano	12,00 mq.
-parcheggi pubblici	3,00 mq.
	<hr/>
	25,00 mq.
	=====

ad esclusione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico, non possono essere considerate fra tali aree quelle soggette ad un qualsiasi rispetto.

-per i nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati (infrastrutture tecniche), il 10%

della superficie territoriale, da destinarsi a verde attrezzato e il 5% da destinarsi a parcheggi e servizi di comparto.

La quantità di aree da destinarsi a spazi pubblici non potrà in ogni caso essere inferiore ai totali previsti, pur ammettendosi una diversa distribuzione per le diverse categorie di servizio, ove la ripartizione percentuale è garantita a livello di comparto.

Le aree per servizi per gli insediamenti esistenti sono garantite a livello di P.R.G.; le aree relative a nuovi insediamenti dovranno essere cedute contestualmente all'attuazione dei comparti di espansione.

Le attrezzature da realizzare sulle singole aree saranno stabilite nei programmi di attuazione o di settore. Tali aree dovranno essere cedute gratuitamente al momento dell'intervento.

#### ART.17 - PARCHEGGI

Oltre alla dotazione di parcheggi pubblici, di urbanizzazione primaria e secondaria, prevista in base al presente articolo nelle successive norme di zona, dovranno essere garantite all'interno del lotto le seguenti quantità minime di parcheggi di pertinenza correlate al tipo di attività prevista.

Tali parcheggi saranno di uso pubblico se relativi a funzioni di tipo commerciale, para-commerciale, direzionale, ricreativo e di servizio generale.

Le dimensioni minime richieste per tali spazi di parcheggi sono le seguenti:

edilizia popolare.

In tali zone il piano si attua:

- a) mediante interventi edilizi diretti allorché si tratti di eseguire opere di manutenzione ordinaria e straordinaria o si intervenga su aree la cui potenzialità edificatoria sia già stata utilizzata almeno per l'80%;
- b) mediante interventi urbanistici preventivi - negli altri casi e su superfici minime d'intervento individuate nelle tavole di piano applicando i seguenti indici:
  - intervento preventivo
  - opere di urbanizzazione primaria
  - $U_t = 0,7 \text{ mq} \times \text{mq} = St$
  - Parcheggi di  $U_1 = 1 \text{ posto macchina ogni } 30 \text{ mq di } Su$
  - Verde di  $U_1 = \text{minimo } 30\% \text{ di } St$
  - Verde di  $U_2 = 5 \text{ mq} \times 30 \text{ mq di } Su$
  - Parcheggi di  $U_2 = 3 \text{ mq} \times 30 \text{ mq } Su$
  - $H \text{ max} = 21 \text{ ml}$
  - $V_l = 0,5$
  - Distanza : secondo art.11 pag.13, e seguenti.

#### ART.30 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE R<sub>7</sub>

Tali zone sono destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e dei relativi servizi. Tali zone sono di tipo "C" ai sensi del D.M. 2.4.1968. e in tali zone non sono ammesse attività commerciali o artigiane.  
Modalità d'intervento

In tali zone il P.R.G. si attua per piano urbanistico preventivo esteso all'intera superficie dei comparti individuati.

E' consentita l'edificazione mediante sola concessione

- $U_f = 0,6 \text{ mq} \times \text{mq}$  superficie di comparto;
- parcheggi di  $U_1 = 10 \text{ mq} \times 100 \text{ mq Su}$ ;
- verde di  $U_1 = 5 \text{ mq} \times 30 \text{ mq Su}$ ;
- $H \text{ max} = 8,50$  elevabile a 13 ml. (nel caso sia compatibile con la tipologia esistente e le caratteristiche della zona);
- $V_l = 0,5$  ;
- verde di  $U_2 = 5 \text{ mq} \times 30 \text{ mq Su}$  ;
- parcheggi di  $U_2 = 3 \text{ mq} \times 30 \text{ mq Su}$  ;
- distanze: secondo art.11 - pag. 13 e seguenti.

Nelle aree  $R_4$  sono consentite le destinazioni commerciali di cui all'art. 18 sino ad un max del 20% della  $S_u$  ammissibile. Il verde e i parcheggi di  $U_2$  possono essere oggetto di convenzione per la manutenzione.

#### Zone $R_5$

Queste zone riguardano tutte le aree di rispetto. Per gli edifici, in esse comprese, il piano si attua per intervento edilizio diretto secondo le modalità fissate per le zone  $R_9$  per gli edifici esistenti così modificate.

- Gli ampliamenti possono avvenire solo dal prolungamento dei lati dell' edificio esistente e dalla parte opposta all'elemento originante il vincolo (strada, fiume, ecc.).

#### Zone $R_6$

In queste zone sono consentiti solamente programmi di edilizia economica popolare e interventi atti a mantenere in essere gli edifici esistenti, o al fine di migliorare le condizioni abitative dei complessi edilizi o a consentire la ristrutturazione ed il risanamento della vecchia

-attività commerciali (vedi art.18)				
-alberghi	0,25	mq.	x	mq. Su
-ristoranti	1	"	"	"
-teatri, cinematografi, auditori, balere	3	"	"	"
-istruzione media superiore	0,1	"	"	"
-ospedali	0,2	"	"	"
-ambulatori	0,2	"	"	"

Tali indici non si applicano nelle zone di tipo A e nel  
le zone pedonalizzate.

Per le attività non specificatamente previste nell'elen  
co si procede per analogia.

Tali quote di parcheggio possono essere eccezionalmente  
localizzate anche in vani interrati.

E' possibile prevedere, in accordo con gli uffici tecni  
ci dell'Amministrazione, la complementarietà dell' uso  
delle aree di parcheggio o parti di edifici contigui.

#### ART.18 - AREE COMMERCIALI

Negozi per la vendita al dettaglio sono consentiti nel  
le aree commerciali delimitate negli elaborati grafici;  
il tipo di negozio consentito nei centri di vicinato,  
nei centri intermedi e nel centro primario è determina-  
to dal piano di sviluppo e adeguamento della rete com-  
merciale.

Nelle aree commerciali sono pure consentite le seguenti  
attività (para-commerciali):

- farmacie, ambulatori;
- caffé, bar, ristoranti, chioschi;
- tabaccherie;

- servizi per l'igiene e la pulizia; parrucchiere, barbie re, istituti di bellezza, lavanderie, stirerie, smacchia torie e servizi affini;
- agenzie di informazione per la stampa, lo spettacolo e il tempo libero;
- librerie, giornali, agenzie di distribuzione libri, giornali o riviste, copisterie;
- attività di artigianato di servizio e produttivo, che non siano classificate come insalubri o forti generatori di traffico;
- attività amministrative-direzionali, con funzioni di vicinato o di quartiere: uffici postali, sedi di assicurazioni, ecc.;
- ristoranti, alberghi, pensioni;
- sedi decentrate di partiti politici, associazioni culturali, associazioni sindacali e professionali.

L'edilizia commerciale è regolata dalle seguenti norme tecniche di P.R.G.:

- 1) il territorio comunale è suddiviso in zone commerciali così come è previsto dall'attuale Piano Commerciale;
- 2) agli effetti della presente normativa relativa agli edifici destinati al commercio al dettaglio in sede fissa, si considerano i seguenti casi:
  - a) Costruzione o ricostruzione di nuovi volumi edilizi in tutto o in parte destinati al commercio al dettaglio in sede fissa.
  - b) Intervento edilizio su tutto o su parte di un fabbricato esistente al fine di destinare ad uso commerciale al dettaglio volumi edilizi già destinati ad altri usi.
  - c) Intervento edilizio su tutto o su una parte di un fabbricato esistente al fine di ampliare la superficie già destinata ad uso commerciale al dettaglio.
- 3) Nei progetti di intervento di cui al precedente punto 2, lettera b-c), occorre prevedere la superficie di vendita per singola unità commerciale non inferiore ai minimi stabiliti dal Piano per il Commercio. E' eviden

- te che i progetti di intervento edilizio di cui al punto 2), devono corrispondere ai massimi di superficie di vendita stabiliti zona per zona dal Piano Commerciale.
- 4) Nei progetti di intervento edilizio di cui al punto 2, lettera a), si devono prevedere quote di aree destinate a parcheggio nelle misure di 1 mq. per mq. di superficie di vendita.
  - 5) Nei progetti di intervento edilizio di cui al punto 2) lettera a), con almeno 400 mq. di superficie destinata alla vendita, senza interruzione, si devono destinare 0,5 mq. (per ogni mq. di superficie di vendita) ad uso pedonale, tale da separare i parcheggi dall'accesso di consumatori all'esercizio.
  - 6) nei progetti di intervento edilizio di cui al punto 2, lettera a) con almeno 400 mq. di superficie destinata alla vendita senza interruzione, si devono destinare mq.1 (per ogni mq. di superficie di vendita) ad area verde.
  - 7) L'indice di utilizzazione fondiaria per gli interventi di cui al punto 2, lettera a), è stabilito in 0,50 mq/mq/; l'altezza max dipende dalla zona in cui si attua l'intervento: è comunque stabilito un max di m.10,00.  
Le distanze dai confini sono fissate in ml. 5 fatto salvo la visuale libera -  $V1 = 0,5$ .
  - 8) Gli interventi edilizi di cui al punto 2, lettera a), proposti nelle zone definite dal P.R.G. "Zone di completamento", sono concessi sino alla saturazione delle previsioni del Piano Commerciale (mantenendo i minimi di superficie da questo stabiliti).
  - 9) Gli interventi di cui al punto 2, lettera b), dovranno avere l'autorizzazione preventiva di cui all' art.24 capo 3°, della legge 11 giugno 1971 n.426, Disciplina del Commercio, fatte salve tutte le altre prescrizioni della presente Normativa.
  - 10) Le richieste di autorizzazioni pervenute, entro la data di adozione del P.R.G. saranno esaminate dal Sindaco, sentito il parere dell'apposita Commissione, alla luce dei principi del Piano Commerciale.

## CAPO VI° - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

### ART.19 - PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'Amministrazione Comunale formulerà programmi di attuazione pluriennale relativi alle opere infrastrutturali, ai servizi, alle espansioni residenziali, produttive, commerciali, agli studi e progetti di P.P., al fine di garantire lo sviluppo ordinato della città, e di coordinare l'attività urbanistica ed edilizia.

Tali programmi, inseriti nel quadro sovracomunale, costituiscono la guida dell'azione urbanistica comunale e sono adottati dall'Amministrazione tenuto conto delle indicazioni del P.R.G. e di quelle dei piani settoriali che del P.R.G. costituiscono parte integrante quali:

- 1) P.E.E.P. - Piano Edilizia Economica Popolare
- 2) Piano aree produttive
- 3) Piano di sviluppo e adeguamento della rete commerciale
- 4) Piano edilizia scolastica
- 5) Piano zonale agricolo
- 6) Piano dei servizi
- 7) Piano opere pubbliche
- 8) Piano della viabilità e dei trasporti.

### ART.20 - MODALITA' DI INTERVENTO

Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti oppure interventi urbanistici come definiti agli articoli seguenti con l'osservanza delle prescrizioni e degli indici relativi a ciascuna zona.



#### ART.21 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Tale intervento consistente nella edificazione mediante presentazione di progetto edilizio, si attua ove previsto dalla normativa di attuazione della zona a condizione che:

- 1) siano garantite l'esistenza o l'esecuzione delle opere e la cessione gratuita delle aree relative all'urbanizzazione primaria;
- 2) non siano in contrasto con le indicazioni del piano programma di attuazione del P.R.G.

Per alcune aree si ravvisa la necessità che l'Amministrazione Comunale richieda la preventiva redazione di un piano di intervento coordinato, al fine di garantire l'armonico sviluppo degli insediamenti: tali zone si definiscono a completamento speciale e nel piano portano la sigla R4.

#### ART.22 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

- a) Nelle zone ove tale intervento è richiesto dalle norme di attuazione, la presentazione di progetti edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato di esecuzione, secondo la procedura prevista dalla legge urbanistica.

Le previsioni del P.P. e delle lottizzazioni convenzionate devono essere estese alla totalità dei singoli comparti stabiliti nelle planimetrie del piano.

L'Amministrazione, sulla base di uno studio planivolumetrico dell'intero complesso potrà individuare dei sub-comparti di attuazione costituenti le unità fabbricabili a condizione che si tratti di complessi organici

e che all'interno di tale comparto siano rispettate le prescrizioni e le indicazioni previste dalle norme con particolare riferimento alle percentuali di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.

La redazione dei P.P. di esecuzione avverrà secondo la procedura prevista dalle leggi urbanistiche vigenti entro cinque anni dalla approvazione del P.R.G.

Per piani particolareggiati di restauro e conservazione tipologica sono richiesti i seguenti elaborati aggiuntivi:

- analisi della struttura urbanistica e della struttura degli isolati in scala 1:500 con definizione dei sistemi di aggregazione strutturali dei moduli;
- raggruppamento degli organismi tipo e relative associazioni in scala 1:500 e 1:200;
- individuazione delle principali regole dimensionali compositive in esame comparato di impianti tipologici nella scala 1:100 - 1:200 ;
- elaborati di cui all'art.4 punto B, delle presenti norme;
- progetto del piano terra, con indicati gli spazi riservati a servizi collettivi o impianti di interesse pubblico; le aree destinate a verde pubblico e a verde residenziale di vicinato, le aree cortilive interne, ecc.
- progetto di restauro e ripristino conservativo delle singole unità abitative o gruppi omogenei, con piante, prospetti, sezioni nella scala 1:50 e 1:100.

In mancanza di piani particolareggiati di esecuzione elaborati per iniziativa del Comune, i privati possono presentare i "piani di lottizzazione e urbanizzazione" riferiti ad una superficie minima di intervento, individuata nelle tavole di piano e nelle norme.

b) Nelle zone aventi unica destinazione di P.R.G. i valog

ri massimi di utilizzazione territoriale (Ut) fissati ai relativi capitoli servono come prescrizioni per la stesura del piano particolareggiato.

Di conseguenza ogni zona avrà un massimo valore di utilizzazione complessivo che il piano particolareggiato provvederà a distribuire convenientemente nella zona tenendo conto delle esigenze di una corretta composizione urbanistica e corrispondente a quanto indicato dalle norme di P.R.G.

Nel computo della Ut, si considerano anche gli edifici esistenti alla data di redazione del P.P. e confermati. Nel caso in cui il piano particolareggiato sia formato su comparti comprendenti due o più zone di P.R.G. il valore massimo di Ut è dato come somma di valori delle singole zone.

