

TITOLLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° = GENERALITA'

ART. 1. - Applicazione del piano

Ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificata con legge 6 agosto 1967 n. 765, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme che sono parte integrante del Regolamento Edilizio.

ART. 2. - Norme generali

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.d.F., potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

CAPO II° = INDICI URBANISTICI

ART. 3. - Descrizione degli indici urbanistici

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

1) St = Superficie territoriale

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende una area non inferiore alla superficie minima d'intervento di cui al seguente punto 5), comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

Ogni superficie territoriale è contenuta entro una punteggiata nelle tavole di azionamento del P. di F.

2) Sf = Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria If e Uf) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S2.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento.

3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria, che comprende le aree destinate a:

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

4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria a norma del punto 2° del V° comma dell'art. 28 della Legge urbanistica vigente, comprende le aree di cui all'art. 8 delle presenti norme.

5) Sm = Superficie minima di intervento.

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi edilizi diretti (cioè mediante semplice licenza di Costruzione) (mq.).

6) Q = Rapporto massimo di copertura, misurato in percentuale (superficie coperta, misurata come Regolamento Edilizio/superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate (%).

7) It = Indice di fabbricabilità territoriale. Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St. (mc/mq.).

8) If = Indice di fabbricabilità fondiaria. Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf. (mc/mq.).

9) Ut = Indice di utilizzazione territoriale. Esprime la superficie massima, in mq. di soletta lorda costruibile fuori terra per ogni mq. di superficie territoriale St. (mq/mq.).

10) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria. Esprime la superficie massima, in mq. di soletta lorda costruibile fuori terra per ogni mq. di superficie fondiaria Sf (mq/mq.).

11) Vl = Indice di visuale libera. Esprime la distanza minima da lasciare fra pareti entrambe finestrate, o fra parete finestrata e

parete cieca quando la sovrapposizione sia \geq a m. 12, in rapporto con l'altezza della parete più alta.

- 12) V_{la} = Visuale libera minima. Esprime la distanza minima assoluta da lasciare fra pareti nelle stesse condizioni di cui sopra.
- 13) D_m = Distacco minimo. Esprime la distanza minima da lasciare fra pareti cieche.
- 14) Ac = Arretramento minimo dai confini. Esprime la distanza minima da lasciare fra pareti (finestate o no) e i confini del lotto (ad eccezione dei confini verso gli spazi pubblici stradali).
- 15) As = Arretramento dalla strada. Esprime la distanza minima da lasciare fra l'edificio e il ciglio della strada o altro spazio pubblico antistante.

La distanza deve essere calcolata a partire dall'allineamento stradale esistente, ovvero dal nuovo allineamento previsto dal P.di F.

ART. 4. - Applicazione degli indici urbanistici e dei distacchi

- a) - Gli indici di fabbricabilità territoriale I_t si applica nelle lottizzazioni, cioè nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi dell'articolo 6 delle presenti norme, (zone di espansione residenziale e industriale).
- b) - Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (I_f e U_f) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.
 Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (I_f e U_f) specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto.
 Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione dovrà essere indicata, per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti evidentemente superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici di piano alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione.
- c) - Nel caso di intervento diretto la superficie S_f corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata, o da destinarsi, a strade di uso pubblico, per effetto di nuovi allineamenti imposti dal P.di F.

T I T O L O II°

ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I° = ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 5. - Modalità di attuazione del piano

Il P.di F. si attua secondo due modi: l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle seguenti zone: zone residenziali d'espansione, zone industriali d'espansione.

In tutte le altre zone il piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto, (cioè mediante semplice licenza di costruzione).

ART. 6. - Intervento urbanistico preventivo

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio, consistente in un piano di lottizzazione, eventualmente integrato da una previsione planovolumetrica, quando ciò sia richiesto dalla Amministrazione Comunale o dalla Commissione Edilizia, riferito ad almeno una unità urbanistica individuata nelle tavole del presente P.d.F. o ad una superficie minima di intervento fissata nelle norme delle varie zone.

ART. 7. - Piani di lottizzazione

Le aree o unità urbanistiche d'intervento, definite nel P.di F. da un contorno punteggiato, indicano l'area minima da comprendere in un piano di lottizzazione unitario, in modo che le previsioni di destinazione, la viabilità, ecc., risultino nel suo interno in modo coordinato.