#### c) Lottizzazioni convenzionate (1)

L'autorizzazione dei "Piani di lottizzazione" è subordinata, oltre che alla rispondenza alle previsioni di P.R.G. e ai programmi dell'Amministrazione, anche alla stipulazione di una convenzione tra il Comune e la proprietà interessata, in base a quanto previsto dalla legge urbanistica.

Il progetto di piano di lottizzazione convenzionato deve contenere tutti gli opportuni elaborati grafici e nominativi necessari a definire:

- a) Le aree destinate alla edificazione, alle strade, al verde e alle attrezzature di servizio;
- b) la rete stradale di accesso ai lotti e il suo collegamento con le reti viarie esistenti;
- c) la delimitazione dei singoli lotti e le relative prescrizioni planivolumetriche;

(1) Denominazione impropria, deve intendersi:  
"Piani particolareggiati di iniziativa privata"

- d) la destinazione di uso degli edifici in tutte le loro parti;
- e) le reti degli impianti di acquedotto, fognature, gasdotto, di illuminazione pubblica, nonché i relativi allacciamenti con le reti esistenti;
- f) la precisa ubicazione delle alberature, nel verde pubblico, da mettere a dimora, con la indicazione delle quantità e delle varietà.

La convenzione deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, del le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura indicata dalle presenti norme;
- 2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti alla lottizzazione nonché degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti;
- 3) i termini di ultimazione delle opere di urbanizzazione a carico del lottizzante;
- 4) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino a quando tali opere non vengono acquisite dalla Amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa;
- 5) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della pro

prietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge.

#### ART.23 - FACOLTÀ DI NON ACCETTAZIONE DEI PIANI DI INIZIATIVA PRIVATA

I piani di iniziativa privata dovranno essere rispondenti oltre che alle indicazioni e prescrizioni contenute nel P.R.G. e nelle forme tecniche, anche alle scelte di articolazioni temporale dei programmi di attuazione pluriennali.

E' facoltà dell' Amministrazione di non accettare un piano di iniziativa privata qualora, pur essendo conforme alle altre prescrizioni, non sia rispondente a tale ultimo requisito (secondo quanto previsto dalla Legge 10 del 28.1.1977).

E' altresì facoltà del Comune non accettare un piano di iniziativa privata, anche se per esso siano verificate tutte le prescrizioni e indicazioni sopra accennate, qualora per una più organica strutturazione urbanistica della zona, si ritenga necessario e conveniente procedere alla redazione di un piano particolareggiato, o di un piano di coordinamento, per un'area più estesa rispetto a quella del piano privato in questione. In tal caso il piano particolareggiato deve essere redatto entro due anni.

#### ART.24 - DURATA DEI PIANI DI INIZIATIVA PRIVATA

I piani di iniziativa privata approvati hanno validità coincidente con i termini della convenzione.

## CAPO VII° - ZONIZZAZIONE

### ART. 25 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee, ai sensi di quanto previsto dal D.M. 2.4.68.

Tali zone territoriali omogenee sono:

- Zone omogenee "A" di interesse storico e ambientale;
- Zone omogenee "B" edificate o prevalentemente edificate;
- Zone omogenee "C" per nuovi complessi insediativi;
- Zone omogenee "D" per nuovi insediamenti destinati a impianti industriali o assimilati;
- Zone omogenee "E" per usi agricoli;
- Zone omogenee "F" per servizi.

### ART. 26 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE FUNZIONALI

Il territorio comunale è diviso in zone funzionali secondo la seguente classificazione:

#### Zone residenziali:

- |  |   |
|--|---|
| -Zone residenziali storiche              | R <sub>1</sub> R <sub>2</sub>                               |
| -Zone residenziali urbanizzate           | R <sub>3</sub> R <sub>4</sub> R <sub>5</sub> R <sub>6</sub> |
| -Zone residenziali di espansione         | R <sub>7</sub>  |
| -Zone residenziali a verde privato       | R <sub>8</sub>  |
| -Zone residenziali sparse in area agric. | R <sub>9</sub>  |

Zone produttive:

- Zone produttive urbanizzate  $I_1$   $I_{2a}$   $I_{2b}$
- Zone produttive di espansione  $I_{3a}$   $I_{3b}$
- Zone per infrastrutture tecniche urbanizzate  $IT_1$   $IT_2$
- Zone per infrastrutture tecniche di espansione  $IT_3$

Zone produttive agricole:Zone agricole normali:

- Provviste di fabbricati  $M_1A$
- Senza fabbricati  $M_1B$
- Di nuova formazione con o senza fabbricati  $M_1C$
- Con manufatti di servizio eccedenti le norme  $M_2A$
- Con nuovi fabbricati di servizio alla agricoltura da autorizzare  $M_2B$
- Con allevamenti intensivi preesistenti  $M_3A$
- Con nuovi allevamenti intensivi da autorizzare e da normare  $M_3B$

Zone agricole a limitata edificabilità:

- Di difficile scolo  $M_4$
- Di rispetto ai corsi d'acqua  $M_5$
- Di rispetto all'abitato  $M_6$
- Di previsione alla viabilità  $M_7$

Zone agricole destinate all' agriturismo

- Con previsioni ricettive, perimetrare  $M_8$

Zone di uso pubblico e di interesse generale:

-Asilo nido, scuola materna e scuola elementare	S <sub>1</sub>
-Servizi di vicinato	S <sub>2</sub>
-Verde attrezzato	S <sub>3</sub>
-Parcheggi a scala di vicinato	S <sub>4</sub>
-Attrezzature sanitarie	S <sub>5</sub>
-Attrezzature assistenziali	S <sub>6</sub>
-Scuola media	S <sub>7</sub>
-Sport	S <sub>8</sub>
-Attrezzature cittadine di interesse comune	S <sub>9</sub> S <sub>11</sub>
-Attrezzature commerciali	S <sub>10</sub>
-Verde a scala urbana	S <sub>12</sub>
-Parcheggi a scala urbana	S <sub>13</sub>
-Rispetto cimiteriale e archeologico	S <sub>14</sub>
-Verde per insediamenti produttivi	S <sub>15</sub>
-Attività collettive e parcheggi per insediamenti produttivi	S <sub>16</sub>



### CAPO VIII<sup>o</sup> - ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla costruzione di abitazioni permanenti o stagionali e relativi servizi quali: garages privati o pubblici, cantine, centrali termiche e tecnologiche, locali diversi di uso comune, con esclusione di stalle, scuderie, porcili, pollai o altri ricoveri per animali secondo quanto previsto dal regolamento d'igiene.

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

- uffici di esercizi commerciali, con esclusione di depositi o magazzini o centri commerciali di dimensioni superiori alle necessità di quartiere;
- alberghi ed edifici destinati a convivenze, integrati con le attrezzature e servizi che costituiscono l'urbanizzazione primaria e secondaria, con esclusione di ospedali, caserme o istituti di pena;
- attività artigianali che trovano abitualmente sede nello stesso alloggio o nelle immediate adiacenze di esso, con esclusione di quelle che comportino effluenti gassosi nocivi, rumorosità superiore a 60 decibel per il periodo diurno e 40 decibel per il notturno o, secondo quanto previsto dal regolamento d'igiene, danneggino il decoro della zona;
- sale e locali in genere di ritrovo o di spettacolo, con esclusione di locali all'aperto e che comunque siano fonte 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, di allevamenti di animali, im-

pianti 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, se demoliti, non potranno essere sostituiti con analoghe destinazioni.

Nelle zone A e B le aree e gli immobili sedi di attività produttive industriali non destinate dal Piano Regolatore generale a servizi sociali o ad interventi di edilizia economica e popolare sono ridestinati ad usi produttivi artigianali e industriali purché non insalubri o nocivi.

Eventuali deroghe dovranno essere preventivamente deliberate dal Consiglio Comunale ed approvate dal Comitato Comprensoriale o dall' Organismo sovracomunale, sentite le organizzazioni sindacali più rappresentative.

#### ART. 27 - ZONE RESIDENZIALI STORICHE R<sub>1</sub> E R<sub>2</sub>

Tali zone ricadono nell'ambito di zone omogenee "A" ai sensi del D.M. 2.4.68, o in aree ad esse assimilate, aventi carattere storico, artistico, e di particolare pregio ambientale.

Le attività assimilate alla residenza, quali alberghi, pensioni, locande, sono consentite nel rispetto dell'assetto tipologico degli edifici e secondo quanto sarà previsto dal Piano di Conservazione del Centro Storico in particolare per i P.T.

Attività commerciali e para-commerciali, nonché magazzini al diretto servizio degli esercizi commerciali sono consentite, nell'ambito delle "aree commerciali" suddet-

te, al piano terra ed eventualmente al 1° piano degli edifici.

Attività artigianali di servizio possono inoltre essere previste nei casi di intervento per restauro e conservazione tipologica.

#### Attività incompatibili

Non sono ammesse le attività che implicano grossa affluenza di pubblico, necessità di spostamenti rapidi e frequenti dei mezzi di servizio o che necessitano di grossi impianti tecnologici incompatibili con le tipologie storiche degli edifici.

#### Modalità d' intervento

Per tutta la zona omogenea "A" esiste il Piano di Conservazione del Centro Storico, che costituisce la disciplina particolareggiata di intervento nella suddetta zona.

#### Intervento edilizio diretto

Avviene per unità di intervento con unica concessione. Tali unità di intervento possono comprendere una o più particelle a seconda della complessità tipologica secondo quanto individuato graficamente nelle tavole di P.R.G.. Se no, coincidono con le singole unità catastali.

#### Intervento urbanistico preventivo

Lo strumento urbanistico si applica ai comparti di intervento se individuati nelle tavole di piano.

Tali comparti sono destinati alla riqualificazione residenziale e soggetti a piani particolareggiati di iniziativa pubblica ed a piani di intervento privati regolamentati da apposite convenzioni giuste le norme del Piano Particolareggiato di Conservazione Centro Storico.

#### ART.28 - ZONE RESIDENZIALI URBANIZZATE E ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

In tali zone gli edifici residenziali possono comprendere locali di servizio destinati a garages, soffitte, lavatoi comuni, autorimesse, androni di ingresso, logge e balconi (art.2 D.M. 10.5.77 n.801) in una quantità non inferiore al 10% e non superiore al 40% della S.U. per ogni abitazione.

I locali per impianti tecnologici sono volume tecnico quindi non conteggiabili.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali devono essere sistemate a verde ed a parcheggi, nella misura minima di un posto macchina per alloggio, per le attività residenziali, e secondo le quantità indicate dalle normative apposite per le altre attività.

Il verde condominiale deve di norma essere individuato in maniera tale da costituire uno spazio coordinato tra le aree a verde dei singoli lotti e le aree a servizi pubblici e verde pubblico.

#### ART.29 - ZONE RESIDENZIALI URBANIZZATE R<sub>3</sub>-R<sub>4</sub>-R<sub>5</sub>-R<sub>6</sub>

Tali zone comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate di tipo "B" ai sensi del D.M. 2.4.68 e sono destinate al mantenimento, all'adeguamento

ed al completamento degli insediamenti residenziali urbani esistenti.

A seconda delle densità medie edilizie esistenti e delle tipologie insediative, tali zone si suddividono in 4 sottozone:

- $R_3$  = zone di completamento o di sostituzione edilizia normale;
- $R_4$  = zone di completamento o di sostituzione edilizia coordinata;
- $R_5$  = zone di completamento o di sostituzione edilizia speciale in zone di rispetto (stradale, ferroviario, fluviale);
- $R_6$  = aree con edilizia economica e popolare.

#### Modalità d' intervento

Nelle zone omogenee "B" gli interventi sono disciplinati nel modo seguente:

- a) nelle aree comprese nel programma pluriennale e soggette a piani particolareggiati pubblici e privati sono ammesse, in attesa dell' adozione di tali piani, soltanto opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione.
- b) nelle altre aree comprese nel programma pluriennale sono ammessi interventi diretti attraverso concessione.

#### Parametri d'intervento

##### Zone $R_3$

- intervento edilizio diretto;
- opere di urbanizzazione primaria;
- superficie minima di intervento = mq.500, salvo i casi in cui la proprietà alla data di adozione del P.R.G.

- risulti essere inferiore a tale misura;
- superficie scoperta permeabile minima = 50% del lotto;
- verde = minimo 60% superficie scoperta;
- $UF = 0,6 \text{ mq} \times \text{mq Sf}$  ;
- H max = ml. 8,50 (elevabile ad un max di ml.13 nel caso sia compatibile con la tipologia esistente e le caratteristiche della zona;
- garages: secondo art.18 legge n.765 sia per il nuovo che per le ristrutturazioni;
- destinazione d'uso dei P.I.: anche diversa dalla residenza se compatibile (ved. cap. VIII Zone Residenziali);
- distanze: secondo art.11 pag.13 e seguenti.

All' interno delle zone residenziali sono pure consentite le destinazioni di cui all'art.18 secondo comma sino ad un max 50% della Su ammissibile, purché siano reperibili le aree previste per i parcheggi.

#### Zone R<sub>4</sub>—

In tali zone si interviene per intervento diretto però con obbligo di un piano di utilizzo dell'area da approvarsi dal Consiglio Comunale su comparti la cui dimensione minima è individuata nelle tavole di piano.

- intervento diretto;
- opere di urbanizzazione primaria;
- $S_m$  = individuata nelle tavole di piano;

per aree inedificate e interventi singoli non superiori a 3000 mc. e se tali aree risultano:

- limitrofe ai centri abitati;
- direttamente servite dalla rete infrastrutturale urbana esistente;
- nelle quali siano già individuati gli spazi pubblici necessari al soddisfacimento degli standards.

Tali aree non possono superare il 30%, in termini volumetrici, della previsione complessiva di nuova residenza.

(Per tali zone è prevista la seguente densità territoriale :

- $U_t = 0,30 \text{ mq} \times \text{mq}$  ;
- $D = \text{densità territoriale } 100 \text{ ab/ha.}$  :

Parametri d'intervento:

- intervento preventivo;
- $S_m$  = superficie minima di intervento: individuata nelle tavole di P.R.G.;
- opere di urbanizzazione primaria;
- $H_{\text{max}} = 13 \text{ ml.}$ ;
- Autorimesse, parcheggi e distanze come da norme generali;
- Verde di  $U_1$  = minimo  $5 \text{ mq} \times 30 \text{ mq}$ .  $S_u$  ;
- Parcheggi di  $U_1$  = minimo  $10 \text{ mq} \times 100 \text{ mq}$   $S_u$  ;
- $U_t = 3.000 \text{ mq/ha}$  ;
- $V_l = 0,5$
- Aree per  $U_2 = 3.000 \text{ mq/ha}$  da regolare con apposita convenzione.

ART. 31 - ZONE RESIDENZIALI A VERDE PRIVATO : R<sub>8</sub>

Su tali zone valgono le prescrizioni di cui all'Art. 13 delle presenti norme, per quanto riguarda la salvaguardia delle alberature esistenti - parametri di intervento uguali alla zona R4.

ART. 32 - ZONE R<sub>9</sub> RESIDENZIALI SPARSE IN AREA AGRICOLA

- CONDIZIONI -

- Trattasi di zone residenziali a tutti gli effetti an che se di edificazione controllata e limitata.
- Gli indici sono indipendenti dalla quantità di terre no di pertinenza.
- I diritti edificatori vengono applicati una volta so la e per ogni proprietà catastale del suolo, fino al la validità del presente nuovo P.R.G.
- Il punto di riferimento sono le Tavole 6.2.1, 6.2.2/ 6.2.3/6.2.4/6.2.5/6.3.
- Il tempo del frazionamento deve essere anteriore alla data 28 Febbraio 1978 onde evitare strumentali polverizzazioni di territorio agricolo produttivo.
- Le aree censite con o senza casa sono tutte al di sot to della unità minima poderale e non appartengono a nessuna azienda agricola accorpata o accorpabile ai sensi dell'art.39 - generalità - punto 8.
- E' facoltà dell'Amministrazione Comunale in sede di convenzionamento richiedere opere di urbanizzazione primaria integrative.



- Tutte le aree con diritto di edificazione secondo i parametri delle zone R<sub>9</sub> sono individuate nelle Tavole di Piano Regolatore Generale (11.1/11.2).

- MOTIVAZIONI -

Il territorio di Massa Lombarda e della Romagna in genere è densamente abitato. Lo è sempre stato ed è nella Relazione Programmatica mantenere questa presenza umana a presidio e difesa del suolo.

La trasformazione avvenuta nel dopoguerra nel modo di produrre in agricoltura ha profondamente cambiato la composizione socio-economica della popolazione.

- Il bracciantato è pressoché sparito ma le case, di solito piccolissime e raggruppate in piccoli nuclei con poco terreno, sono rimaste e in gran parte abitate.
- Il superamento della mezzadria ha provocato in qualche caso lo scorporamento della casa dal fondo.
- In qualche caso ancora sono rimasti piccoli appezzamenti di terreno agricolo o relitti frutto di tanti altri interventi a volte attenti a volte causati da antiche e deleterie spartizioni ereditarie.

- SCELTE OPERATIVE -

-E' stata effettuata la fondamentale distinzione fra le aree fornite in tutto o in parte di fabbricati e le aree prive di fabbricati.

Per le aree fornite in tutto o in parte di fabbricati si mantengono i diritti fondamentali acquisiti, l'opera dell'uomo va salvaguardata, ed i fabbricati si possono ristrutturare e ampliare nei limiti edificatori indicati nel presente articolo.

Per le aree prive di qualsiasi fabbricato sono state operate le seguenti scelte:

- a) vengono escluse le aree prive di un minimo di urbanizzazione primaria (viabilità, rete elettrica)
- b) vengono escluse le aree intercluse o comunque di difficile accesso (residui di suolo retrostanti fabbricati)
- c) vengono escluse tutte le aree che ricadono totalmente o in gran parte in una delle qualsiasi aree di rispetto inedificabili
- d) Vengono esclusi (come detto nelle "Condizioni" - 7° capoverso) quelle aree che appartengono ad una azienda agricola e possono quindi edificare con altra procedura (Art.39 punto 8 delle Generalità).

- Il numero delle case di nuova costruzione è estremamente ridotto e i parametri edificatori sono i seguenti:

### Edifici esistenti:

Nel caso trattasi di edifici segnalati di valore architettonico o ambientale (Vedi Tav. 3.1/3.2.1/ 3.2.2/3.3) si rimanda alle disposizioni dell'art.39 punto 9-9.1-9.2 delle Generalità.

Per i fabbricati non censiti sono previste inoltre le seguenti possibilità:

- a) sopraelevazione sul perimetro esistente fino ad un massimo di ml.6.50 indipendentemente dalla distanza dei confini o sul confine stesso fatte salve le norme del Codice Civile, purché rientri, se c'è l'aumento di superficie utile, nell'indica previsto nel capoverso c);
- b) variazione dell'andamento planivolumetrico indipendentemente dalle dimensioni del lotto e nel rispetto di:
  - la minore distanza preesistente dai confini o dalla strada misurata parallelamente ad essi o i minimi previsti all'art.11 quando sia possibile, vista la ubicazione degli edifici esistenti sul lotto;
- c) aumento fino ad un max di superficie utile = 160 mq.
- d) aumento fino ad un max di Snr pari al 50% della Su realizzata.

### Nuovi edifici:

La possibilità di costruire nuovi edifici in queste zone è limitata ai lotti esistenti alla data ventotto febbraio 1978 \* e segnalati nelle tavole di piano.

Il piano si attua per intervento edilizio diretto secondo le modalità fissate per le zone R<sub>3</sub> così modificate:

H max = ml.6,50

Su max complessiva = 160 mq.

Nel caso trattasi di edifici di servizio (garages, ecc.) la  $S_{nr}$  max relativa è il 50% della complessiva esistente o realizzabile sul lotto date le dimensioni del lotto.

Distanze = secondo art.11 - pag.13 e seguente, quando date le dimensioni del lotto, sia impossibile rispettare le distanze dalle strade, si rispetta l'allineamento con gli edifici confinanti .

\* Delibera di Cons. Com.N°25 di approvazione dell'attuale P.R.G. di cui la presente normativa costituisce la variante generale.

## CAPO IX° - ZONE PRODUTTIVE

Tali zone comprendono le aree destinate alle attività produttive industriali, artigianali, infrastrutturali e agricole.

### ART.33 - ZONE INDUSTRIALI "I"

Le zone industriali sono destinate all' insediamento e all'esercizio di edifici, impianti ed attrezzature industriali e di artigianato produttivo. Tali zone si suddividono, in relazione alle loro caratteristiche funzionali, in:

a) industriali normali:

Sono destinate ad edifici, attrezzature per l' industria manifatturiera, le industrie delle costruzioni e della installazione di impianti: sono escluse quelle previste dall'art.36.

b) industriali nocive di I° e II° classe (secondo il D. M. 23.12.1976).

Oltre agli edifici consentiti, sarà possibile la costruzione di laboratori di analisi e di ricerca, di magazzini, depositi, silos, rimesse ed uffici direttamente connessi con le specifiche attività delle industrie insediate nelle zone e su aree appositamente individuate, di edifici ed apparecchiature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria; è anche consentita la costruzione di abitazioni nelle quantità previste dalla normativa seguente.

Non sono ammessi scarichi nelle fognature pubbliche di acque di rifiuto che superino i limiti di accettabilità indicata dalla Legge Merli.

Il territorio comunale risulta assoggettato al controllo degli emungimenti.

Non è consentita la localizzazione di nuove industrie ceramiche e colorifici ceramici.

Nel caso di industrie nocive di prima e seconda classe possono localizzarsi solo nelle apposite aree previste dal P.R.G. e da successiva variante.

Qualora sia necessario ricorrere all'utilizzo di acqua di pozzi, è facoltà del Servizio Provinciale Difesa del suolo concedere deroghe.

Tutti i progetti edilizi devono essere corredati da una relazione geologica-geotecnica ai sensi del D.M. 21.01.81.

E' consentito coprire le aree di parcheggio private indicate nei progetti all'interno dei lotti, con strutture leggere.

La loro altezza non deve superare i ml.2,30; è inoltre consentita la costruzione di pensiline per deposito di attrezzature e materiali; esse dovranno avere un aggetto non superiore di ml.4.00 e dovranno essere poste su un lato di fabbricato, escluso quello prospiciente l'accesso al fabbricato stesso.

Le coperture dei parcheggi e le pensiline di cui sopra, non verranno computate ai fini del calcolo della Su, mentre è richiesta l'osservanza di tutte le altre prescrizioni, stabilite dalle norme tecniche di attuazione e dal Regolamento Edilizio.

E' richiesta una rimessa per automobile per ogni alloggio.

E' consentito il commercio e mostra della merce prodotta dall'azienda stessa in misura non superiore al 20%

della superficie utile destinata alla produzione o comunque non superiore alla misura delle corrispondenti tabelle merceologiche stabilite nel vigente Piano di Commercio.

Nei lotti di tutte le zone industriali o nelle zone di verde condominiale, dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione, piante di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100 mq. di superficie lorda del lotto, per le essenze di queste sono indicate quelle tipiche della zona romagnola.

#### ART. 34 - ZONE INDUSTRIALI URBANIZZATE - I<sub>1</sub> ED I<sub>2</sub>

Tali zone comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, di tipo "B" ai sensi del D.M. 2.4.1968 e sono destinate al mantenimento e all'adeguamento degli insediamenti industriali e artigianali esistenti.

A seconda della destinazione e delle densità medie edilizie esistenti, tali zone si suddividono in:

1. industriali I<sub>1</sub> = completamento e sostituzione edilizia normale;
2. industriali I<sub>2a</sub> = completamento e sostituzione edilizia
3. industriali I<sub>2b</sub> = completamento e sostituzione edilizia speciale: industrie nocive I<sup>a</sup> e II<sup>a</sup> classe.

#### Modalità di intervento:

Nelle zone I<sub>1</sub> il piano si attua per intervento edilizio diretto, nelle zone I<sub>2</sub> sempre per intervento edilizio diretto però con obbligo preventivo di presentazione di

un piano di utilizzo dell'intera area di approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

Parametri di intervento - Zone I<sub>1</sub> —

- intervento diretto;
- opere di urbanizzazione primaria;
- parcheggi di urbanizzazione secondaria il 10% della superficie del lotto solo nel caso in cui detto lotto sia ineditificato almeno per il 50%.

Nello standard di parcheggio, in parte, l'Amministrazione Comunale può concedere un convenzionamento particolare all'azienda per l'uso esclusivo.

In caso di inopportunità lo standard può essere trasformato in altra equivalente opera di urbanizzazione secondaria tramite monetizzazione.

- $U_f = 0,8 \text{ mq/mq } S_f$  ;
- $H$  = altezza massima = ml. 10,00 (salvo che per particolari volumi tecnici);
- $S_m$  = superficie del lotto minimo: mq. 1.500 di  $S_f$  ad eccezione dei lotti esistenti alla data di adozione del P.R.G. per i quali si assume la sup. esistente a quella data;
- alloggi: è consentita una destinazione massima di 160 mq. di  $S_u$  per uso residenziale; e comunque mai superiore al 50% della superficie utile destinata alla produzione.
- S.nr 40% della S.u. realizzata

Zone I<sub>2a</sub> e I<sub>2b</sub> —

- intervento diretto con piano preventivo di utilizzo;
- $S_m$  = individuata nelle tavole di P.R.G.;
- opere di urbanizzazione primaria;



- $U_t = 5.000 \text{ mq/ha}$  ;
- $H_a$  = altezza massima = ml.10.00 (salvo che per particolari volumi tecnici);
- Parcheggi di  $U_1 = \text{min. } 5\% \text{ St.}$ ;
- Verde di  $U_1 = 5\% \text{ st.}$ ;
- Parcheggi di  $U_2 = 10\% \text{ St.}$ ;
- Verde di  $U_2 = 10\% \text{ St.}$ ;
- Lotto minimo: mq. 1.500
- Alloggi: è consentita una destinazione massima di 160 mq. di  $S_u$  per uso residenziale, e comunque mai superiore al 50% della superficie utile destinata alla produzione.
- S.n.r. = 40% della S.u. realizzata.

ART. 35 - ZONE INDUSTRIALI DI ESPANSIONE I } a E I } b

Tali zone sono destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti industriali, artigianali e relativi servizi con le modalità ed i parametri appresso indicati.

Tali zone sono di tipo "D" ai sensi dell'art.2 del D.M. 2.4.1968.

### Modalità d' intervento

In tali zone si interviene per "intervento urbanistico preventivo" esteso alla intera superficie dei comparti individuati.

## Parametri di intervento

- intervento urbanistico preventivo;
- $U_t = 5.000 \text{ mq/ha}$  ;
- opere di urbanizzazione primaria;
- parcheggi di  $U_p = \text{minimo } 5\% \text{ St.}$  ;

- parcheggi di  $U_2$  = minimo 10% di St. ;
- verde di  $U_1$  = minimo 5% St. ;
- verde di  $U_2$  = 10% St. ;
- H = altezza massima = 10 ml. (salvo che per particolari volumi tecnici);
- $S_m$  = superficie minima di intervento = comparti di attuazione individuati dal P.R.G.;
- lotto minimo = mq. 2.000 ;
- alloggi = è consentita una destinazione massima di 200 mq. di  $S_u$  per uso residenziale;
- S.n.r. = 40% della  $S_u$  realizzata
- $V_1$  = 0,5.

#### ART. 36 - ZONE PER INFRASTRUTTURE TECNICHE IT

Tali zone sono destinate all'insediamento di attività non direttamente produttive quali ad esempio:

- servizi ed impianti tecnologici urbani;
- servizi connessi ai trasporti;
- servizi per lo stoccaggio ed il commercio all'ingrosso;
- negozi per la vendita al minuto di macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'industria, l'agricoltura, il commercio e l'artigianato.
- attività artigianali di servizio come ad esempio: officine riparazione veicoli, servizi di pulizia e disinfezione locali, lavanderie, ecc.
- laboratori scientifici, uffici, mostre, attrezzature sociali ed impianti se direttamente connessi con le attività di cui sopra e con attività industriali insediate nelle zone limitrofe .

Tali zone si suddividono in analogia con le zone industriali in: IT 1 - IT 2 - IT 3 -

ART. 37 - ZONE PER INFRASTRUTTURE URBANIZZATE -II<sub>1</sub>-II<sub>2</sub>-

Tali zone comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate; di tipo "B" ai sensi del D.M. 2.4.1968 e sono destinate al mantenimento e all'adeguamento degli insediamenti esistenti.

A seconda della destinazione e della densità media edilizia esistenti, tali zone si suddividono in:

Infrastrutture II<sub>1</sub> - completamento e sostituzione edilizia normale;

Infrastrutture II<sub>2</sub> - completamento e sostituzione edilizia coordinata.