Il piano di lottizzazione può quindi prevedere una diversa e migliore dislocazione e conformazione delle aree per i servizi pubblici, all'interno dell'area urbanistica d'intervento (contorno punteggiato), ai fini di un inserimento più preciso e funzionale nel contesto urbanistico e viario della zona.

La dimensione delle aree per i servizi pubblici, di norma, può variare solo nel senso di un incremento, effettuato allo scopo di portare lo standard, eventualmente insufficiente, al livello minimo di 18 mq. per abitante (calcolati gli abitanti sulla base di 1 ogni 100 mc. residenziali).

In sede di lottizzazione-convenzione può essere operata una riduzione della superficie delle aree di servizi, previste dal P.di F. all'interno delle singole aree urbanistiche d'intervento, solo quando il proprietario dichiara nella convenzione di rinunciare ad una parte della volumetria consentita in base agli indici di zona.

La riduzione sarà proporzionale agli abitanti previsti in meno, ma dovrà in ogni caso essere rispettato lo standard di mq. 18 per ogni abitante insediabile.

L'indice di edificazione territoriale (It), o di utilizzazione territoriale (Ut), si applicano, all'interno delle aree urbanistiche d'intervento, esclusivamente su quelle parti che risultano coperte dal caratteristico tratteggio (residenziale o industriale), comprese le strade quando anch'esse siano coperte dal tratteggio di zona. Il piano di lottizzazione deve essere accompagnato da una previsione planovolumetrica, totale o parziale, quando ciò sia ritenuto necessario dalla Amministrazione Comunale, in ragione della dimensione e delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie dell'intervento proposto.

Devono in ogni caso essere rispettati i limiti di destinazione di zona indicati nelle presenti N.T., nonché gli indici edilizi e urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona, con la facoltà di proporre deroghe alle norme suddette solo nei casi e nei limiti più avanti indicati.

Il progetto di lottizzazione deve essere redatto in conformità alle prescrizioni dell'articolo n° 72 del R.E.; la previsione planovolumetrica deve di massima contenere le seguenti indicazioni:

- a) planimetria in scala 1:500, o 1:200, con la proiezione orizzontale dei fabbricati, l'indicazione delle altezze degli stessi e delle distanze reciproche e dai confini; la esatta definizione degli spazi a parcheggio (anche sotterranei) e degli spazi

a verde privato; la indicazione degli spazi e dei volumi destinati a negozi, o ad altre attrezzature pubbliche collettive;

- b) profili altimetrici nella stessa scala, in numero sufficiente ad una rappresentazione completa, eventuali prospettive o modelli in scala.

L'autorizzazione dei Piani di lottizzazione è inoltre subordinata, in base alla Legge 6 agosto 1967 n. 765, anche alla stipulazione fra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione, riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, i modi e i tempi di attuazione a carico del lottizzante delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria in luogo delle quali ultime potranno richiedersi opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi.

ART. 8. - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria sono le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione e il verde.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature degli spazi pubblici per giuoco e sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, sanitarie, religiose.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura; di adduzione idrica e gas; le linee elettriche; le attrezzature viarie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, ecc..

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria sono determinate mediante apposita delibera Comunale.

ART. 9. - Intervento edilizio diretto

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio di licenza di costruzione.

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

ART. 10. - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo

L'utilizzazione degli indici If e It corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St), esclude ogni richiesta successiva di altre

licenze di costruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tali superfici (Sf o St) debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà; nel caso la concessione della autorizzazione alla lottizzazione o della licenza di costruzione, sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascriversi alla conservatoria immobiliare.

ART. 11. - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alla prescrizione degli articoli precedenti.

Qualunque cambiamento alla destinazione di uso è subordinato all'autorizzazione della variante da parte del Comune.

T I T O L O III°

ZONIZZAZIONE

CAPO I° = ZONIZZAZIONE

ART. 12. - Divisione del territorio comunale in zona

Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole di P.d.F., secondo la seguente classificazione:

1) Zone pubbliche e di interesse generale:

- zone destinate alla viabilità,
- zone a verde pubblico,
- zone per servizi pubblici.

2) Zone residenziali

- B - di completamento a media densità,
- B - di completamento a bassa densità,
- C - residenziali di espansione.

3) Zone produttive:

- zone E - agricole,
- zone industriali di completamento,
- zone D - industriali di espansione,
- zona per attività terziari.

4) Zone a vincolo speciale

- zone a vincolo cimiteriale,
- zone soggette a speciali vincoli (verde privato).

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

CAPO II° = ZONE DI USO PUBBLICO E DI
INTERESSE GENERALE

ART. 13. - Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

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

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera. Le norme relative a tipi di strade non esistenti sul territorio comunale, nè previste dal P.d.F., saranno da rispettare in caso di futuri interventi.

a) - Le strade, sono classificate come segue:

- A) Autostrade, con funzione prevalentemente regionale.
- B) Strade primarie, con funzione prevalentemente intercomunale.
- C) Strade secondarie, con funzione prevalentemente comunale.
- D) Strade locali, con funzione prevalentemente urbana o agricola; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto.
- E) Strade interne: e di lottizzazione, con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli.
La sezione minima per le strade interne da prevedersi in sede di lottizzazione-convenzione, nelle nuove zone di espansione residenziali, è di m. 10,50.
La strada interna può essere a fondo cieco quando non serve più di 10.000 mc. di costruzione, in tal caso la larghezza minima è di m. 6.
- F) Ciclabili e pedonali con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni, in sede indipendente dal traffico motorizzato.

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

c) - I parcheggi pubblici della rete stradale principale primaria e secondaria, sono riportati nelle tavole di P.d.F.

In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

d) - Le aree di rispetto, sono necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, od alla pro

tezione della sede stradale nei riguardi della edificazione.

In tale area è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti.

E' consentito, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli, pensiline alle fermate dei mezzi di trasporto collettivi, e costruzioni analoghe.

Le fasce di rispetto sono definite, con apposito segno grafico, nelle tavole di azionamento del P.d.F.

Per le parti del territorio comunale non contenute nelle tavole suddette valgono, per analogia, gli stessi limiti e in ogni caso le disposizioni contenute nel D.M. 1° aprile 1968 "Distanze minime a protezione

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

Gli spazi di sosta e parcheggio vanno previsti, per ciascuna zona, che richieda l'intervento urbanistico preventivo nella quantità specificata nella seguente tabella, come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria.

PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

E D I F I C I O	Spazi minimi di sosta e parcheggio	
	mq/100 mc.	mq/mq. SU
Edifici di abitazione in zone residenziali di espansione	3	//
Cinema, teatri, grandi magazzini, supermercati, impianti sportivi da spettacolo coperti.....	10	//
Ospedali, case di cura, ambulatori provinciali, comunali e di istituti previdenziali	10	//
Palazzi per uffici e Supermercati	8	//
Altri edifici	3	//
Edifici per le attrezzature tecniche e distributive, per l'industria in zone di espansione e per l'agricoltura	//	0,20
Impianti sportivi scoperti	//	0,50

Oltre a questi vanno previsti altri spazi per la sosta, per tutte le nuove costruzioni nella quantità specificata all'articolo 41 sexies della legge urbanistica modificata, e cioè non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc., che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio oppure promiscuamente, od anche su aree che non facciano parte del lotto purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario.

ART. 15. - Zone a verde pubblico

Nella rappresentazione grafica del P.d.F. le zone a verde pubblico risultano individuate mediante un apposito contrassegno di destinazione sovrapposto al simbolo delle "zone per servizi pubblici". Le zone a verde pubblico sono destinate prevalentemente alla conservazione e alla creazione dei giardini urbani e di quartiere.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il giuoco dei bambini, chiosco per la vendita di bevande e gelati e altre attrezzature simili.

Non sono ammessi ristoranti, ritrovi, sale da ballo, nemmeno quando queste attività siano organizzate prevalentemente o totalmente all'aperto.

La concessione a privati di sostituirsi al Comune nello eseguire opere consentite è limitata nel tempo e comunque subordinata alla conservazione e al rimboschimento delle aree di pertinenza calcolate secondo l'indice Q (rapporto massimo di copertura).

Gli indici da rispettare sono i seguenti:

- a) Q = rapporto massimo di copertura = 2,5 %.
- b) H = altezza massima = m. 5,00,
- c) V_{la} = visuale libera minima = m. 10,
- d) D_m = distacco minimo = m. 5,00
- e) A_c = Arretramento minimo dai confini = m. 10.

ART. 16. - Zone per servizi pubblici

Le zone per servizi pubblici sono destinate ad attrezzature pubbliche che di interesse generale.