Modalità d'intervento:

Nelle zone II<sub>1</sub> si interviene per intervento edilizio diretto, nelle zone II<sub>2</sub> pure ma con piano preventivo di utilizzo dell'area approvato dal C.C.

Parametri di intervento:

Nelle zone II<sub>1</sub> si interviene con i parametri delle zone industriali I<sub>1</sub>

Nelle zone II<sub>2</sub> si interviene con i parametri delle zone industriali I<sub>2</sub>.

ART.38 - ZONE PER INFRASTRUTTURE TECNICHE DI ESPANSIONE

II<sub>3</sub>

Tali zone sono destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti e relativi servizi con le modalità ed i parametri appresso indicati.

Tali zone sono di tipo "D" ai sensi dell'art.2 D.M. 2/4/1968.

Modalità d'intervento

In tali zone si interviene per intervento urbanistico preventivo.

Parametri d'intervento

Si interviene con i parametri della zona industriale I<sub>3</sub>.

ART.39 - ZONE AGRICOLE M<sub>1</sub>-M<sub>2</sub>-M<sub>3</sub>-M<sub>4</sub>-M<sub>5</sub>-M<sub>6</sub>-M<sub>7</sub>-M<sub>8</sub>-

- 1) In tutte le zone agricole in P.R.G. opera nel rispetto delle preesistenti scelte comprensoriali è aperto alle verifiche sovracomunali e disciplina gli interventi ai fini del recupero e dello sviluppo del patrimonio agricolo produttivo.
- 2) Le nuove costruzioni residenziali sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole se non sono al diretto servizio della produzione agricola.
- 3) Le concessioni rilasciate in zona agricola saranno in ogni caso assoggettate ad atto d'obbligo unilaterale o convenzione, per quanto attiene alla destinazione d'uso nei limiti indicati all'ultimo comma dell'art.10 della Legge n°10/1977.
- 4) Gli edifici che presentano le caratteristiche di bene culturale sono censiti (Tav.3.1; Tav.3.2.1; Tav.3.2.2; Tav.3.3) normati e classificati.
- 5) Gli insediamenti e gli edifici non destinati e non destinabili alla attività agricola sono individuati

e normati secondo specifica vocazione.

- 6) Le stalle per i bovini, gli allevamenti avicoli, ed i manufatti al servizio dell'agricoltura ad alta densità di cui al paragrafo M<sub>2</sub>A; M<sub>2</sub>B non sono individuabili a priori sul territorio ma verranno espressamente autorizzati dal Consiglio Comunale caso per caso tenuto conto delle caratteristiche fisiche del suolo delle urbanizzazioni primarie e della relazione idrogeologica di cui al fascicolo (Tav.15).
- 7) Gli allevamenti intensivi nuovi suinicoli sono momentaneamente vietati nel territorio di Massa Lombarda in attesa delle indicazioni di un piano specifico sovracomunale, il quale dovrà tenere conto delle zone altamente antropizzate e di quelle di difficile scolo, nonché delle volontà espresse all'epoca dal Consiglio Comunale.
- 8) Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura e sono di tipo E ai sensi del D.M. 2/4/1968.  
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 e cosiddetti riciclabili;
  - c) stalle, allevamenti avicoli, 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; serre fisse attrezzate per la coltivazione dei funghi.

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

Dalle zone agricole sono escluse le industrie insalubri di prima e seconda classe contemplate dal D.M. 23.12.1976 ad eccezione degli allevamenti in forma intensiva e delle strutture edilizie ad alta densità adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli di cui alle lettere c) e d) del comma precedente e con i vincoli dei punti 1) 2) 3) 4) 5) 6) 7) 8).

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 11/12/1971 n.11 e della legge 15/9/1969 n.756 abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella 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 gratuita relativa alle costruzioni di cui alle lettere 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 5/5/77 n.18 di recepimento della Legge Nazionale n.153 all'art.12.

Le aziende agricole per potere 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 2/3 del reddito derivano dall'attività svolta dall'azienda, e presentare un piano di sviluppo aziendale e interaziendale (L.R. 18/77, art.21) ovvero una relazione illustrativa delle necessità aziendali e delle destinazioni d'uso - e una bozza del convenzionamento di cui al punto 3 del presente articolo.

Per il rilascio delle concessioni in zona agricola il Sindaco si avvale del parere di una commissione consultiva per gli insediamenti agricoli.

In luogo di tale commissione, il Consiglio Comunale può decidere di integrare la commissione edilizia, con l'inclusione di almeno tre rappresentanti delle organizzazioni professionali, sindacali e cooperative del settore, maggiormente rappresentative a livello regionale.

Tale commissione consultiva o commissione edilizia integrata, valuterà la compatibilità degli interventi in zona agricola.

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

Nel caso sia vigente il P.Q.S.A., Piano Quinquennale di Sviluppo Agricolo, la Commissione suddetta valuta anche la coerenza dei progetti con tale piano.

Tutte le possibilità edificatorie previste negli articoli delle presenti norme relative alle zone agricole si intendono utiliz-

abili 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 far parte del concetto di "azienda agricola" e quindi accorparsi nell'ambito del territorio comunale devono munirsi di un piano interaziendale (L.R. 18/77) 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.39, paragrafi a; b; c; punto 8.

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

Tale vincolo è espressamente indicato, ove previsto, 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 e trasferito sulle tavole di piano.

Per gli edifici esistenti in aree di vincolo stradale, segnati nelle tavole di P.R.G. è possibile l'ampliamento dal lato opposto alla strada, ed entro l'area ottenuta prolungando il perimetro attuale della costruzione perpendicolarmente alla strada.

Nel caso di costruzioni ubicate all'incrocio di due strade,



la possibilità precedente è intesa rispetto alla proiezione più distante dalla strada, nel caso di equidistanza la proiezione ammissibile va riferita alla strada meno importante.

I movimenti di terre di qualsiasi natura, le escavazioni di bacini, canalizzazioni e pozzi devono essere soggetti ad autorizzazioni presso le autorità competenti, con esclusione dei normali lavori inerenti l'attività agricola, ciò allo scopo di consentire un equo utilizzo delle risorse idriche e un corretto uso del suolo sotto il profilo idrogeologico.

#### 9) EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE

##### 9.1. EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO

Sono consentiti solo interventi di restauro o di risanamento conservativo senza alterazione dei volumi e senza possibilità di demolizione e ricostruzione ad esclusione di superfetazioni che potranno essere demolite ma non ricostruite (v. punto 4 delle Generalità).

E' prescritta la conservazione degli esterni (facciata e copertura), gli eventuali elementi architettonici interni, delle caratteristiche tipologiche e strutturali in particolare per quanto riguarda le vigenti norme antisismiche.

E' permessa l'istallazione di impianti igienici e la riutilizzazione a fini abitativi di stalle e fienili, purchè, sia all'esterno che all'interno, non sia alterata la configurazione originaria.

In ogni caso non sono ammessi interventi che alterino profondamente gli elementi principali (muri di spi-

na, aperture, scale) e quindi la configurazione distributiva originaria.

L'intervento, finalizzato al restauro globale della 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. Il complesso è individuato con due cerchi nelle Tavole di Piano.

## 9.2. EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE

L'intervento dovrà essere fondamentalmente informato al restauro conservativo nei modi indicati al punto precedente (vedi tav.3.1 parametri di giudizio). 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 nel presente articolo;
- rifacimento dei solai secondo tecnologie attuali e nel rispetto delle norme antisismiche;
- 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 e di colla benza delle strutture tale da rendere eccessivamente oneroso il restauro.

Nel caso di ulteriore capacità edificatoria nella

proprietà su cui insista l'edificio censito di valore architettonico o ambientale, tale capacità edificatoria potrà essere utilizzata nell'area cortiliva dell'edificio censito qualora vengano utilizzate tecniche costruttive e tipologie edilizie conformi all'edificio censito preesistente. In caso l'intervento proposto non venga giudicato architettonicamente coerente con l'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 20 mt. da qualsiasi elemento del complesso censito.

Sarà consentita solo per gli edifici non individuati come 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 zona per zona al presente articolo 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 dalla ricerca sul patrimonio storico, artistico e am

bientale di valore architettonico (9.1) o di valore ambientale (9.2) è concessa la destinazione ad uso residenziale anche per i soggetti non inclusi nella 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 formatesi senza fabbricato verrà considerata come esistente alla data di adozione in Consiglio Comunale della presente Normativa e sarà normata secondo quanto detto per le zone M.C. Eventuali edifici di recente costruzione, in prossimità di edifici censiti potranno ampliarsi solo sui lati non prospicienti tali fabbricati censiti.

10) Analogamente a quanto avviene per le altre zone produttive e le zone residenziali gli interventi in territorio agricolo riferiti ad aziende di nuova formazione o soggette a profonda trasformazione si attuano esclusivamente attraverso i seguenti strumenti:

- a) Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, previsti dai piani quinquennali di sviluppo agricolo (Art.40 L.R. 47/23) (Art.7 L.R. 31/1/1975 N.12) se e in quanto approvati.
- b) Piani per gli insediamenti produttivi di cui all'Art.24 L.R. 47/23. Per il punto d) trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi i caseifici, le cantine, gli allevamenti intensivi non collegati alla conduzione del fondo.
- c) Piano di sviluppo aziendale o interaziendale, nel caso di accorpamenti di più appezzamenti di terreno per far parte del concetto di "Azienda agricola" (Art.38, punto 8, paragrafo d, pag.62),

iniziativa privata, proposti dai soggetti di cui agli articoli 6;7 della L.R. 5/5/77 n.18 che stabiliscono, in funzione delle reali necessità produttive delle aziende, la qualità e quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo. Tali piani sono strumento di controllo della attività edilizia.

- d) concessioni gratuite in conformità alle norme di P.R.G. nei soli casi di cui all'Art.9 della Legge 28/1/77 n.10.
- e) concessioni onerose conformi alle norme di P.R.G. in tutti gli altri casi.

Gli interventi edificatori nell'ambito dei piani a) b) c) sono comunque sottoposti alla procedura della concessione e conformi agli indici previsti nel P.R.G. per le zone agricole.

Tutte le aziende, negli ambiti specifici e secondo i modi più innanzi previsti, che richiederanno ampliamenti e ristrutturazioni cambiando le ragioni sociali (frazionamento, aggregazione, accorpamenti derivati da successione ereditaria, compravendita, accorpamento cooperativo o consortile) dovranno presentare il piano di sviluppo aziendale o interaziendale ai sensi dell' Art.21 della L.R. 5/5/77 n.18.

Il piano può essere approvato indipendentemente dal conseguimento dei redditi di riferimento di cui alla stessa Legge n.18 (Art.6 e 7).

In attesa della ridefinizione legislativa della autorità sovracomunale ed in mancanza di Piano Territoriale di Coordinamento detti Piani di sviluppo

aziendale o interaziendale sono approvati dal Consiglio Comunale nei modi e nei termini di un piano particolareggiato (Punto 10 par.a) del presente articolo.

#### 11) PIANO AZIENDALE E INTERAZIENDALE

Il piano di sviluppo aziendale e interaziendale deve basarsi su una impostazione tecnico economica che, muovendo dalla descrizione della situazione iniziale dell'azienda in tutti i suoi elementi, individui le condizioni di produzione e di reddito al momento in cui il piano sarà ultimato in particolare esso dovrà contenere i seguenti elementi:

- a) Descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda.
  - b) Obiettivo di reddito previsto in relazione alla mano d'opera presente in azienda alla fine del piano.
  - c) Orientamento produttivi crescenti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati.
  - d) Condizioni di commercializzazione previste.
  - e) Programma di investimenti e piano dei finanziamenti.
  - f) Elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale.
- Il piano interaziendale si applica non per superare gli indici, ma per applicare i medesimi nel loro complesso anche in una azienda unica che presenti idoneità e vocazione.

- 12) Ogni qualvolta si farà riferimento alle aziende preesistenti si intenderà la situazione così come riportata dalle Tavole di P.R.G. riguardanti l'agropoderamento: Tav.le 6.2.1/6.2.2/6.2.3/6.2.4/6.2.5/6.3 -
- 13) Le coltivazioni di funghi costituiscono attività agricola a tutti gli effetti. (Legge n.126 del 05.04.1985, G.U. n.89 del 14.04.1985).

### CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

Le zone agricole normali senza particolari indicazioni sulla cartografia di P.R.G. si suddividono in:

- M<sub>1</sub>A) Zone agricole normali con aziende esistenti alla data di adozione delle presenti norme provviste di fabbricati
- M<sub>1</sub>B) Zone agricole normali con aziende esistenti alla data di adozione delle presenti norme totalmente sprovviste di fabbricati
- M<sub>1</sub>C) Zone agricole normali con aziende di nuova formazione con o senza fabbricati
- M<sub>2</sub>A) Zone agricole su cui sussistono strutture e manufatti al servizio della agricoltura preesistenti alle presenti norme.
- M<sub>2</sub>B) Zone agricole normali su cui a seguito di autorizzazione del Consiglio Comunale possono essere concesse edificazioni, strutture e cambiamenti d'uso al servizio della agricoltura.

M<sub>3</sub>A) Zona agricola normale con allevamenti intensivi preesistenti: o fuori norma o oltre i limiti consentiti per essere classificati allevamenti integrativi dell'azienda.

M<sub>3</sub>B) Zona agricola normale su cui previa variante specifica del P.R.G. saranno consentiti allevamenti con procedimenti intensivi.

Le zone agricole particolari con limitate possibilità edificatorie sono specificatamente individuate sulla cartografia di P.R.G. e si suddividono in :

M<sub>4</sub>) Zone agricole di difficile scolo

M<sub>5</sub>) Zone di rispetto ai corsi d'acqua

M<sub>6</sub>) Zone di rispetto all'abitato

M<sub>7</sub>) Zone agricole di rispetto alla previsione di viabilità

M<sub>8</sub>) Zone agricole destinate all' agriturismo

M<sub>1</sub>A) Zone agricole normali con aziende esistenti alla data di adozione delle presenti norme provviste di fabbricati.