Secondo le loro caratteristiche si suddividono in tre categorie, per le quali vigono le specifiche limitazioni sottoelencate.

Quando tuttavia le "zone per servizi pubblici" abbiano la caratteristica di lotti inseriti entro un contesto edilizio esistente si deve tener conto, soprattutto per quanto riguarda l'altezza massima, ovvero per gli indici qui non definiti, delle caratteristiche e limitazioni fissate per la zona di cui fanno parte.

1) - Zone per attrezzature comuni

Tali zone sono destinate all'istruzione e ad attrezzature di interesse comune e cioè scuole, chiese, centri civici, sociali,

culturali, sanitari, amministrativi e per pubblici servizi. In tale zona il piano di attuazione per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq/mq.
- b) Parcheggi, vedi art. 14.
- c) H = altezza massima = m. 17,50.
- d) V_l = indice di visuale libera = 4/4.
- e) V_{la} = visuale libera minima = m. 10.

2) - Zone sportive

Tali zone sono destinate al giuoco, allo sport e al tempo libero e cioè agli impianti ricreativi, sportivi e culturali. In tale zona il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria (comprendente gli impianti coperti) = 0,30 mq/mq.
- b) Parcheggi, vedi art. 14.
- c) H = altezza massima = m. 17,50.
- d) V_l = indice di visuale libera = 4/4
- e) V_{la} = visuale libera minima = m. 10.

3) - Zone per attrezzature tecnico distributive

Tali zone sono destinate alla costruzione di mercati, macelli, mostre, officine del gas, impianti di depurazione acquedotti, caserme, carceri.

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

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,5 mq/mq.
- b) Parcheggi, vedi art. 14.
- c) H = altezza massima = 13,70.
- d) V_l = indice di visuale libera = 4/4.
- e) V_{la} = visuale libera minima = m. 10.

Per ottenere la licenza di costruzione le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria ai sensi del precedente articolo 8.

Sono ammesse deroghe in ciascuna delle 3 zone-sono ammesse deroghe in ciascuna delle 3 zone, su tutti i punti a), b), c), d), e).

CAPO III° = ZONE RESIDENZIALIART. 17. - Zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. Da tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono pure escluse dalle zone residenziali le caserme, gli istituti di pena, le autorimesse per automezzi pesanti, palazzi per uffici; gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere mantenuti, ma se demoliti, non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazioni per autoveicoli purchè siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti, e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60 - 70 d.b.

Gli ospedali e le case di cura possono essere ammesse nella zona di espansione sempre che sia stato preordinato il loro inserimento nello stesso piano particolareggiato d'esecuzione.

Le zone residenziali si dividono in zone di completamento e di espansione.

ART. 18. - Zone B - residenziali di completamento a media densità

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'art. 17 delle presenti Norme Tecniche.

In tali zone il piano si attua prevalentemente per intervento diretto, su di una superficie minima di intervento corrispondente a $S_m = 600$ mq., salvo il caso in cui la proprietà, alla data di adozione delle presenti norme risultasse essere inferiore a tale misura; oppure per intervento urbanistico preventivo, quando l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile in ragione della dimensione e importanza dello intervento proposto; in questo caso la superficie minima d'intervento è $S_m = 1.500$ mq. ed oltre alla lottizzazione e convenzione da predisporci secondo quanto disposto ai precedenti articoli n° 6 e 7, deve essere formulata anche una previsione planimetrica sufficientemente precisata nei suoi elementi fondamentali oltre che negli elementi di contorno.

In tali zone il piano si attua applicando i seguenti indici:

Per intervento edilizio diretto:

- a) If = indice di Fabbricazione Fondiaria = 3 mc/mq.
- b) Parcheggi, vedi art. 14.
- c) Q = rapporto massimo di copertura = 35 %.
- d) Area minima da destinare a verde privato = 8 mq/100 mc.
- e) VI = indice di visuale libere = 3/4. (è sempre raggiungibile l'altezza di m. 10,50, qualunque sia la larghezza strada le antistante).
- f) VIa = visuale libera minima = m. 10.
- g) H = altezza massima = m. 13,70.
- h) Ac = arretramento minimo dai confini = m. 5 - è ammessa l'edificazione sul confine nel caso di edifici binati o a cortina continua.

i) As = arretramento dalla strada = devono essere rispettati gli allineamenti preesistenti o quelli nuovi indicati dal P.di F. - A seguito di eventuale piano di lottizzazione e convenzione con proposta planovolumetrica può essere ammesso un arretramento non minore di m. 5.
Sono ammesse deroghe limitamente ai punti c), d), e), g), h).

ART. 19. - Zone B - residenziali di completamento a bassa densità

La destinazione d'uso di tali zone sono di regola quella prevista all'art. 17 delle presenti norme.

Possono tuttavia essere ammessi gli edifici per uffici, i depositi e i magazzini all'ingrosso di merci non ingombranti o pesanti, purchè l'inserimento avvenga con le dovute garanzie di non molestia per gli edifici residenziali circostanti e di corretto rapporto volumetrico con gli stessi. In tali zone il piano si attua per intervento diretto su una superficie minima di intervento $S_m = \text{mq. } 600$ salvo il caso in cui la proprietà alla data di adozione delle presenti norme risulti essere inferiore a tale misura.

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

- a) If = indice di fabbricabilità Fondiaria = 2 mc/mq.
 $\frac{1 \text{ mq}}{20 \text{ mc}}$
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq/100 mc. (vedi art.14)
- c) Q = rapporto massimo di copertura = 30 %.
- d) Area minima di verde privato = 10 mq. ogni 100 mc.
- e) VI = indice di visuale libera = 4/4.

- f) V_{la} = visuale libera minima = m. 10.
- g) D_m = distacco minimo = m. 3,50.
- h) H = altezza massima = m. 17.
- i) Ac = arretramento minimo dai confini = m. 5 - è ammessa l'edificazione sul confine nel caso di edifici binati o a cortina continua.
- l) As = arretramento dalla strada = deve essere rispettato l'allineamento prevalente o quello eventualmente indicato dal P.d.F. - Dove non vi siano tali riferimenti si deve rispettare un arretramento costante non inferiore a m. 5.

Per ottenere la licenza di costruzione le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria ai sensi del precedente art. 8.

Sono ammesse deroghe, nei casi previsti dall'art. 82 del R.E., limitatamente ai punti c) d) e) g) h) i).

ART. 20. - Zone C - residenziali di espansione a bassa densità

La destinazione di uso di tali zone è quella prevista all'articolo 17 delle presenti norme.

E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di 10.000 mq., oppure già individuata nelle tavole di P.d.F. applicando i seguenti indici:

- a) I_t = indice di fabbricabilità territoriale = 1,5 mc/mq.
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq/ ogni 100 mc. (vedi art. 14).
- c) Q = rapporto massimo di copertura = 20 %.
- d) Lotto minimo = mq. 600
- e) Area minima da destinare a verde privato = 15 mq/100 mc.
- f) V_l = indice di visuale libera = 4/4.
- g) V_{la} = visuale libera minima = m. 10.
- h) D_m = distacco minimo = m. 5.
- i) H = altezza massima = m. 22,50.
- l) Ac = arretramento minimo dai confini = m. 5 - è ammessa l'edificazione sul confine nel caso di edifici binati o a cortina continua.
- m) As = arretramento dalla strada = come minimi vanno rispettati gli arretramenti di cui al D.M. 2.4.68 e cioè:

- m. 5 per lato, per strada di larghezza inferiore a m. 7.
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra m. 7 e m. 15.
- m. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.

Per quanto riguarda l'applicazione dell'indice di visuale libera (VI) si precisa che, quando l'attuazione avvenga per singola licenza edilizia, nel quadro di una lottizzazione precedentemente convenzionata e approvata, la distanza di un qualsiasi nuovo edificio rispetto agli altri edifici dei lotti confinanti deve essere calcolata come se questi ultimi fossero posti col distacco minimo dal loro confine (Dm), a meno che non esista fra la proprietà apposito impegno, da trascriversi nei registri immobiliari e da allegare alla richiesta di licenza edilizia, che consenta alle proprietà confinanti di calcolare, ai fini del rispetto dell'indice di visuale libera, l'effettiva maggiore distanza dai confini stessi.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria fino ad un massimo del 15 % dell'intera area di intervento.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o degli allacciamenti ai pubblici servizi sono determinati come all'articolo 8.

Sono ammesse deroghe nei casi previsti allo art. 82 del R.E., limitatamente ai punti c) d) e) f) h) i) l).