Sono consentiti in generale:

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 e cosiddetti riciclabili;

c) Stalle e allevamenti avicoli manufatti edilizi adibiti alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, strutture adibite co-



unque alla lavorazione dei prodotti della zona agraria circostante, ricoveri per macchine agricole, silos, serbatoi idrici, serre attrezzate per la coltivazione dei funghi.

d) attività e costruzioni per lo sfruttamento di risorse del sot-  
tosuolo nei limiti dei piani specifici sovracomunali.

a) Case di civile abitazione

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

- S.U. = superficie utile abitabile: 150 mq. incrementabili di 20 mq/ha fino ad un massimo di 300 mq. di S.U. comprensivi delle quote di S.U. abitabile ed eventualmente esistenti e che conservano la medesima destinazione; se l'azienda agricola unitaria supera l'entità di ettari 70, la S.U. abitabile può elevarsi a mq.500.

Per Superficie Utile Abitabile (S.U.) si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, framezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi (Art.3 - Decreto 10.5.1977) Vanno pure escluse le cantine, C.T., autorimesse, soffitte.

In zone agricole normali ove manca il lotto minimo e qualora esista un fabbricato rurale destinato ad abitazione in precarie condizioni di stabilità e non conforme alle normative del piano può essere consentita la demolizione totale e la ricostruzione con trasferimento della volumetria esistente, comunque entro i limiti previsti dall'art. 39. Tale facoltà è concessa solo alle ditte risultanti proprietarie dell'immobile alla data di adozione del P.R.G. In ogni modo la casa nuova implica il declassamento della vecchia o la sua demolizione; in caso di nuova costruzione: distanze come da art. 11.

- b) Stalle, porcili e, in genere, edifici per allevamenti integrativi dell'azienda e cosiddetti riciclabili e prosezio al-  
l'abitazione.

E' consentito per i fabbricati di tipo (b) di cui al titolo  
l'ampliamento o il cambio di destinazione di fabbricati  
esistenti fino ad un massimo di mq.300 per ettaro complessi-  
vamente per tutte le destinazioni, ovvero una U.F. Max =  
0.03.

- Per gli edifici adibiti ad allevamenti integrativi dell'azien-  
da sono consentiti nell'ambito dei 300 mq. per ettaro.
- Mq.9 per ettaro di S.U. e frazione di ettaro destinata al-  
l'allevamento per uso privato dei suini.
- Mq.120 per ettaro di S.U. e frazione di ettaro, destinata  
all'allevamento ad uso integrativo dell'azienda, di stalle  
private per bovini.
- Mq.60 per ettaro e frazione di ettaro per tutti gli altri  
allevamenti cosiddetti riciclabili per uso privato ed inte-  
grativi del reddito aziendale.
- Tali fabbricati di servizio (b) sono di norma abbinati alle  
case di civile abitazione per coltivatori della terra, per  
operatori ed imprenditori agricoli e dovranno sottostare  
a tutte le norme urbanistiche, ambientali e sanitarie vi-  
genti al momento della richiesta di concessione.

- c) Stalle e allevamenti avicoli , 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 serre fisse attrezzate.

Tali edifici, qualora le dimensioni del fondo o della azienda agricola accorpabile lo consenta sono possibili di concessione previa convenzione per la destinazione d'uso nei limiti e nella dimensione del comma precedente (b) ovvero per una S.U. max di 0.03 mq/mq ossia 300 mq. per ettaro senza particolari autorizzazioni ed a concessione diretta.

Sono altresì consentiti ampliamenti e cambi di destinazione fino agli indici sovraindicati.

Nel caso di stalle sociali per bovini dovranno essere messi in opera impianti depuranti oppure adottati sistemi di smaltimento conformi alle disposizioni che verranno impartite a suo tempo dalle autorità sanitarie competenti (Legge 319 e successive comunque emanate in materia).

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

Tale attività è soggetta ai piani specifici sovracomunali comunque è consentito l'ampliamento del 20% della superficie dei fabbricati esistenti per quanto non in con

trasto 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.

M<sub>1</sub>B) Aziende agricole esistenti alla data di adozione della presente normativa totalmente o parzialmente sprovviste di fabbricati

Sono consentiti di norma i fabbricati di cui ai paragrafi a) b) c) d) delle zone agricole normali M<sub>1</sub>A.

- a) b) Case di civile abitazione per coltivatori della terra, per operatori ed imprenditori agricoli, e lettera b): stalle, porcili e, in genere, edifici per allevamenti integrativi dell'azienda o cosiddetti riciclabili.

Tali allevamenti dovranno distare mtl.20 dai fabbricati a destinazione abitativa sia dell'azienda costruttrice che dai fabbricati di civile abitazione dei vicini.

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

Le aziende per potere 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 2/3 del reddito derivano dall'attività svolta dall'azienda.

Per l'edificazione valgono i seguenti indici:

S.U. = Superficie utile abitabile: 150mq. incrementabili di 20 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; se l'azienda agricola unitaria supera l'entità di ettari 70, la S.U. abitabile può elevarsi a mq.500.

U.F. = Indice di utilizzazione fondiaria per rustici e fabbricati di servizio (fabbricati di cui alla lettera b) e c)  $0.03 \text{ mq/mq} = 300 \text{ mq/ha}$  di cui per gli allevamenti integrativi dell'azienda:

- mq 9/ha per suini
- mq. 120/ha per bovini
- mq. 60/ha per ogni altro animale da cortile
- 0.03 mq/mq = edifici di cui alla lettera C.

H<sub>max</sub> = altezza massima esclusi serbatoi, silos, ecc.=8.5 ml;

V.L. = Visuale libera per edifici interni alla stessa proprietà 0.5 con un minimo di 3 ml.

D = Distanza minima dai confini = 10 ml. Dalle strade secondo le prescrizioni del D.M. 1.4.68 n.1404.

Per gli ampliamenti vale quanto detto per le zone M<sub>1</sub> A.

Convenzione = ogni costruzione in territorio agricolo va convenzionata anche per gli aventi titolo fissando per 10 anni la destinazione d'uso di ogni vano.

(c) Stalle per bovini e allevamenti avicoli, , 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 serre fisse attrezzate per la coltivazione dei funghi.

- Come dai limiti e prescrizioni indicate per le zone  $M_1A$ .

- Per usufruire di indici superiori vedi prescrizioni per le zone:  $M_2A$ ;  $M_2B$ .

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

-Tale attività è soggetta ai piani specifici sovra-comunali per cui ogni attività o fabbricato in funzione di attività estrattive, minerarie e di risorse qualsiasi del sottosuolo, se non espressamente indicata in tali piani è comunque vietata.

$M_1C$ ) Aziende agricole totalmente o in parte formatesi dopo la data di adozione della presente normativa, del tutto o parzialmente sorviste 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, intervenute dopo la data di adozione come riscontrabile dal Certificato Storico Catastale o altro documento probatorio, che dovrà essere

allegato ad ogni domanda di concessione in zona agrico-  
la.

Chi alla data di adozione della presente normativa era già in possesso della superficie minima di 3 Ha. di cui al punto M<sub>1</sub>B nel caso di aumento della sua superficie poderale conserva comunque il diritto di edificare secondo quanto previsto al punto M<sub>1</sub>A.

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

A corredo delle domande di concessione ad edificare 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 rapporto colturale ed eventuali forme di riconversione aziendale o di ristrutturazione fondiaria;
- elaborati cartografici in scala non inferiore ad 1:1000 che correlino la superficie aziendale e le aree di intervento edificatorio con il territorio circostante e le sue infrastrutture, con particolare riferimento al sistema idrografico e viabilistico alle fonti di approvvigionamento idrico, ai modi di smaltimento o di depurazione degli scarichi inquinanti, alla rete elettrica, idrica ecc.

a) Case di civile abitazione per coltivatori della terra, per operatori ed imprenditori agricoli, stalle porcili e, in genere, edifici per allevamenti integrativi dell'azienda, o cosiddetti riciclabili (b).

-S.M. = Superficie minima d'intervento = mq.50.000.  
Gli indici per l'edificazione sono i seguenti:

-S.U. = Superficie utile abitabile: 150 mq. incrementabili di 20 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; se l'azienda agricola unitaria supera l'entità di ettari 70, la S.U. abitabile può elevarsi a mq.500;

-U.F. = Indice di utilizzazione fondiaria per rustici e fabbricati di servizio =  $0.03 \text{ mq/mq} = 300 \text{ mq/ha}$  di cui:

mq.120/ha per bovini; mq.9/ha per suini e  
mq.60/ha per ogni altro tipo di allevamento.

-Hmax = Altezza massima esclusi serbatoi, silos, ecc = 8.5 ml.

-V.L. = 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. 1.4.68 n.1404.

c) Stalle e allevamenti avicoli, 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 serre fisse attrezzate per la coltivazione dei funghi - come da corrispondente punto (c) delle zone  $M_1 A$ ;  $M_1 B$ .

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 sono stabiliti dal piano delle attività estrattive, o nei successivi specifici piani sovracomunali.



M<sub>2</sub>A) Zone agricole normali su cui sussistono strutture e manufatti al servizio della agricoltura preesistenti alle presenti norme

I fabbricati sono:

- c) Stalle e allevamenti avicoli, 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 serre fisse, attrezzate per la coltivazione dei funghi.
- E' ammesso un alloggio di servizio per l'azienda nei limiti edificatori delle R9 (Residenziali sparse in zona agricola) da calcolarsi nel contesto degli indici generali della zona.
- Ai fini dello sviluppo e del recupero del patrimonio agricolo produttivo, (punto 1 delle generalità) per i suoli su cui insistono o insisteranno i fabbricati di cui al titolo, onde contenerne il consumo sono stabilite densità elevate.
- Per ottenere l'inserimento della propria azienda in zona M<sub>2</sub>A, occorre inoltrare una domanda alla Amministrazione Comunale corredata di relazione contenente: indicazioni sulle attività da svolgere e prevedibili sviluppi nonché planimetria generale dello stato di fatto e dello stato modificato con le destinazioni di tutte le S.U. e delle aree scoperte e comprensiva di rete stradale fino al primo sbocco su strada provinciale.

Tutto ciò affinché il Consiglio Comunale sentito il pa  
rere della C.E. valuti il carico urbanistico della nuov  
va struttura sotto il profilo de:

- l' impatto ambientale
- il polo generatore di traffico
- lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi e grad  
do di cementificazione del suolo
- distanze dai centri abitati e condizioni generali  
igienico-sanitarie.

L' Amministrazione Comunale, nei casi che riterrà opport  
tuno potrà avvalersi di pareri specialistici e dettare  
condizioni particolari da inserire in convenzione o patt  
to unilaterale d'obbligo:

- Se il Consiglio Comunale non riterrà opportuno accord  
dare la autorizzazione al progetto proposto potrà ess  
sere ripresentato un nuovo programma oppure i fabbric  
cati di cui al titolo e le relative destinazioni rim  
arranno bloccate allo stato di fatto.
- Sono comunque fatti salvi in siffatto caso: il diritt  
to alla manutenzione ordinaria e straordinaria senza  
cambi di destinazione ed il diritto dovere di apport  
tare tutte le migliori igienico sanitarie anche se  
comporteranno la edificazione di impianti di depuraz  
zione e volumi tecnici in generale.

Se il Consiglio Comunale riterrà opportuno accordare la  
autorizzazione al progetto proposto gli indici massimi  
per la edificazione comprensivi delle preesistenze sono  
i seguenti:

- S.M. = Superficie minima di intervento quella della preesistenza e risultante nelle tavole di piano relative all'appoderamento.
- U.F. = Indice di utilizzazione fondiaria= 0.3 mq/mq ovvero mq.3000 per ettaro.
- Hmax = 9.50 ml. (esclusi particolari volumi tecnici).
- V.L. = 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. Per le stalle sociali di bovini la distanza minima dai confini è mtl.30.
- P = Parcheggi pubblici o di uso pubblico 10% della superficie edificabile escludendo gli accessi dell'azienda. E' facoltà dell'Amministrazione monetizzare in parte detta quota di parcheggio.
- Alloggio di servizio = ammesso con gli indici della 39 da conglobarsi nel potenziale edificatorio generale
- Convenzione = La convenzione dovrà specificare: la destinazione d'uso delle aree scoperte, dei servizi, impianti e delle S.U.; i tempi di realizzazione e di fruizione e le condizioni particolari impartite dal Consiglio Comunale.

E' inoltre obbligatoria la messa in opera di impianti depuranti conformi alle disposizioni che verranno impartite dalle autorità sanitarie competenti e in funzione del tipo di attività svolta o da svolgere.

c) 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 sono stabiliti dal piano delle attività estrattive ed in qualsiasi altro piano sovracomunale regolatore delle risorse del sottosuolo.

M<sub>2</sub>B) Zone agricole normali su cui a seguito di autorizzazione del Consiglio Comunale possono essere concesse edificazioni, strutture e cambiamenti d'uso al servizio dell'agricoltura

- Le zone di cui al titolo non identificabili a priori in planimetrie di piano sono quelle generalmente di nuova formazione su cui possono essere alcuni edifici di tipo (a) e (b) delle premesse, oppure completamente privi di costruzioni.

-I fabbricati sono:

- c) Stalle e allevamenti avicoli, manufatti edilizi adibiti alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, artigianato di servizio all'agricoltura, strutture adibite comunque alla lavorazione dei prodotti della zona agraria circostante, ricoveri per macchine agricole, silos, serbatoi idrici e serre fisse, attrezzate per la coltivazione dei funghi.
- b) Stalle, porcili e, in genere, edifici per allevamenti integrativi della azienda solo se preesistenti e secondo le norme delle zone M<sub>1</sub>A ; comunque mai in contrasto con le norme igienico-sanitarie delle attività che si intendono iniziare.

a) Case di civile abitazione di servizio per l'azienda  
nei limiti edificatori delle R9

- Ai fini dello sviluppo tecnologico in agricoltura e della conseguente resa produttiva, nelle aziende di nuova formazione parzialmente o totalmente prive di fabbricati ed allo scopo di contenere il consumo di suolo, sono stabilite densità elevate alle condizioni stabilite per la formazione delle zone M<sub>2</sub>A del punto precedente cioè:

- Inoltrare una domanda alla Amministrazione Comunale affinché il Consiglio Comunale valuti il carico urbanistico e la opportunità della nuova struttura.

Se il Consiglio Comunale riterrà ammissibile il progetto proposto gli indici massimi per la edificazione comprensivi di eventuali preesistenze sono i seguenti:

- S.M. = Superficie minima d'intervento = 10.000 mq. per edifici relativi al ricovero delle macchine agricole, artigianato di servizio all'agricoltura e serre fisse attrezzate.  
20.000 mq. per le costruzioni adibite alla prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, e stalle ed allevamenti avicoli.

Gli indici per l'edificazione sono i seguenti:

- U.F. = Indice di utilizzazione fondiaria = 0.3 mq/mq.