CAPO IV° - ZONE PRODUTTIVE

ART. 21. - Zone E - agricole

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

In tali zone sono consentite:

- a) - costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricovero per macchine agricole, ecc.;
- b) - costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri, ovvero utilizzano in forma sociale attrezzature e macchine.
- c) - allevamenti industriali;

- d) - costruzioni per industrie estrattive e cave nonchè per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo; sempre che tali costruzioni ed attività non provochino particolari problemi di traffico, nè alterino zone di interesse panoramico;
- e) - costruzioni per industrie nocive di prima e seconda classe che non possono essere installate nelle zone industriali, ai sensi dell'articolo 24 delle presenti norme.

Gli indici che si applicano in queste zone sono:

- 1) - Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui all'articolo 21 lettera a):
- a) indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,10$ mq/mq. di cui un massimo di $0,03$ mc/mq. può essere utilizzato per abitazioni;
 - b) altezza massima per le abitazioni ml. $7,50$; per le altre costruzioni in relazione alle esigenze;
 - c) area minima di intervento; $S_m = 5.000$ mq.;
 - d) indice di visuale libera; $V_l = 4/4$.
- 2) - Per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e all'esercizio di macchine agricole, di cui all'art. 20 lett. b):
- a) Indice di utilizzazione fondiaria; $U_f = 0,30$ mq./mq.;
 - b) Area minima di intervento; $S_m = 10.000$ mq! ad eccezione delle aree per l'esercizio di macchine agricole dove $S_m = 3.000$ mq.;
 - c) Indice di visuale libera; $V_l = 4/4$.
- 3) - Per gli allevamenti industriali di cui all'art. 22 lett. c):
- a) $U_f = 0,15$ mq/mq.
 - b) $S_m = 5.000$ mq.
 - c) $V_l = 4/4$.
- 4) - Per le costruzioni destinate alle industrie estrattive di cui all'articolo 22 lett. d).:
- a) $U_f = 0,10$
 - b) $S_m = 10.000$
 - c) $V_l = 4/4$.
- 5) - Per le costruzioni destinate alle industrie nocive di cui all'articolo 22 lett. c):
- a) $U_f = 0,45$ mq/mq.
 - b) $S_m = 10.000$ mq.
 - c) $V_l = 4/4$.

Per tutte le costruzioni di cui al punto 1 la distanza dai cigli delle strade di P.d.F. e delle strade esistenti statali, provinciali e comunali, per le quali non sono previste dal P.d.F. zone di rispetto, è fissata in ml. 20 salvo maggiori distanze fissate dal piano.

Per le costruzioni di cui ai punti 2 - 3 - 4, la distanza è fissata in ml. 25, salvo maggiori distanze fissate dal P.d.F.

Gli edifici destinati ad attività industriali nocive devono essere ubicati nelle zone agricole normali a non meno di 1.000 metri dal limite del più vicino centro abitato sotto vento dominante, a non meno di ml. 300 dagli edifici esistenti aventi diversa destinazione e di ml. 100 dalle strade di P.d.F. ed esistenti statali, provinciali e comunali.

Per i fabbricati non residenziali esistenti in queste zone alla data di approvazione del piano, di cui ai punti 1 - 2 - 3 - 4, è consentito, una tantum, un incremento di superficie utile del 20 %.

Art. 22. - Zone D - industriali

Le zone industriali sono destinate ad edifici e attrezzature per l'attività industriale. E' consentita inoltre la installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alla industria, uffici e mostre connessi alla attività di produzione industriale, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura e non sono consentiti impianti per lo scarico di fognature o pozzi di acque e rifiuti che sono comunque nocivi per la salute dei cittadini o per l'agricoltura.

Le zone industriali si dividono in zone industriali di completamento e zone industriali di espansione.

ART. 23. - Zone industriali di completamento

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

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento $S_m = mq. 1.500$, applicando i seguenti indici:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria 20,6 mq/mq. di lotto,
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = $7,5 mq./100 mq.$ di SU, (vedi art. 14).
- c) Q = rapporto massimo di copertura = 50 %.
- d) Area minima da destinare a verde privato = striscia della profondità di almeno m. 10 lungo i confini con lotti residenziali.