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.

- Hmax = 9.50 ml. (esclusi particolari volumi tecnici).
- V.L. = Visuale libera 3.5.

D. = Distanza minima dai confini ml. 10. Per particolari volumi tecnici la cui altezza superi i 10 ml. la distanza dovrà essere uguale alla altezza. Dalle strade e dalle abitazioni secondo le prescrizioni di legge.

Per le stalle sociali di bovini o per la lavorazione di particolari materie organiche la distanza minima dai confini è ml. 30.

- P = Parcheggio pubblico di uso pubblico 10% della superficie edificabile escludendo gli accessi dell'azienda. E' facoltà dell'Amn. Com. monetizzare in parte detta quota di parcheggio.

E' inoltre obbligatoria la messa in opera di impianti depuranti conformi alle disposizioni che verranno impartite dalle autorità sanitarie competenti con particolare attenzione al tipo di attività da svolgere.

- Alloggio di servizio = E' ammesso il recupero o la nuova costruzione di un alloggio nei limiti della R9 (Residenziale sparsa in territorio agricolo) da conglobarsi nel potenziale edificatorio generale.

- Convenzione = come in M<sub>2</sub>A.

#### d) Attività e costruzioni per le risorse del sottosuolo

Sono ammesse in linea di principio, ma esse dovranno seguire per essere autorizzate proprie norme e prassi secondo L.R. N°13 del G. 02.05.1978.

1) ZONA AGRICOLA NORMALE (M<sub>3</sub>A; M<sub>3</sub>B) DA DESTINARE AGLI  
ALLEVAMENTI INTENSIVI

PREMESSE

Gli allevamenti in genere sia integrativi dell'azienda che intensivi sono suddivisi in n°3 fasce di regolamentazione:

I^ Fascia = Allevamenti bovini

II^ Fascia = Allevamenti suinicoli

III^ Fascia = Allevamenti di ogni altro tipo.

La I^ Fascia comprende gli allevamenti bovini ivi compresi gli equini, che, come si evince dalla normativa sono privilegiati e, rispettati norme e regolamenti ivi descritti e prescrizioni di legge regionale e nazionale sono praticamente ammessi in tutte le zone agricole normali se integrativi dell'azienda e con particolari prescrizioni se intensivi.

La II^ Fascia comprende gli allevamenti suinicoli e simili, che, se rispettati norme e regolamenti ivi descritti e prescrizioni di legge regionali e nazionali sono praticamente ammessi in tutte le zone agricole normali se integrativi dell'azienda e momentaneamente esclusi se allevati con metodi intensivi in attesa del piano suinicolo sovracomunale, che, se recepito dal D.C., indicherà tutti i parametri relativi.

Le eventuali preesistenze sono di seguito normate:

La III<sup>a</sup> fascia comprende ogni altro tipo di allevamento, che, se rispettati norme e regolamenti ivi descritti e prescrizioni di legge regionali e nazionali sono praticamente ammessi in tutte le zone agricole normali se integrativi dell'azienda e con particolari prescrizioni se intensivi.

Fanno eccezione a questa regola lo stazionamento di galline ovaiole in quanto la produzione di uova in forza della legge 3/5/1971, n.419 (G.Uff. 5 luglio N.167) è considerata agricola a tutti gli effetti, ammesso che le dimensioni del fondo consentano la edificazione o l'uso delle superfici utili necessarie allo stazionamento. In ogni modo se lo stazionamento supera le 10.000 (diecimila) galline anche questa attività viene considerata allevamento intensivo a tutti gli effetti.

Le eventuali preesistenze sono di seguito normate.

-Sarà da considerare allevamento intensivo anche se non sono adottati metodi tipici di tale attività tutte le volte che siano superati gli indici di S.U. specificamente destinati ad ogni fascia di attività.

M<sub>3</sub>A) Zona agricola normale con allevamenti intensivi preesistenti: o fuori norma o oltre i limiti consentiti per essere classificati allevamenti integrativi dell'azienda

Qualora in una zona agricola normale esista una azienda di allevamento intensivo o comunque con strutture adibite a tale scopo con S.U. eccedenti i limiti degli allevamenti integrativi e funzionante, al momento dello ri



chiesta di inserimento in zona M<sub>3</sub>A l'azienda dovrà adeguarsi alle seguenti nuove norme edificatorie.

Tali norme si differenzieranno per tutte tre le fasce di attività zootecnica.

#### 1^ FASCIA = ALLEVAMENTI BOVINI

In caso di impossibilità tecnica di qualsiasi natura o incompatibilità della destinazione per la presenza di nuclei abitati od altro, tali aziende potranno ristrutturare, migliorando le condizioni igienico-ambientali, anche razionalizzando e aumentando la produzione senza incremento però delle S.U. esistenti, fatti salvi i volumi tecnici e le strutture di depurazione.

In caso possano essere rispettati i parametri di m<sup>2</sup>.30 di distanza dal confine ed anche dalle strade secondo il D.M. 1/4/68 e la S.U. complessivamente utilizzata non raggiunga lo 0.65 mq/mq di S.F. potrà essere raggiunto tale limite sempreché l'azienda sia preesistente e vengano fatti i lavori di ristrutturazione e di adeguamento alle norme igienico sanitarie.

Gli altri parametri sono:

La S.M. di intervento è quella di pertinenza della azienda come risulta dalle tavole dell'appoderamento Tav.le 6.1/6.2.1/6.2.2/6.3.-

La convenzione è sempre obbligatoria.

La procedura è quella del successivo paragrafo M<sub>3</sub>B.

E' richiesta la cessione di area pubblica del 10% che a giudizio della Amministrazione Comunale potrà essere

monetizzata o convertita in opere di interesse generale.

In caso di impossibilità al miglioramento igienico-sanitario ed alla ristrutturazione di cui al punto precedente l'allevamento potrà sussistere ma declassato ad allevamento integrativo dell'azienda (S.U. mq.120/ha di superficie fondiaria) e di conseguenza gradualmente ridotto a seguito di specifica ordinanza del Sindaco.

## II^ FASCIA = ALLEVAMENTI SUINICOLI

Qualora in una zona agricola normale esista una azienda di allevamento suinicolo intensivo o comunque con metodi e strutture eccedenti gli allevamenti integrativi e cosiddetti riciclabili le norme per regolarizzare l'attività sono le seguenti.

Il mantenimento allo stato di fatto senza incremento alcuno né in S.U. né in produttività se si adottano tutti gli accorgimenti tecnologici sanitari conformi alle disposizioni delle Autorità competenti.

In caso non si intenda o non si possano adottare i provvedimenti di cui sopra l'allevamento potrà trasformarsi in riciclabile e integrativo dell'azienda con mq.9 per ettaro di S.U. e a condizione che non sia in area agricola M6 rispetto all'abitato.

Spetta all'Amministrazione Comunale stabilire con opportune ordinanze le modalità ed i tempi per l'adeguamento o la graduale soppressione di suddetta attività.

### III FASCIA = ALLEVAMENTI DI OGNI ALTRO TIPO

Qualora in una zona agricola normale esista una azienda di allevamento intensivo né bovino, né suinicolo le cui strutture eccedano le superfici ammesse a tale scopo e la produzione sia condotta con metodi intensivi il titolare può chiedere l'inserimento in zona  $M_3A$  dell'azienda.

L'azienda dovrà adeguarsi alle specifiche norme di P.R.G.

-In caso di impossibilità tecnica di qualsiasi natura o incompatibilità della destinazione per la presenza di nuclei abitati od altro, tali aziende potranno ristrutturare, migliorando le condizioni igienico-sanitarie, anche aumentando la produzione però senza incremento alcuno delle S.U. esistenti, fatti salvi i volumi tecnici e le strutture di depurazione.

-In caso possano essere rispettati i parametri di ml. 30 di distanza dai confini e del Decreto M.1/4/68 e la S.U. non raggiunga lo 0.45 mq/mq di S.F. potrà essere raggiunto tale limite sempreché l'azienda sia preesistente e vengano fatti i lavori di ristrutturazione e di adeguamento alle norme igienico-sanitarie.

Gli altri parametri sono:

S.M. = Superficie minima = quella preesistente di pertinenza, come risulta dalle tav. 6.1/6.2.1/6.2.2/ 6.3 dell'appoderamento.

-La convenzione è sempre obbligatoria.

-La procedura è quella del successivo paragrafo  $M_3B$ .

-La richiesta di concessione deve indicare un'area da rendere pubblica del 10% della S.F. che a giudizio del

L'Amministrazione Comunale potrà essere monetizzata o convertita in opere di interesse generale

- In caso di impossibilità al miglioramento igienico sanitario ed alla ristrutturazione di cui al punto precedente, l'allevamento potrà sussistere, ma declassato ad allevamento integrativo dell'azienda (S.U. mq.60 per ettaro di S.F.).

M<sub>3</sub>B) ZONA AGRICOLA NORMALE SU CUI PREVIA VARIANTE SPECIFICA DEL P.R.G. SARANNO CONSENTITI ALLEVAMENTI CON PROCEDIMENTI INTENSIVI

Trattasi generalmente di strutture aziendali di nuova formazione che potranno installarsi in zone agricole normali usufruendo o meno di strutture edilizie preesistenti.

Affinché possa realizzarsi un allevamento della I<sup>a</sup> e III<sup>a</sup> fascia gli interessati dovranno presentare alla Amministrazione Comunale una relazione che, attraverso una indagine preliminare, illustri le caratteristiche di compatibilità dell'allevamento con le presenti norme che si intende allestire.

L'Amministrazione Comunale, nel caso di perizia tecnica positiva, sentito il parere di eventuali organismi sovracomunali autorizzerà con delibera di C.C. la formulazione di un progetto di massima della struttura produttiva zootecnica e parallelamente ordinerà agli organi competenti la variante specifica e l'inserimento in cartografia.

Il progetto di massima della struttura zootecnica produttiva oltre agli elaborati grafici dovrà contenere una relazione illustrativa in cui siano indicati:

- la localizzazione esatta con i dati catastali e la superficie fondiaria che si intende utilizzare
- Il tipo di allevamento
- la capacità produttiva zootecnica iniziale e raggiungibile nel tempo
- Le conseguenti strutture produttive ausiliarie
- Le forme di commercializzazione
- il fabbisogno totale di vani in termini di superfici utili (S.U.) e destinazione
- I sistemi che si intendono adottare per la depurazione delle acque ai vari cicli di produzione
- Eventuali coltivazioni in sito o forme di riconversione aziendale o di ristrutturazione fondiaria.

Gli elaborati cartografici potranno essere svolti nelle opportune scale ma mai inferiore ad 1:2000 accuratamente aggiornate 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, alle fonti di approvvigionamento idrico, ai modi di smaltimento o di depurazione degli scarichi inquinanti, alla rete elettrica, idrica, ecc.

#### FASCIE DI INTERVENTO

La I^Fascia comprendente gli allevamenti bovini intensivi ed eventualmente equini ha i seguenti indici di edificazione:

- S.M. = Superficie minima di intervento = Mq.20.000
- U.F. = Utilizzazione fondiaria = Mq.0,5/mq. ovvero Mq.5.000 per ettaro
- Hmax = 9.50 mtl. (esclusi particolari volumi tecnici)
- V.L. = Visuale libera = 0.5.
- D = Distanze minime:
  - dai confini di proprietà Mtl.30 (trenta)
  - interne fra edifici Mtl.10 (dieci)
  - dalle case di civile abitazione di aziende confinanti Mtl.60 (sessanta)
  - dai nuclei abitati (riferimento alla perimetrazione dei centri abitati Legge n. 765/67 delib. C.C. N.121/1970) Mtl.1.000 (mille)
- Alloggio = sono ammesse S.U. di alloggio nella misura di una R9 fino a 3 ha..Oltre a tre ettari un alloggio R9 ogni ettaro.
- Uffici e commercializzazione = Sono ammesse S.U. per Uffici e commercializzazione secondo necessità da computarsi nell'insieme della U.F.
- P = Parcheggio pubblico o di uso pubblico = 10% della superficie di pertinenza della azienda (S.F.) con esclusione degli accessi.

A seconda della capacità produttiva della struttura zoo tecnica e della collocazione sul territorio l'Amministrazione Comunale può convenzionare in tutto o in parte l'uso esclusivo del parcheggio o convertire in tutto o in parte l'onere di edificazione in una equivalente struttura di urbanizzazione primaria giudicata più opportuna.

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

La II Fascia comprendente gli allevamenti suinicoli intensivi, per le ragioni morfologiche del territorio citate altrove, è sospesa in tutto il territorio del Comune di Massa Lombarda in attesa del Piano Specifico sovracomunale.

La III Fascia comprendente tutti gli altri tipi di allevamenti ha i seguenti indici di edificazione:

- S.M. = Superficie minima di intervento = Mq.10.000
- U.F. = Indice di utilizzazione fondiaria = Mq.0.3/mq.  
ovvero mq.3.000 per ettaro.
- Hmax = 9.50 mtl. (esclusi volumi tecnici)
- V.L. = Visuale libera = 0.5.
- D = Distanze minime:
  - Dai confini di proprietà mtl.30 (trenta)
  - interne fra edifici mtl.10 (dieci)
  - Dalle case di civile abitazione di aziende con  
finanti mtl.40 (quaranta)
  - Dai nuclei abitati (riferimento alla perimetra-  
zione dei centri abitati Legge n.  
mtl.1000 (mille)
- Alloggio: E' ammesso un alloggio nella misura di una  
R9 per azienda fino a due ettari, oltre è ammesso  
un alloggio ogni ettaro.
- Uffici e commercializzazione: Sono ammesse S.U. per  
uffici e commercializzazione nella misura del 10%  
della S.U. realizzabile ed in essa compresa.
- P = Parcheggio pubblico o di uso pubblico = 10%  
della S.F. con esclusione degli accessi.  
A seconda della capacità produttiva, della na-  
tura dell'allevamento e della collocazione sul  
territorio l'Amministrazione Comunale può con-  
venzionare in tutto o in parte l'uso esclusivo  
del parcheggio o convertirne in tutto o in par-  
te l'onere di edificazione in una equivalente  
struttura di urbanizzazione primaria giudicata  
più opportuna.

#### Stazionamento di galline ovaiole

In deroga alla citata legge 3 maggio 1971 N°419 che  
considera la produzione di uova attività agricola a tut-  
ti gli effetti la struttura di cui al titolo diviene al

levamento intensivo della III Fascia qualora la capacità di stazionamento superi le 10.000 galline ovaiole. E' inoltre obbligatoria la messa in opera di impianti depuranti conformi alle disposizioni che verranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.

Le zone agricole particolari con limitate possibilità edificatorie sono specificatamente individuate sulla cartografia di P.R.G. e si suddividono in:

- M<sub>4</sub>) Zone agricole di difficile scolo
- M<sub>5</sub>) Zone di rispetto ai corsi d'acqua
- M<sub>6</sub>) Zone di rispetto all'abitato
- M<sub>7</sub>) Zone agricole di rispetto alle previsioni di viabilità.

#### M<sub>4</sub> - ZONA AGRICOLA DI DIFFICILE SCOLO

In tale zona non è ammessa di norma l'edificazione di nuove costruzioni.

E' consentita la realizzazione di opere destinate al consolidamento e alla bonifica dei terreni previo parere favorevole del Consorzio di Bonifica competente.

Le costruzioni agricole e le case di civile abitazione esistenti potranno essere ampliate fino a 150 mq. incrementabili di 20 mq./ha. fino ad un massimo di 300 mq. per le case di civile abitazione e di 150 mq. per le costruzioni di cui alla lettera b): (stalle, e, in genere, edifici per allevamenti integrativi dell'azienda o cosiddetti riciclabili -fatti salvi i seguenti parametri e criteri:



-S.A.R. = Superficie massima allevamenti riciclabili (o integrativa)

-mq. 60 bovini ogni ettaro

-mq. 9 suini " "

-mq. 30 altri " "

-Hmax = Altezza esistente + 15%

-D = Distanza minima dai confini = 5 ml.

-D<sub>1</sub> = Distanza dalle strade - D.M.1/4/68 N.1404

-V.L. = Visuale libera = 0.5.

E' ammessa in tale zona la costruzione di strutture adibite a ricovero per macchine agricole e dei prodotti del fondo, in aggiunta alla S.A.R. (Superficie per allevamenti riciclabili di mq. 60 per ettaro fino a un massimo di mq. 150 di S.U. indipendentemente dal numero degli ettari. Sono ammessi inoltre gli allevamenti intensivi con norme e condizioni previste per le zone MB.

### M<sub>3</sub> - ZONA DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA

In tale zona è proibita l'edificazione di nuove costruzioni.

Sono consentiti la manutenzione ed il potenziamento delle alberature e del verde esistente, nonché la realizzazione delle opere necessarie alla sistemazione idrogeologica dei terreni e alla regolamentazione del regime idraulico dei corsi d'acqua, fatte salve le distanze del R.D. 25/7/1904 N.523.

Le costruzioni agricole e le case di civile abitazione esistenti in tali zone potranno essere ampliate fino ad un massimo di 150 mq. di S.U. incrementabili di 20 mq/ha

fino a 300 mq. e di 150 mq. per le costruzioni di cui alla lettera b) (stalle, porcili, e, in genere, edifici per allevamenti integrativi dell'azienda o cosiddetti riciclabili) - fatti salvi i seguenti parametri e criteri:

-S.A.R. = Superficie massima allevamenti riciclabili o integrativi = 60 mq/ha per bovini

9 " " suini

30 " " altri allevamenti

$$-H_{max} = \text{Altezza esistente} + 15\%$$

-D = Distanza minima dai confini = 5 ml.

-D<sub>1</sub> = Distanza dalle strade = D.M. 1/4/68 N.1404

-V.L. = Visuale libera = 0,5.

Se esistenti è ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento dei fabbricati adibiti a ricovero per macchine agricole e di prodotti del fondo in aggiunta alla S.A.R. fino ad un massimo di mq.150 indipendentemente dal numero di ettari.

Gli ampliamenti dovranno svilupparsi ad una distanza pari o maggiore dell'esistente dal corso d'acqua, e comunque sempre nel rispetto delle distanze di legge.

M<sub>6</sub> - ZONA DI RISPETTO ALL' ABITATO

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

Le costruzioni agricole e le case di civile abitazione

esistenti in tale zona potranno essere ampliate fino ad un massimo di 150 mq. di S.U. incrementabile di 20 mq/ha. fino al massimo di 300 mq. e di 150 mq. per le costruzioni di cui alla lettera c) esclusivamente per quanto riferito a manufatti adibiti a ricovero per macchine agricole e prodotti del fondo.

Sono tassativamente esclusi i fabbricati di cui alla lettera b) (stalle, porcili ed allevamenti integrativi). Quelli esistenti dovranno essere disattivati, a richiesta delle autorità sanitarie addette, -le strutture inutilizzate potranno essere riconvertite nell'ambito e nei limiti dei fabbricati di tipo a) (alloggi) e c) (servizi).

Ogni fabbricato esistente non potrà mai superare in caso di ampliamento e ristrutturazione i seguenti parametri e criteri:

- Hmax = Altezza esistente + 15%
- D = Distanza minima dai confini = 5 ml.
- D<sub>1</sub> = Distanza dalle strade - D.M. 1/4/68 N.1404
- V.L. = Visuale libera = 0.5.

Nel caso di edifici individuati come aventi valore architettonico o ambientale è ammesso solo il restauro conservativo o il risanamento nelle forme e nei modi stabilito nelle generalità : punto 9/9.1/9.2 del presente articolo.

#### M<sub>7</sub> - ZONE AGRICOLE DI RISPETTO ALLA PREVISIONE DI VIABILITA'

In tale zona non è ammessa di principio l'edificazione di nuove costruzioni.

Per le costruzioni esistenti di qualsiasi natura è ammessa la manutenzione ordinaria e la straordinaria.

E' ammesso il cambio di destinazione nell'ambito delle attività concesse in territorio agricolo e degli indici relativi.

#### M<sub>2</sub> - ZONE AGRICOLE DESTINATE ALL'AGRITURISMO

In tale zona è ammessa la attività agrituristica e riettivo in generale. Essa è indicata nella cartografia di P.R.G. con apposita perimetrazione.

-Nell'ambito della perimetrazione generale in tutto o in parte dovranno essere indicati dagli interessati fab**br**icati e territori che si intendono sottoporre alla attività suddetta con la modalità specificate in allegato alla presente normativa.

- Nelle zone perimetrate dove è consentita l'attività agrituristica non deve essere soppressa l'attività agricola. Tale zona è e rimane sempre una zona agricola normale.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- 1°) FABBRICATI CIVILI O INDUSTRIALI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA NON CENSITI ALLA DATA DI ADOZIONE DELLA NORMATIVA E NONCONNESSI CON LA PRODUTTIVITA' AGRICOLA.

Qualora il censimento di tutti i fabbricati civili o industriali non avesse rilevato qualche attività non connessa con la produzione agricola, a seguito produzione di congrua dimostrazione che tale fabbricato, attività o residenza preesisteva alla data di adozione delle pre

senti norme è possibile, sentita la Commissione Edilizia, consultata la Medicina del lavoro, usufruire del diritto di recuperare e ampliare i fabbricati esistenti secondo le seguenti norme:

- a) I fabbricati ad uso civile abitazione potranno essere ampliati fino ad una Sup. max complessiva di 240 mq. nel rispetto di una distanza minima dai confini di ml.5 e del D.M. 1/4/68.
- b) Anche per tali edifici, esistenti a distanze inferiori di quelle del Decreto, vale quanto detto nel presente articolo alle Generalità Punto 8 terzultimo capoverso.
- c) Per gli edifici che alla data di approvazione della normativa già superano i 240 mq. è consentito l'aumento del 10% della superficie esistente fino ad un massimo di 300 mq.
- d) Qualora si tratti di edifici individuati come aventi valore architettonico o ambientale ne è consentito solo il restauro o il risanamento nelle forme e nei modi all'art.39.
- e) Per i fabbricati esistenti nelle zone agricole normali in cui si esercitano attività nocive o comunque in contrasto evidente con le esigenze di tutela del settore produttivo agricolo, le possibilità di ampliamento potranno essere concesse nel rispetto delle presenti norme e nel rispetto di una distanza dai confini di ml.30 solo subordinatamente alla esistenza o alla installazione di impianti depuranti o di accorgimenti di tipo tecnologico e sanitario conformi alle disposizioni che verranno impartite dalle autorità competenti.

## 2ª) ZONE SPECIALI PER ATTIVITA' AGROINDUSTRIALI

Le zone speciali per attività agroindustriali non sono identificate nelle Tavole di P.R.G. e non sono identificabili a priori nel territorio di Massa Lombarda. Nel caso che produttori singoli o associati manifestino l'esigenza della creazione di tali zone speciali agricole, fermo restando ogni regolamentazione del presente Art.39 si possono utilizzare:

Per le attività agroindustriali prevalentemente legate alla zootecnica compresi i fabbricati ausiliari occorrenti, le norme e le procedure inerenti le Zone  $M_3A$ ;  $M_3B$ .

Per le attività agroindustriali prevalentemente orientate alla conservazione e trasformazione di prodotti della zona agraria circostante comprese serre, laboratori scientifici, e piccoli allevamenti sperimentali, le norme e le procedure inerenti le Zone  $M_2A$ ;  $M_2B$ .

Per attività agroindustriali complesse in cui l'attività zootecnica sia associata alla trasformazione degli stessi prodotti e non possa rientrare nel concetto di "azienda agricola" (Zona  $M_1A$ ;  $M_1B$ ;  $M_1C$ ) si utilizzeranno le norme e le procedure per gli allevamenti intensivi ( $M_3A$ ;  $M_3B$ ).

Per le attività di trasformazione di prodotti agricoli, non della zona agraria circostante e non identificabili come attività agricola ma attività industriale vedi Paragrafo seguente.

3°) INDUSTRIE DI TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI  
NON IDENTIFICABILI COME ATTIVITA' AGRICOLE

Tali industrie, se esistenti, sono censite e normate, in caso ciò non sia avvenuto alla adozione delle presenti norme, esse possono usufruire dei parametri indicati al 1° Paragrafo delle Disposizioni Particolari. Nel caso produttori singoli o associati manifestino l'esigenza di una zona per svolgere attività su prodotti agricoli, non della zona agraria circostante o delle proprie aziende agricole (associate in forma cooperativa o ad essa assimilabile) devono richiedere alla Amministrazione Comunale con la procedura per le Zone M<sub>3</sub> la variante al P.R.G. condizionata alla specifica destinazione e con le successive concessioni edilizie munite di convenzione ai sensi dell'ultimo comma dell'art.18 della Legge 10/77.

La nuova area se legata strutturalmente ad una preesistenza sarà di tipo I<sub>1</sub>; se anche la preesistenza dovrà essere ristrutturata e coinvolta, tutta l'area diverrà I<sub>2</sub> - Se l'azienda che si vuol creare (ammesse le condizioni idrogeologiche, ambientali e infrastrutturali idonee) è di nuova formazione occorre la destinazione I<sub>3a</sub> I<sub>3b</sub> secondo il tipo.

## 4°) ZONE PER CAVE E TORBIERE

Come si evince dall' esame del presente articolo -le zone per le cave e torbiere sono possibili in tutte le zone agricole con esclusione delle zone di rispetto al l'abitato ( $M_6$ ) e delle zone agricole di rispetto alla previsione di viabilità ( $M_7$ ), a condizione però che detta cave appartenga al piano delle attività estrattive comunale C.C. N. 84 del 03.04.1984 e successive deliberazioni ed approvazioni ed eventuali varianti approvate dagli organi sovracomunali competenti.



## CAPO X° - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Tali zone comprendono le aree destinate alle attrezzature di servizio ed alle funzioni pubbliche o di uso pubblico.

### ART. 40 - ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO

S<sub>1</sub> S<sub>2</sub> S<sub>3</sub> S<sub>4</sub> S<sub>5</sub> S<sub>6</sub> S<sub>7</sub> S<sub>8</sub> S<sub>9</sub> S<sub>10</sub> S<sub>11</sub> S<sub>12</sub> S<sub>13</sub> S<sub>14</sub>  
S<sub>15</sub> S<sub>16</sub>

Tali zone sono destinate alla realizzazione delle attrezzature di servizio a scala di quartiere e a scala urbana.

#### a) Servizi di vicinato

Appartengono a tale categoria le attrezzature al diretto servizio delle residenze:

- S<sub>1</sub> - Servizi scolastici (nido, materne, elementari)
- S<sub>2</sub> - Servizi di vicinato (mercati di quartiere, delegazioni comunali, oratori, unità sanitarie locali, sedi di partito e associazioni)
- S<sub>3</sub> - Servizi ricreativi di verde attrezzato  
Le aree per il verde pubblico attrezzato sono destinate a impianti pubblici per il gioco e lo sport di bimbi, ragazzi, e adulti, inseriti nel verde.
- S<sub>4</sub> - Parcheggi a scala di vicinato  
Le aree individuate nel piano corrispondono alle esigenze della popolazione insediata nonché quelle relative ai nuovi insediamenti previsti.

#### b) Servizi a scala urbana

Appartengono a tale categoria le attrezzature al servizio della città e del territorio:

- S<sub>5</sub> - attrezzature sanitarie
- S<sub>6</sub> - attrezzature assistenziali
- S<sub>7</sub> - scuola media
- S<sub>8</sub> - attrezzature sportive
- S<sub>9</sub> - attrezzature cittadine di interesse comune (centri civici, attività culturali e di spettacolo ecc)
- S<sub>10</sub> - attrezzature commerciali
- S<sub>11</sub> - attrezzature servizi speciali (amministrativi, militari, postali, telefonici, cimiteriali, auto-veicolari, giudiziarie, carceraria)
- S<sub>12</sub> - verde urbano a parco naturale.  
Le aree per il verde urbano sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi pubblici.
- S<sub>13</sub> - parcheggi urbani
- S<sub>14</sub> - rispetto cimiteriale e rispetto archeologico
- S<sub>15</sub> - verde per insediamenti produttivi
- S<sub>16</sub> - attività collettive e parcheggi per insediamenti produttivi.

Le aree per le 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 planimetria di P.R.G.

Sono consentite inoltre le attrezzature culturali, sportive, 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.

### Modalità d'intervento

Nelle zone per le attrezzature di servizio di cui ai punti  $S_2$   $S_6$   $S_8$   $S_9$   $S_{10}$   $S_{11}$   $S_{15}$   $S_{16}$  è ammesso l'intervento privato previa approvazione di una convenzione da stipularsi con il Comune.

Tale utilizzazione sarà concessa, con deliberazione del Consiglio Comunale, solo se sarà garantito il prevalente uso pubblico delle attrezzature previste e la conformità dell'intervento ai programmi adottati dall'Amministrazione.