- e) V_{la} = visuale libera minima = m. 10.
- f) H = altezza massima = m. 11,00 - non c'è limite per i volumi tecnici, i serbatoi, ecc... salvo per eventuali cautele di ordine paesistico e ambientale.
- g) Ac = arretramento minimo dai confini = m. 5,50.
- h) As = arretramento dalla strada = m. 10, fatte salve le fasce di rispetto indicate dal P.d.F. in conformità col D.M., 1 aprile 1968.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria fino ad un massimo del 10 % dell'intera area di intervento.

ART. 24. - Zone industriali di espansione

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'articolo 22 delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su di una superficie minima di intervento S_m = mq. 10 mila applicando i seguenti indici:

- a) U_t = indice di utilizzazione territoriale = 0,5 mq/mq. di lotto.
- b) Area minima da destinare a verde privato = striscia della profondità di almeno m. 15 lungo i confini con lotti residenziali.

Valgono inoltre tutti gli altri indici di cui al precedente articolo (Zone industriali di Completamento), meno l'indice U_F .

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

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria fino ad un massimo del 15 % dell'intera area di intervento.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o degli allacciamenti ai pubblici servizi sono determinate come all'art. 8.

ART. 25. - Zone per le attività terziarie

Le zone in oggetto sono destinate prevalentemente ad edifici ed attrezzature per le attività terziarie.

Sono quindi consentiti gli edifici per uffici, le attrezzature ricreative o sociali a servizio delle industrie, le sedi di attività commerciali all'ingrosso, i grandi magazzini, i ristoranti, gli alberghi, le mense, le sale per spettacoli e ritrovi.

Non sono ammesse residenze se non in proporzione non superiore a 1/4

del complessivo volume edificabile, e attività produttive collegate con le attività direzionali previste.

In tale zona il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) If = indice di fabbricazione Fondiaria = 3 mc/mq.
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 1 mq/20 mc.
(vedi art. 14).
- c) Q = rapporto massimo di copertura = 30 %.
- d) VI = indice di visuale libera = 4/4.
- e) Vla = visuale libera minima = m. 10.
- f) H = altezza massima = m. 13,70.
- g) Ac = arretramento minimo dai confini = m. 5 - è ammessa l'edificazione sul confine nel caso di edifici binati o a cortina continua.
- h) As = arretramento dalla strada = devono essere rispettati gli allineamenti esistenti o quelli indicati dal P.d.F.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria fino ad un massimo del 15 % dell'intera area di intervento.

CAPO V° - ZONE A VINCOLO SPECIALE

ART. 26. - Zone a vincolo cimiteriale

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto alcune piccole costruzioni per la vendita dei fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

La concessione o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario.

ART. 27. - Zone soggette a speciali vincoli: verde privato:

Tali zone sono vincolate all'obbligo di rispettare e di mantenere il verde esistente.

Gli edifici esistenti possono essere assoggettati soltanto ad opere di restauro conservativo. Non sono consentiti ampliamenti, né alterazioni di volumi, né nuove costruzioni negli spazi liberi.

T I T O L O I V °

(DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI)

CAPO I ° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 29. - Strade locali esistenti al momento di adozione
del P.d.F. e loro modifiche

Le strade locali, esistenti nelle zone di completamento al momento di adozione del P.d.F., siano esse pubbliche, di uso pubblico o privato, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale o concordato fra privati o fra il Comune ed i privati.

Soltanto nel caso di piano particolareggiato di esecuzione, redatto per iniziativa pubblica, si possono attuare quelle modifiche di tracciato, di sezione o di destinazione che risultino legate al nuovo assetto viario previsto dal P.d.F.

ART. 30 - Norme transitorie

Le nuove costruzioni residenziali o industriali, in zone di completamento, possono essere eseguite su lotti preesistenti all'adozione del P.d.F., a distanze dai confini (Ac) inferiori (fino a un minimo di m. 3) a quelle stabilite nelle presenti N.T.; ciò quando sia dimostrato altrimenti l'impossibilità di una utilizzazione minima razionale dei lotti stessi.

E' ammesso per i fabbricati esistenti all'atto della adozione del piano, la costruzione, in muratura, di autorimesse private per un numero di macchine pari a quello degli alloggi, in confine e con una altezza massima di metri 2,40 fuori terra.

Alla scadenza del termine di 10 anni, i proprietari dei fabbricati muniti di autorimesse private abusive o provvisorie (prefabbricati di lamiera) dovranno rimuovere le installazioni stesse.