In tali zone, se l'intero lotto è destinato ad una sola funzione, si interviene previa approvazione di un progetto di intervento edilizio diretto.

Se l'area di P.R.G. è destinata all'accoglimento di due o più funzioni l'intervento edilizio diretto dovrà essere preceduto da un progetto di sistemazione dell'intera area (e di quella eventualmente circostante) che dimostri l'inserimento urbanistico dell'edificio progettato e la sistemazione coordinata della zona stessa.

Nelle zone restanti è ammesso l'intervento soltanto da parte dell'Amministrazione o di enti pubblici.

Parametri d'intervento (per le zone  $S_1$   $S_2$   $S_5$   $S_6$   $S_7$   $S_8$   $S_9$   $S_{11}$   $S_{15}$   $S_{16}$ )

Oltre a quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge in materia, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) sulle aree sulle quali esistono edifici censiti di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, si interviene con le modalità previste dall'art.14 delle presenti norme.

Per gli interventi su aree all'interno della perimetrazione del centro storico non sono ammesse le attività che implicano grossa affluenza di pubblico, necessità di spostamenti rapidi e frequenti per gli automezzi di servizio o che necessitano di grossi impianti tecnologici.

b) Negli altri casi si interviene con i seguenti parametri:

- intervento diretto
- Uf 0.6 mq/mq Sf
- Opere di urbanizzazione primaria
- Parcheggi min.10% per i servizi di quartiere, minimo 15% sup.lotto per i servizi generali e comunque non inferiori alle prescrizioni di cui all'Art.16.
- Area a verde, pedonali e ciclabili: min.40% Sup.lotto di cui in caso di utilizzazione dell'area per impianti sportivi, il 40% di detta percentuale è utilizzabile per attrezzature scoperte.

#### ART. 41 - ZONE A VERDE PUBBLICO S<sub>3</sub> S<sub>12</sub>

Tali zone sono destinate alla realizzazione dei parchi naturali, aree attrezzate per il gioco, il riposo e lo sport, sia a scala urbana e territoriale che a scala di vicinato.

In tali zone è vietata ogni costruzione ad eccezione delle attrezzature di gioco per ragazzi, degli impianti ricreativi per giovani e adulti, e delle eventuali attrezzature relative ai servizi igienico-sanitari e di custodia.

In tutti i casi dette costruzioni dovranno rispettare le alberature e il verde esistenti.

Modalità d'intervento

In tali zone si interviene per intervento diretto. Eventuali attrezzature private al servizio del parco, quali chioschi, giostre, o altre attrezzature per il gioco bambini, potranno essere autorizzate in via precaria con opportuni vincoli da definirsi in convenzione.

Parametri d'intervento

- intervento diretto
- Sm - individuata nelle tavole di piano
- opere di urbanizzazione primaria
- parcheggi: minimo 5% Sf
- $U^* = 0.01 \text{ mq/mq Sf.}$

Le zone destinate alla realizzazione delle opere relative al piano per la difesa del suolo sono da considerarsi inedificabili fatta eccezione per le opere idrauliche previste.

In tali zone, in via provvisoria, può essere consentita la coltivazione di cavo, sentito il Genio Civile.

Tale autorizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che dovrà individuare i tempi e le modalità di coltivazione, la estensione superficiale e la profondità dello scavo, le quantità minime e massime di prelievo, nonché congrue garanzie per il ripristino (secondo modalità da fiesarsi) della zona scavata.

Parametri d'intervento per le zone S<sub>10</sub>: si rinvia all'  
art.18

ART. 42 - ZONE FERROVIARIE

Tali zone, sono destinate al mantenimento e alle modifiche di linee ferroviarie esistenti o alla creazione di linee future e ai relativi servizi.

Distanze da rispettarsi nella edificazione

L'edificazione nella zone contigue è consentita fino al limite di rispetto fissato all'art.12 - fatti salvi i maggiori vincoli derivanti dalle prescrizioni delle singole norme di zona.

Parametri e modalità d'intervento

Regolamento FF.SS. e art.235 legge 20/3/1965 N.2248 e Art. 49 del citato D.P.R. 753 dell'11.7.1980.

ART. 43 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Tali zone sono destinate alla conservazione, all'ampliamento o alla creazione delle infrastrutture viarie e di sosta e delle relative attrezzature connesse al traffico.

1) Infrastrutture viarie

Le infrastrutture viarie in attesa della classificazione e normativa del P.T.C.C. sono classificate in base alle loro caratteristiche di P.R.G. nei tipi seguenti:

- a) autostrade: con funzione nazionale e regionale (di tipo A, ai sensi del D.M. 1/4/68);
- b) assi comprensoriali: di funzione prevalentemente intercomprensoriale e comprensoriale (di tipo B ai sensi del D.M. 1/4/68);

- c) assi di scorrimento urbani ed extraurbani di funzione prevalentemente comprensoriale e urbana (di tipo C ai sensi del D.M. 1/4/1968);
- d) strade primarie con funzioni di quartiere o di settore o agricolo (di tipo D, ai sensi del D.M. 1/4/1968);
- e) strade secondarie con funzione di distribuzione capillare urbana e poderale
- f) strade pedonali e ciclabili.

All'interno delle zone per la viabilità potranno essere realizzati oltre a nuove infrastrutture viarie, ampliamenti alle strade esistenti, sedi indipendenti per il traffico dei ciclomotori, cicli e pedoni, impianti di verde, di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, aree di parcheggio e, (sulla base dei progetti redatti dall'Amministrazione, dopo una stima del fabbisogno fatta a livello di Comprensorio) attrezzature connesse alla mobilità, quali stazioni di servizio e rifornimento, attrezzature di servizio per il trasporto pubblico, ecc.

Sulle strade pedonalizzate o parzialmente pedonalizzate è consentita la realizzazione dei necessari arredi e attrezzature, connessi al gioco, allo svago e al tempo libero, nonché l'installazione di piccole attrezzature quali chioschi, edicole, ecc.

## 2) Distanze e rispetti

### Distanze

Nelle zone destinate alla viabilità, devono essere rispettate le distanze minime e le indicazioni previste dalle norme generali, all'art.11, salvo diverse indica-

zioni richieste dalle norme delle singole zone.

### Rispetti

I rispetti stradali di cui all'art.12 delle presenti norme costituiscono prescrizioni per l'arretramento dei fabbricati da costruirsi in zone prospicienti quelle destinate alla viabilità.

Per gli insediamenti residenziali, produttivi non agricoli, e di uso o di interesse pubblico, previsti dal P.R.G., valgono i rispetti stradali individuati secondo la classificazione delle strade in P.R.G.

Nel caso di zone per la viabilità confinanti con zone agricole valgono, in mancanza di individuazioni grafiche, i rispetti minimi previsti dal D.M. 1/4/68 tranne i casi previsti all'art.39 (pag.59).



## CAPO XI<sup>o</sup> - NORME TRANSITORIE E FINALI

### ART. 44 - NORME SPECIALI

- a) I progetti edilizi di intervento diretto (secondo la definizione di cui all'Art.8 punto P), riguardanti aree che nelle Tavole di P.R.G. hanno trovato confermata la classificazione di zona, e pervenuti entro la data di adozione del P.R.G., verranno determinati sulla base delle norme di attuazione vigenti prima della adozione delle presenti Norme.

#### - Convenzioni e lottizzazioni

Si assumono nel nuovo P.R.G. le prescrizioni e gli indici di cubatura relativi ad atti amministrativi particolari già definiti.

Per le convenzioni e relativi piani di lottizzazione approvati dal Consiglio Comunale in date fino a 10 anni prima la data di adozione del P.R.G. non indicate espressamente ai capoversi precedenti, si confermano, per il periodo di validità indicato nelle convenzioni stesse, le destinazioni, gli indici e le prescrizioni contenute negli atti di cui sopra.

Sono ammesse varianti ai piani di lottizzazioni, di cui al capoverso precedente, che riguardino l'altezza dei fabbricati secondo quanto disposto dalle nuove norme, fermi restando il perimetro del comparto, le convenzioni e gli indici di fabbricabilità, quando dette variazioni consentono di migliorare l'uso delle aree (aumento di parcheggi e verde e diminuzione dell'area coperta degli edifici). Sono pure con-

sentite variazioni di adeguamento degli indici di fabbricabilità qualora si stipuli una nuova convenzione ed un nuovo calcolo di adeguamento degli standards. La procedura per la variazione del Piano Particolareggiato sarà in tutto analoga a quella per un piano nuovo.

L'elaborazione sarà a carico della parte che avrà interesse a promuovere la variante.

#### ART. 45 - ATTIVITA' AMMESSE NELLE DIVERSE ZONE

Le destinazioni d'uso fanno parte dei caratteri e dei vincoli da osservarsi nella edificazione.

In caso di abusivo mutamento di destinazione il Comune procederà alla revoca delle concessioni rilasciate.

Il rispetto della destinazione d'uso è d'obbligo per ogni nuovo intervento; per quanto riguarda gli stati di fatto, nei casi in cui il Comune intenda modificare le esistenti destinazioni, si rende necessaria un'azione espropriativa.

Le destinazioni elencate nelle varie zone sono indicative. Nelle varie zone potranno essere consentite attività di servizio, pubbliche o di uso pubblico, con esclusione di tutte le attività per le quali le norme forniscono precise indicazioni.

#### ART. 46 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (PP)

Le zone perimetrate con indicazione P.P. devono intendersi sottoposte a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

-L'Amministrazione Comunale, consultata la Commissione Edilizia, a seguito delibera di C.C. può delegare un Consorzio di proprietari o un gruppo di maggioranza, a norma delle Leggi vigenti sui Consorzi obbligatori o vo lontari ad eseguire il piano stesso.

Il piano è assimilabile a qualsiasi piano particolareggiato (L.R. 47/23 Art.25) . La perimetrazione di P.R.G. è tassativa.

La esecuzione può venire effettuata per stralci funzionali costituenti subcomparti. La destinazione residenziale commerciale o produttiva è indicativa e la sua di stribuzione va articolata attraverso le urbanizzazioni, primarie e secondarie che si lasciano allo strumento ur banistico attuativo (PP).

Qualora l'Amministrazione pubblica intenda avocare a se o non concedere l'autorizzazione di eseguire la progettazione del P.P. essa si obbliga ad approvare lo strumento di attuazione (P.P.) entro cinque anni dalla data di approvazione della presente variante generale al P.R.G.

CAPO XII° - NORME PER L'AGRITURISMO  
IN ALLEGATO

ART. 47 - ATTIVITA' DI AGRITURISMO - SCOPI E REGOLAMEN-  
TAZIONE

- L'agriturismo ha lo scopo di agevolare l'insediamento, la permanenza o il ritorno dei produttori agricoli nelle zone agricole attraverso l' INTEGRAZIONE DEI REDDITI AZIENDALI ed il miglioramento delle condizioni di vita; di utilizzare l' EDILIZIA ESISTENTE anche ai fini turistici; di valorizzare il PATRIMONIO NATURALE; avvicinare il mondo giovanile a comprendere il valore culturale del mondo agricolo.

- Per ATTIVITA' AGRITURISTICA devono intendersi esclusivamente le attività di ricezione e di ospitalità esercitata dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 C. C. e dai loro familiari attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, di allevamento integrativo del bestiame, che devono comunque rimanere principali.

- Lo svolgimento di attività agrituristiche, così come di seguito indicate e nel rispetto di tutte le altre norme di P.R.G. non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

- Rientrano tra le attività agrituristiche:

- a) dare stagionalmente ospitalità.
- b) Somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti genuini propri o di aziende limitrofe o da prodotti confezionati da cooperative agri

cole.

- c) Organizzare attività ricreative, balli tradizionali con musica non riprodotta e senza uso di strumenti amplificatori del suono, serate di poesia e cultura contadina.
- d) Organizzare dimostrazioni di lavoro nei campi, di lavoro artigianale,

Nell'ambito aziendale o meglio unitamente ad altre aziende limitrofe che praticano l'agriturismo, purché nei confini della perimetrazione di P.R.G. e non come attività principale.

- In attesa che una specifica legge regionale ordini meglio la materia, nei suoi aspetti commerciali e fiscali nonché di Pubblica Sicurezza e di Igiene, l'attività agrituristiche potrà essere esercitata per quanto di competenza nelle zone agricole normali  $M_B$  (indicate con perimetrazione nella Tavola di P.R.G. N° 11.1.2) con le seguenti modalità:

- Inoltare alla Amministrazione Comunale una domanda contenente la condizione di agricoltore a titolo principale del richiedente in forma singola o associato.
- Perimetrare la zona di intervento nell'ambito della indicazione di P.R.G.
- Indicare tutto il patrimonio edilizio rurale esistente; quello che si intende mantenere esclusivamente al servizio dell'agricoltura e quello che si intende utilizzare per l'agriturismo.

- Specificare gli immobili bisognosi di manutenzione ordinario, straordinaria, di restauro o ristrutturazione, nonché di ampliamento nell'ambito delle altre normative per le zone agricole.

- Descrivere le caratteristiche ambientali, culturali, naturali e agricole della area interessata e della zona circostante.

- Quantificare la potenzialità ricettiva (posti letto, minialloggi, stanze con uso cucina) tenuto conto delle strutture esistenti e di quelle di progetto.

L'Amministrazione Comunale esaminati gli atti precedenti, potrà introdurre condizioni e suggerimenti, soprattutto di ordine tecnico ed igienico sanitario, nonché introdurre eventuali limitazioni che derivassero in materia dalle Leggi Regionali di futura approvazione. Dopo di che l'Amministrazione Comunale autorizzerà la ditta o l'insieme di ditte a presentare i progetti relativi agli immobili da utilizzare.

- Nell'ambito della zona di P.R.G. dedicata all'agriturismo la zona S<sub>10</sub> (Attrezzature commerciali), per nel rispetto di tutti i parametri edificatori dovranno esclusivamente svolgere attività di supporto e attività integrative quali: mininegozi di campagna con giornali e tabacchi, pensioni familiari, ristoranti tipici, osterie con gioco bocce e quanto altro ricordi e perpe-  
tui un mondo ed una civiltà che si intenderebbe proteggere e rivitalizzare. Nei limiti imposti tale attività può essere svolta anche dagli addetti del settore commerciale.

FINITO DI STAMPARE IL 15.07.1986

STESURA DEFINITIVA DELLA ADOZIONE  
CON LE OSSERVAZIONI ACCOLTE.